



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 3466 03001

Preise

M 17 - j/03

12.07.2004

Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg 2003

Die Kaufwertstatistik beruht auf Meldungen der Finanzämter gemäß § 2 Nr. 5 und § 7 des Gesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S.605) und erstreckt sich auf alle Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 0,1 ha FdIN (= Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung). Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung umfasst im Wesentlichen Acker- und Grünlandflächen, die bei der Einheitsbewertung zum landwirtschaftlichen Vermögen gerechnet werden; diese Abgrenzung deckt sich nicht mit der in der Agrarstatistik üblichen „landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)“, insbesondere sind das Rebland und Flächen der gärtnerischen Nutzung nicht enthalten. Kauffälle, die auch Flächen anderer Nutzungen umfassen, sind nur einbezogen, wenn vom Gesamtwert der Gegenleistungen mehr als 90 % auf Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen. Nicht aufgenommen sind Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Erbauseinandersetzungen, Schenkungen und dergleichen sowie Grundstücksflächen, die als Bauland, Bauerwartungsland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen verkauft wurden oder durch ihre Preise als solche gekennzeichnet sind.

Die in den folgenden Tabellen als Gliederungsmerkmal verwendete Ertragsmesszahl (EMZ) eines Grundstücks ist das Produkt aus Fläche (in Ar) und Acker- bzw. Grünlandzahl (Verhältniszahlen der Bodenschätzung, die die relative Ertragsfähigkeit bei ortsüblicher Bewirtschaftung widerspiegeln).

Hinweis zur Vergleichbarkeit mit den Vorjahren

Aufgrund von neuerlichen Veränderungen im Genehmigungsrecht für Grundstücksveräußerungen und demgemäß auch im Erhebungsverfahren sind ab 1995 die Merkmale über die Nutzungsart des übertragenen Grundbesitzes (Ackerland, Grünland) und die sozioökonomische Stellung des Erwerbers (Haupterwerbslandwirt, Nebenerwerbslandwirt, Nichtlandwirt) nur noch für Kauffälle mit mehr als 30 Ar FdIN verfügbar. Durch den veränderten Erfassungsbereich ist bei Tabellen mit Nachweisungen der genannten Merkmale die Vergleichbarkeit gegenüber den Jahren vor 1995 erheblich eingeschränkt. Um die Auswirkungen der unterschiedlichen Erfassungsgrenzen zu verdeutlichen, enthält Tabelle 1 eine Gegenüberstellung der Kaufwerte für

- I. Kauffälle insgesamt und
- II. Kauffälle ab 30 Ar FdIN.

Die Regionalergebnisse der beiden Erfassungsbereiche sind in Tabelle 4 (Kauffälle insgesamt) und Tabelle 5 (Kauffälle ab 30 Ar FdIN) einander gegenübergestellt.

Zu beachten ist ferner, daß infolge des Wegfalls der Genehmigungsmeldungen der Ämter für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur über Grundstücksveräußerungen von 10 bis unter 30 Ar FdIN die Plausibilisierung der Meldungen der Finanzämter erschwert ist, sodass möglicherweise auch die Vergleichbarkeit der „Kaufwerte insgesamt 2003“ gegenüber den Vorjahren etwas beeinträchtigt sein kann.

1. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 2000

Jahr	Ver- äußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Volle Ertrags- messzahl (EMZ)	Kaufwert				EMZ je Ar FdIN
					Insgesamt	je ha Gesamt- fläche	je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	je 100 EMZ	
					1000 EUR	EUR			

I. Kauffälle insgesamt

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

2003	4 705	4 432	4 402	21 703 070	83 914	18 932	19 064	387	49
2002	4 791	4 307	4 276	20 605 046	80 422	18 673	18 808	390	48
2001	5 388	4 576	4 546	22 559 966	87 468	19 116	19 239	388	50
2000	4 965	4 138	4 103	20 285 684	76 360	18 455	18 609	376	49

Veränderung in %

2003 gegen 2002	- 1,8	+ 2,9	+ 2,9	+ 5,3	+ 4,3	+ 1,4	+ 1,4	- 0,8	+ 2,1
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

b) Veräußerte Flächen mit Gebäuden ohne Inventar

2003	18	57	53	217 102	1 093	19 229	20 665	503	41
2002	20	31	28	120 819	1 547	50 597	55 133	1 281	43
2001	5	4	4	21 268	107	23 939	24 226	503	48
2000	14	11	10	41 216	529	48 854	52 052	1 284	41

c) Veräußerte Flächen insgesamt ¹⁾

2003	4 750	4 574	4 535	22 286 137	88 001	19 238	19 403	395	49
2002	4 827	4 422	4 383	21 104 650	83 904	18 974	19 142	398	48
2001	5 399	4 639	4 603	22 762 498	88 835	19 151	19 301	390	49
2000	4 982	4 166	4 131	20 387 351	77 512	18 605	18 763	380	49

II. Kauffälle ab 30 Ar

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

2003	3 324	4 178	4 150	20 253 591	75 559	18 084	18 209	373	49
2002	3 198	4 024	3 991	19 002 724	70 600	17 545	17 668	371	48
2001	3 546	4 243	4 212	20 736 414	77 405	18 242	18 365	373	49
2000	2 982	3 783	3 751	18 362 522	66 093	17 471	17 619	360	49

Veränderung in %

2003 gegen 2002	+ 3,9	+ 3,8	+ 4,0	+ 6,6	+ 7,0	+ 3,1	+ 3,1	+ 0,5	+ 2,1
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

b) Veräußerte Flächen insgesamt ¹⁾

2003	3 355	4 318	4 281	20 825 175	79 404	18 389	18 548	381	49
2002	3 234	4 137	4 100	19 491 669	73 759	17 829	17 991	378	48
2001	3 555	4 306	4 271	20 936 865	78 760	18 292	18 441	376	49
2000	2 994	3 810	3 778	18 458 167	67 078	17 604	17 756	364	49

1) Einschließlich veräußerte Flächen mit und ohne Gebäuden mit und ohne Inventar.

2. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2003 nach Größenklassen und Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) (Kauffälle insgesamt)

Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha	Veräußerungsfälle	Veräußerte Gesamtfläche	Volle Ertragsmesszahl (EMZ)	Kaufwert			Ertragsmesszahl je Ar FdIN
				Insgesamt	je ha Gesamtfläche	je 100 Ertragsmesszahl	
				1 000 EUR	EUR		
unter 0,25	1 158	192	1 091 109	6 591	34 366	604	57
0,25 – 1	2 374	1 239	6 461 519	25 248	20 369	391	52
1 – 2	673	948	4 643 222	16 496	17 393	355	49
2 – 5	396	1 186	5 612 478	19 710	16 621	351	48
5 und mehr	104	867	3 894 742	15 869	18 308	407	45
Zusammen	4 705	4 432	21 703 070	83 914	18 932	387	49
dagegen 2002	4 791	4 307	20 605 046	80 422	18 673	390	48

Veränderung in %

2003 gegen 2002	- 1,8	+ 2,9	+ 5,3	+ 4,3	+ 1,4	- 0,8	+ 2,1
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2003 nach Größenklassen der Ertragsmesszahl (EMZ) (Kauffälle insgesamt)

Kaufwert in 1000 EUR je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) von ... bis unter ... EUR	Insgesamt	Davon Grundstücksqualität von ... bis unter ... EMZ je Ar FdIN				
		unter 20	20 – 40	40 – 60	60 – 80	80 und mehr
unter 4	66	2	41	22	1	–
4 – 8	556	13	273	230	37	3
8 – 12	777	7	244	441	81	4
12 – 16	918	8	161	521	205	23
16 – 20	445	–	55	233	137	20
20 – 30	918	4	81	434	343	56
30 – 50	649	2	49	257	267	74
50 – 100	276	4	21	98	120	33
100 – 150	59	–	4	26	26	3
150 und mehr	41	–	4	10	21	6
Zusammen	4 705	40	933	2 272	1 238	222
dagegen 2002	4 791	53	964	2 323	1 240	211

Anteil in %

2003	100	0,9	19,8	48,3	26,3	4,7
2002	100	1,1	20,1	48,5	25,9	4,4
2001	–	–	–	–	–	–
2000	100	0,9	19,4	49,9	26,2	3,6

4. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2003 sowie nach Größenklassen der Ertragsmesszahl (EMZ)

Kreis Regierungsbezirk Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar FdIN		Nutzungsarten insgesamt			
		Veräußerungsfälle	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Bodenqualität (EMZ)	Kaufpreis je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
		Anzahl	ha	EMZ je Ar	EUR
Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in den Stadt- und Landkreisen					
Stadtkreis	Stuttgart, Landeshauptstadt	20	4,71	62	126 664
Landkreise	Böblingen	239	96,44	51	31 074
	Esslingen	303	100,18	57	35 810
	Göppingen	86	77,48	45	23 746
	Ludwigsburg	358	146,01	67	40 320
	Rems-Murr-Kreis	69	50,20	45	18 462
Stadtkreis	Heilbronn	16	3,05	70	75 603
Landkreise	Heilbronn	140	106,54	66	23 929
	Hohenlohekreis	77	153,81	51	21 620
	Schwäbisch Hall	128	248,72	43	17 537
	Main-Tauber-Kreis	96	164,77	49	11 504
	Heidenheim	57	101,85	47	19 309
	Ostalbkreis	121	194,78	41	15 009
Regierungsbezirk Stuttgart		1 710	1 448,54	50	22 842
Stadtkreise	Baden-Baden	26	8,86	55	37 515
	Karlsruhe	8	1,91	68	22 940
Landkreise	Karlsruhe	190	68,11	59	23 018
	Rastatt	94	42,48	60	16 504
Stadtkreise	Heidelberg	14	13,99	79	60 041
	Mannheim	11	8,47	66	82 658
Landkreise	Neckar-Odenwald-Kreis	123	155,92	47	11 549
	Rhein-Neckar-Kreis	115	100,33	63	21 863
Stadtkreis	Pforzheim	7	1,88	38	86 381
Landkreise	Calw	49	35,18	44	15 528
	Enzkreis	133	54,83	51	22 674
	Freudenstadt	65	45,77	42	10 183
Regierungsbezirk Karlsruhe		835	537,73	54	19 708
Stadtkreis	Freiburg im Breisgau	9	9,42	74	28 747
Landkreise	Breisgau-Hochschwarzwald	220	269,54	58	23 950
	Emmendingen	81	61,70	71	22 455
	Ortenaukreis	312	166,67	69	20 722
	Rottweil	145	137,99	41	11 447
	Schwarzwald-Baar-Kreis	51	88,75	37	10 740
	Tuttlingen	77	60,61	31	8 230
	Konstanz	69	69,24	47	13 311
	Lörrach	99	58,16	60	18 321
	Waldshut	89	115,32	39	10 307
	Regierungsbezirk Freiburg		1 152	1 037,40	52
Landkreise	Reutlingen	160	165,74	34	16 286
	Tübingen	98	60,23	57	19 373
	Zollernalbkreis	177	124,01	41	10 701
Stadtkreis	Ulm	6	8,54	47	62 300
Landkreise	Alb-Donau-Kreis	133	202,37	45	21 166
	Biberach	165	298,22	47	17 490
	Bodenseekreis	39	54,72	49	23 315
	Ravensburg	98	243,14	47	14 865
	Sigmaringen	132	220,98	43	10 600
Regierungsbezirk Tübingen		1 008	1 377,95	44	16 297
Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar nach Größenklassen der EMZ					
	unter 20	40	48,88	15	10 021
	20 bis unter 30	247	245,11	26	13 817
	30 bis unter 40	686	820,81	36	12 218
	40 bis unter 50	1 166	1 445,99	45	16 251
	50 bis unter 60	1 106	921,15	54	21 568
	60 bis unter 70	735	466,28	65	24 151
	70 und mehr	725	453,40	78	33 926
Insgesamt		4 705	4 401,62	49	19 064

5. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2003 sowie nach Größenklassen der Ertragsmesszahl (EMZ) (Kauffälle ab 30 Ar)

Kreis Regierungsbezirk Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar FdIN	Nutzungsarten insgesamt			Darunter					
	Ver- äuße- rungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufpreis je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	Ackerland			Dauergrünland		
				Ver- äuße- rungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufpreis je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	Ver- äuße- rungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufpreis je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung
	Anzahl	ha	EUR	Anzahl	ha	EUR	Anzahl	ha	EUR
Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in den Stadt- und Landkreisen									
Stadtkreis Stuttgart	.	.	.	-	-	-	.	.	.
Landkreise Böblingen	89	69,37	28 226	19	13,80	27 253	.	.	.
Esslingen	114	66,84	31 292	28	20,16	38 895	29	15,06	18 106
Göppingen	71	74,57	23 860	28	39,49	18 925	34	23,09	17 141
Ludwigsburg	119	103,58	39 890	51	58,45	36 077	8	3,70	16 679
Rems-Murr-Kreis	61	48,70	18 334	8	3,54	29 231	20	12,82	17 357
Stadtkreis Heilbronn	.	.	.	-	-	-	-	-	-
Landkreise Heilbronn	102	100,10	23 956	57	48,38	25 462	.	.	.
Hohenlohekreis	74	153,13	21 649	36	99,91	25 589	16	13,30	11 706
Schwäbisch Hall	116	246,41	17 383	32	99,84	19 850	20	22,59	12 947
Main-Tauber-Kreis	94	164,43	11 500	.	.	11 517	.	.	.
Heidenheim	56	101,55	19 307	36	76,24	20 449	15	11,05	13 234
Ostalbkreis	96	189,75	14 922	25	43,42	15 419	14	19,06	13 957
Regierungsbezirk Stuttgart	998	1 320,69	21 049	412	666,84	20 999	162	123,29	15 283
Stadtkreise Baden-Baden	10	6,47	40 002	6	3,85	54 037	.	.	.
Karlsruhe	.	.	.	-	-	-	-	-	-
Landkreise Karlsruhe	88	50,55	21 279	41	25,09	18 310	.	.	.
Rastatt	51	34,76	15 183	34	26,05	15 565	7	2,97	22 145
Stadtkreise Heidelberg	11	13,45	54 393	11	13,45	54 393	-	-	-
Mannheim	7	7,92	83 607	3	2,11	36 083	-	-	-
Landkreise Neckar-Odenwald-Kreis	120	155,40	11 544	100	138,80	11 657	11	7,54	11 900
Rhein-Neckar-Kreis	84	94,39	20 814	74	80,69	19 095	3	2,30	16 765
Stadtkreis Pforzheim	.	.	.	-	-	-	-	-	-
Landkreise Calw	45	34,38	15 207	25	17,53	17 058	6	3,33	9 679
Enzkreis	65	43,18	21 478	3	2,58	16 301	-	-	-
Freudenstadt	62	44,93	10 121	33	19,97	11 337	8	3,38	11 213
Regierungsbezirk Karlsruhe	548	487,73	18 575	330	330,12	16 986	39	21,63	14 083
Stadtkreis Freiburg im Breisgau	8	9,16	28 146	.	.	27 900	.	.	.
Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald	186	262,84	23 970	145	180,97	27 043	16	12,03	17 484
Emmendingen	73	60,19	22 260	67	55,26	22 593	.	.	14 860
Ortenaukreis	181	141,46	20 073	36	28,79	17 590	19	9,86	13 387
Rottweil	143	137,59	11 406	12	8,03	11 584	.	.	.
Schwarzwald-Baar-Kreis	49	88,42	10 755	20	40,17	11 426	19	20,97	10 741
Tuttlingen	60	57,07	7 888	28	19,53	8 215	24	29,09	8 143
Konstanz	48	65,02	13 184	27	35,28	13 758	10	10,62	9 381
Lörrach	59	50,63	17 820	12	8,31	18 897	.	.	18 365
Waldshut	67	110,75	10 138	33	61,11	11 263	24	24,06	8 633
Regierungsbezirk Freiburg	874	983,13	16 875	387	445,82	20 020	123	113,41	10 818
Landkreise Reutlingen	139	161,66	16 262	74	59,73	12 851	30	32,86	9 670
Tübingen	64	53,93	19 180	23	23,20	19 540	.	.	12 514
Zollernalbkreis	146	118,57	10 561	18	12,61	9 949	15	7,63	8 757
Stadtkreis Ulm	6	8,54	62 300	.	.	65 437	.	.	.
Landkreise Alb-Donau-Kreis	129	201,44	21 162	96	152,46	22 504	25	28,18	17 189
Biberach	165	298,22	17 490	60	92,43	17 718	20	27,60	14 614
Bodenseekreis	34	53,65	23 438	4	3,69	17 476	24	30,24	27 661
Ravensburg	93	242,17	14 852	27	34,43	16 224	38	82,34	15 665
Sigmaringen	128	219,84	10 598	77	126,23	10 697	22	18,28	9 900
Regierungsbezirk Tübingen	904	1 358,02	16 281	383	512,64	17 366	183	231,69	15 736
Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar nach Größenklassen der EMZ									
unter 20	37	49,26	9 711	6	4,35	23 421	13	10,76	10 026
20 bis unter 30	204	253,73	12 745	69	81,24	9 886	44	45,85	13 264
30 bis unter 40	587	832,93	11 977	222	340,42	12 707	135	144,29	10 061
40 bis unter 50	955	1 439,06	16 056	371	618,27	17 074	171	158,70	13 352
50 bis unter 60	701	796,85	21 442	336	412,25	20 486	103	110,33	21 357
60 bis unter 70	441	396,57	23 223	268	258,43	21 260	26	12,11	19 852
70 und mehr	399	381,17	32 716	240	240,46	32 071	15	7,98	22 336
Insgesamt	3 324	4 149,57	18 209	1 512	1 955,42	19 146	507	490,02	14 411

6. Eigentumsübertragungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2003 nach Nutzungsart und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers (ab 30 Ar)

Sozialökonomische Stellung des Erwerbers	Nutzungsarten insgesamt			Darunter					
	Kauf-fälle	Übertragene Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kauf-wert	Ackerland			Dauergrünland		
				Kauf-fälle	Übertragene Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kauf-wert	Kauf-fälle	Übertragene Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kauf-wert
Anzahl	ha	EUR/ha FdIN	Anzahl	ha	EUR/ha FdIN	Anzahl	ha	EUR/ha FdIN	
Erwerber insgesamt	3 324	4 149,57	18 209	1 512	1 955,42	19 146	507	490,02	14 411
darunter									
Haupterwerbslandwirte	1 560	2 303,42	16 269	921	1 287,54	18 188	214	231,26	13 564
Nebenerwerbslandwirte	642	654,15	14 707	292	295,22	16 417	128	114,65	13 480
Nichtlandwirte	1 122	1 192,00	23 879	299	372,66	24 617	165	144,11	16 510

7. Veräußerte Acker- und Dauergrünlandflächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2003 nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (ab 30 Ar)

Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha	Ackerland				Dauergrünland			
	Ver-äußerungs-fälle	Veräußerte Fläche (FdIN)	Ertrags-messzahl je Ar	Kaufwert je ha veräußerte Fläche (FdIN)	Ver-äußerungs-fälle	Veräußerte Fläche (FdIN)	Ertrags-messzahl je Ar	Kaufwert je ha veräußerte Fläche (FdIN)
				EUR				EUR
Anzahl	ha		EUR	Anzahl	ha		EUR	
0,30 – 1	921	524,76	56	20 405	375	192,92	45	14 952
1 – 2	339	472,51	52	18 509	80	111,16	42	12 622
2 – 5	208	606,29	50	17 994	45	132,99	41	12 586
5 und mehr	44	351,86	49	20 107	7	52,95	46	20 780
Zusammen	1 512	1 955,42	52	19 146	507	490,02	43	14 411

8. Veräußerungen von Acker- und Dauergrünland ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2003 nach Grundstücksgröße und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers (ab 30 Ar)

Sozialökonomische Stellung des Erwerbers	Ackerland					Dauergrünland				
	Davon Grundstücksgröße von ... bis unter ... ha FdIN									
	ins-gesamt	0,30 – 1	1 – 2	2 – 5	5 und mehr	ins-gesamt	0,30 – 1	1 – 2	2 – 5	5 und mehr
Erwerber insgesamt	1 512	921	339	208	44	507	375	80	45	7
darunter										
Haupterwerbslandwirte	921	532	215	142	32	214	149	38	23	4
Nebenerwerbslandwirte	292	200	59	30	3	128	97	21	8	2
Nichtlandwirte	299	189	65	36	9	165	129	21	14	1