



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 3466 04001

Preise

M I 7 - j/04

05.07.2005

Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg 2004

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, Erbaueinandersetzungen, 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 2004“ gegenüber den Vorjahren etwas beeinträchtigt sein kann.

1. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 2001

Jahr	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertragsmesszahl je Ar FdIN
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	je 100 Ertragsmesszahl	
				Anzahl	ha	EUR	

I. Kauffälle insgesamt

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

2004	4 574	4 341	4 302	18 385	18 552	384	48
2003	4 705	4 432	4 402	18 932	19 064	387	49
2002	4 791	4 307	4 276	18 673	18 808	390	48
2001	5 388	4 576	4 546	19 116	19 239	388	50

b) Veräußerte Flächen mit Gebäuden ohne Inventar

2004	24	54	50	30 896	33 048	732	45
2003	18	57	53	19 229	20 665	503	41
2002	20	31	28	50 597	55 133	1 281	43
2001	5	4	4	23 939	24 226	503	48

c) Veräußerte Flächen insgesamt ¹⁾

2004	4 607	4 451	4 406	18 618	18 810	390	48
2003	4 750	4 574	4 535	19 238	19 403	395	49
2002	4 827	4 422	4 383	18 974	19 142	398	48
2001	5 399	4 639	4 603	19 151	19 301	390	49

II. Kauffälle ab 30 Ar

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

2004	3 133	4 083	4 041	17 202	17 365	364	48
2003	3 324	4 178	4 150	18 084	18 209	373	49
2002	3 198	4 024	3 991	17 545	17 668	371	48
2001	3 546	4 243	4 212	18 242	18 365	373	49

b) Veräußerte Flächen insgesamt ¹⁾

2004	3 173	4 192	4 148	17 450	17 637	370	48
2003	3 355	4 318	4 281	18 389	18 548	381	49
2002	3 234	4 137	4 100	17 829	17 991	378	48
2001	3 555	4 306	4 271	18 292	18 441	376	49

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

**2. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg von 1995 bis 2004
Kauffälle ab 30 Ar**

Jahr	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertragsmesszahl je Ar FdIN
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	je 100 Ertragsmesszahl	
	Anzahl	ha	EUR	EUR	EUR		

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

1995	3 140	3 487	3 462	18 400	18 531	381	49
1996	3 344	3 810	3 776	18 052	18 215	374	49
1997	3 345	4 149	4 111	18 250	18 421	378	49
1998	3 451	4 073	4 039	17 985	18 138	370	49
1999	3 404	4 362	4 332	17 468	17 588	353	50
2000	2 982	3 783	3 751	17 471	17 619	360	49
2001	3 546	4 243	4 212	18 242	18 365	373	49
2002	3 198	4 024	3 991	17 545	17 668	371	48
2003	3 324	4 178	4 150	18 084	18 209	373	49
2004	3 133	4 083	4 041	17 202	17 365	364	48

b) Veräußerte Flächen insgesamt ¹⁾

1995	3 153	3 523	3 497	18 910	19 052	392	49
1996	3 365	3 870	3 833	18 257	18 435	379	49
1997	3 365	4 193	4 153	18 373	18 552	382	49
1998	3 470	4 125	4 086	18 428	18 604	380	49
1999	3 416	4 417	4 386	17 685	17 808	358	50
2000	2 994	3 810	3 778	17 604	17 756	364	49
2001	3 555	4 306	4 271	18 292	18 441	376	49
2002	3 234	4 137	4 100	17 829	17 991	378	48
2003	3 355	4 318	4 281	18 389	18 548	381	49
2004	3 173	4 192	4 148	17 450	17 637	370	48

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

3. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2004 nach Größenklassen und Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) (Kauffälle insgesamt)

Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertragsmesszahl je Ar FdIN
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	je 100 Ertragsmesszahl	
	Anzahl	ha	EUR	EUR	EUR		
unter 0,25	1 250	210	208	37 250	37 551	654	57
0,25 – 1	2 189	1 158	1 149	20 727	20 900	408	51
1 – 2	665	942	932	16 327	16 486	341	48
2 – 5	360	1 072	1 062	16 043	16 205	349	46
5 und mehr	110	959	951	16 072	16 208	362	45
Zusammen	4 574	4 341	4 302	18 385	18 552	384	48
dagegen 2003	4 705	4 432	4 402	18 932	19 064	387	49

4. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2004 sowie nach Größenklassen der Ertragsmesszahl (EMZ)

Kreis Regierungsbezirk Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar FdIN		Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität (EMZ) EMZ je Ar
		Verkäufe	Gesamt- fläche	Fläche der land- wirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		
					je ha	je ha Fläche der	
					Gesamt- fläche	landwirt- schaftlichen Nutzung	
Anzahl	ha	EUR	EUR	EMZ je Ar			
Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in den Stadt- und Landkreisen							
Stadtkreis	Stuttgart, Landeshauptstadt	63	19,60	19,60	223 771	223 771	67
Landkreise	Böblingen	186	62,54	62,13	28 774	28 962	50
	Esslingen	316	95,27	94,95	36 843	36 967	55
	Göppingen	132	153,34	152,12	17 987	18 131	44
	Ludwigsburg	377	117,42	117,23	38 325	38 386	66
	Rems-Murr-Kreis	58	61,66	60,50	16 520	16 837	46
Stadtkreis	Heilbronn	17	7,29	7,29	42 933	42 933	77
Landkreise	Heilbronn	80	74,81	74,79	28 192	28 198	69
	Hohenlohekreis	89	177,39	175,46	24 518	24 788	49
	Schwäbisch Hall	136	368,38	362,89	16 268	16 514	43
	Main-Tauber-Kreis	72	171,56	170,56	10 959	11 023	48
	Heidenheim	51	78,21	77,97	17 560	17 614	48
	Ostalbkreis	132	132,50	131,57	14 504	14 607	41
	Regierungsbezirk Stuttgart	1 709	1 519,97	1 507,06	23 626	23 828	49
Stadtkreise	Baden-Baden	38	14,12	13,94	25 032	25 373	52
	Karlsruhe	11	2,39	2,39	31 245	31 245	58
Landkreise	Karlsruhe	157	92,51	92,50	18 981	18 984	63
	Rastatt	124	61,44	61,25	22 175	22 247	61
Stadtkreise	Heidelberg	.	.	.	.	.	.
	Mannheim	.	.	.	.	.	.
Landkreise	Neckar-Odenwald-Kreis	198	309,21	304,74	10 245	10 396	42
	Rhein-Neckar-Kreis	93	61,55	61,40	24 197	24 255	62
Stadtkreis	Pforzheim	.	.	.	38 644	38 644	51
Landkreise	Calw	32	16,96	16,90	20 646	20 718	46
	Enzkreis	89	32,92	32,86	21 936	21 971	52
	Freudenstadt	102	81,70	80,99	9 975	10 061	46
	Regierungsbezirk Karlsruhe	850	677,21	671,38	15 183	15 315	50
Stadtkreis	Freiburg im Breisgau	3	2,08	2,08	18 087	18 087	64
Landkreise	Breisgau-Hochschwarzwald	170	141,47	139,61	20 731	21 007	58
	Emmendingen	46	38,81	38,81	22 896	22 898	71
	Ortenaukreis	264	133,65	131,79	20 292	20 578	66
	Rottweil	124	131,77	130,30	11 621	11 753	43
	Schwarzwald-Baar-Kreis	65	82,26	82,20	11 437	11 446	35
	Tuttlingen	49	42,69	42,69	10 120	10 120	37
	Konstanz	78	75,86	75,86	14 044	14 044	49
	Lörrach	123	82,33	79,86	14 479	14 927	60
	Waldshut	138	157,87	153,76	11 372	11 675	40
	Regierungsbezirk Freiburg	1 060	888,79	876,96	15 221	15 426	51
Landkreise	Reutlingen	148	131,35	129,71	13 115	13 280	38
	Tübingen	77	65,26	64,99	15 882	15 946	60
	Zollernalbkreis	224	133,60	132,67	11 061	11 138	40
Stadtkreis	Ulm	15	26,75	26,75	84 758	84 758	50
Landkreise	Alb-Donau-Kreis	123	200,58	199,55	19 073	19 171	46
	Biberach	116	276,57	276,32	16 006	16 021	46
	Bodenseekreis	20	34,91	34,82	27 161	27 226	46
	Ravensburg	93	177,28	175,00	13 535	13 711	48
	Sigmaringen	139	208,40	206,29	9 484	9 582	42
	Regierungsbezirk Tübingen	955	1 254,70	1 246,10	16 004	16 115	45
Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar nach Größenklassen der EMZ							
	unter 20	46	26,19	25,64	10 094	10 313	16
	20 bis unter 30	260	304,86	295,93	10 443	10 758	27
	30 bis unter 40	693	814,13	803,45	12 084	12 244	36
	40 bis unter 50	1 158	1 540,57	1 530,66	16 030	16 134	45
	50 bis unter 60	1 074	886,55	881,60	20 357	20 471	54
	60 bis unter 70	668	424,67	421,23	27 155	27 377	65
	70 und mehr	675	343,70	342,99	35 613	35 688	77
	Insgesamt	4 574	4 340,67	4 301,50	18 385	18 552	48

5. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2004 sowie nach Größenklassen der Ertragsmesszahl (EMZ) (Kauffälle ab 30 Ar)

Kreis Regierungsbezirk Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar FdIN	Nutzungsarten insgesamt			Darunter					
	Verkäufe	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ha	Kaufpreis je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung EUR	Ackerland			Dauergrünland		
				Verkäufe	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ha	Kaufpreis je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung EUR	Verkäufe	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ha	Kaufpreis je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung EUR
				Anzahl	ha	EUR	Anzahl	ha	EUR
Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in den Stadt- und Landkreisen									
Stadtkreis Stuttgart	19	11,06	236 505	.	.	151 722	–	–	–
Landkreise Böblingen	60	38,74	26 426	13	6,33	26 558	.	.	22 741
Esslingen	89	55,30	34 227	28	15,81	55 760	29	14,35	16 759
Göppingen	106	147,12	17 809	40	55,10	17 300	43	41,34	16 562
Ludwigsburg	109	70,93	35 486	55	42,75	35 875	5	2,98	14 265
Rems-Murr-Kreis	.	60,08	16 757	5	3,50	30 283	15	9,12	15 008
Stadtkreis Heilbronn	6	5,50	30 322	–	–	–	–	–	–
Landkreise Heilbronn	75	73,76	28 377	54	48,64	29 591	6	2,24	28 333
Hohenlohekreis	85	174,36	24 829	43	108,28	25 449	24	21,65	14 293
Schwäbisch Hall	130	361,82	16 497	45	165,92	18 205	38	45,81	11 257
Main-Tauber-Kreis	.	170,35	11 001	64	164,78	11 091	3	2,86	6 547
Heidenheim	.	77,75	17 550	35	55,89	18 011	9	11,26	17 181
Ostalbkreis	102	126,08	14 324	23	23,28	15 999	25	24,27	12 926
Regierungsbezirk Stuttgart	958	1 372,85	21 327	407	691,10	20 532	199	176,87	14 369
Stadtkreise Baden-Baden	11	9,17	18 824	3	5,59	18 399	.	.	14 276
Karlsruhe	.	0,74	24 190	–	–	–	.	.	24 190
Landkreise Karlsruhe	86	81,44	17 248	58	60,47	16 782	4	1,89	13 027
Rastatt	67	50,98	20 862	50	39,95	18 495	7	4,36	34 413
Stadtkreise Heidelberg	.	.	.	.	.	.	–	–	–
Mannheim	.	.	.	.	.	.	–	–	–
Landkreise Neckar-Odenwald-Kreis	183	301,70	10 377	140	194,24	10 040	13	13,33	8 090
Rhein-Neckar-Kreis	65	56,29	23 677	58	51,54	23 223	.	.	.
Stadtkreis Pforzheim	.	.	38 644	–	–	–	–	–	–
Landkreise Calw	24	15,52	19 107	15	9,69	22 293	.	.	10 279
Enzkreis	35	22,96	20 563	–	–	–	–	–	–
Freudenstadt	98	79,92	9 823	59	40,48	10 369	12	5,88	8 218
Regierungsbezirk Karlsruhe	576	622,96	14 214	385	403,41	14 155	43	28,83	13 344
Stadtkreis Freiburg im Breisgau	3	2,08	18 087	.	.	.	.	.	16 942
Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald	122	131,39	21 166	85	91,29	22 974	18	14,52	17 001
Emmendingen	43	38,25	22 872	36	34,63	22 921	3	1,57	16 451
Ortenaukreis	141	108,70	19 936	38	24,34	16 307	16	10,12	15 791
Rottweil	122	129,88	11 753	5	3,63	12 108	6	3,48	8 468
Schwarzwald-Baar-Kreis	62	81,57	11 476	38	47,44	12 214	18	21,55	10 422
Tuttlingen	34	39,80	9 080	13	13,00	12 603	18	23,89	7 213
Konstanz	58	71,72	14 051	37	46,31	16 090	13	7,95	8 014
Lörrach	69	69,43	13 516	11	10,68	15 216	3	1,81	6 344
Waldshut	105	147,45	11 675	46	69,65	15 269	48	52,09	8 031
Regierungsbezirk Freiburg	759	820,27	15 059	310	342,01	17 737	145	138,02	9 926
Landkreise Reutlingen	127	126,10	12 844	68	57,00	13 738	35	34,47	11 451
Tübingen	48	59,65	15 464	23	18,58	19 589	10	4,51	12 539
Zollernalbkreis	169	122,58	10 989	22	17,80	11 381	16	7,15	7 647
Stadtkreis Ulm	.	26,47	85 251	12	20,96	91 326	–	–	–
Landkreise Alb-Donau-Kreis	123	199,55	19 171	90	133,43	22 550	22	33,81	10 000
Biberach	116	276,32	16 021	46	98,99	15 539	12	18,02	13 501
Bodenseekreis	18	34,34	27 045	3	6,34	14 845	13	19,83	29 737
Ravensburg	88	174,32	13 686	21	37,29	13 672	59	123,37	12 005
Sigmaringen	137	205,68	9 598	87	139,94	10 025	19	17,72	6 800
Regierungsbezirk Tübingen	840	1 225,01	16 070	372	530,33	18 513	186	258,88	12 665
Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar nach Größenklassen der EMZ									
unter 20	28	24,44	8 134	10	6,32	9 393	9	4,35	7 665
20 bis unter 30	223	301,93	10 311	84	92,36	9 597	70	68,00	9 569
30 bis unter 40	598	820,22	12 035	240	344,98	12 175	143	161,61	9 670
40 bis unter 50	918	1 503,98	16 002	374	724,11	16 821	192	207,88	12 037
50 bis unter 60	661	751,77	20 034	339	409,46	21 261	113	121,87	17 500
60 bis unter 70	379	369,89	24 795	216	207,05	21 231	35	24,91	18 319
70 und mehr	326	268,86	32 324	211	182,57	29 339	11	13,98	16 925
Insgesamt	3 133	4 041,09	17 365	1 474	1 966,85	18 194	573	602,60	12 570

6. Eigentumsübertragungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2004 nach Nutzungsart und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers (ab 30 Ar)

Sozialökonomische Stellung des Erwerbers	Nutzungsarten insgesamt			Darunter					
	Verkäufe	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kaufwert je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Ackerland			Dauergrünland		
				Verkäufe	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kaufwert je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Verkäufe	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kaufwert je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
	Anzahl	ha	EUR	Anzahl	ha	EUR	Anzahl	ha	EUR
Erwerber insgesamt	3 133	4 041,09	17 365	1 474	1 966,85	18 194	573	602,60	12 570
darunter									
Haupterwerbslandwirte	1 523	2 405,50	15 695	924	1 365,75	16 940	231	301,78	11 655
Nebenerwerbslandwirte	678	695,92	15 203	306	316,55	17 708	164	155,98	12 171
Nichtlandwirte	932	939,67	23 241	244	284,55	24 752	178	144,84	14 906

7. Veräußerte Acker- und Dauergrünlandflächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2004 nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (ab 30 Ar)

Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ...ha	Nutzungsarten insgesamt			Darunter					
	Verkäufe	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kaufwert je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Ackerland			Dauergrünland		
				Verkäufe	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kaufwert je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Verkäufe	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kaufwert je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
	Anzahl	ha	EUR	Anzahl	ha	EUR	Anzahl	ha	EUR
0,30 – 1	1 998	1 095,90	20 240	879	490,36	19 640	395	213,79	13 619
1 – 2	665	932,39	16 486	352	493,26	18 482	112	155,34	12 143
2 – 5	360	1 061,60	16 205	192	568,69	18 239	52	137,78	11 215
5 und mehr	110	951,20	16 208	51	414,54	16 077	14	95,69	12 873
Zusammen	3 133	4 041,09	17 365	1 474	1 966,85	18 194	573	602,60	12 570