



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 3466 05001

Agrarwirtschaft

M 17 - j/05

27.07.2006

Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg 2005

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 von 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). Die EMZ kann Werte zwischen 7 und 100 einnehmen. Der beste Boden erhielt die Wertzahl 100.

Hinweis zur Vergleichbarkeit mit den Vorjahren

Aufgrund von neuerlichen Veränderungen im Genehmigungsrecht für Grundstücksveräußerungen und demgemäß auch im Erhebungsverfahren der Kaufwertstatistik sind ab 2005 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 1 ha FdIN (statt 0,3 ha) verfügbar. Durch den veränderten Erfassungsbereich ist bei Tabellen mit Nachweisungen der genannten Merkmale die Vergleichbarkeit gegenüber den Jahren vor 2005 nicht mehr gegeben. Um die Auswirkungen der unterschiedlichen Erfassungsgrenzen zu verdeutlichen, enthält *Tabelle 1* eine Gegenüberstellung der Kaufwerte für

- I. Kauffälle insgesamt und
- II. Kauffälle ab 1 ha FdIN.

Zu beachten ist ferner, dass infolge des Wegfalls der Genehmigungsmeldungen der Ämter für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur über Grundstücksveräußerungen von 10 Ar bis unter 1 ha FdIN die Plausibilisierung der Meldungen der Finanzämter erschwert ist, sodass möglicherweise auch die Vergleichbarkeit der „Kaufwerte insgesamt 2005“ gegenüber den Vorjahren etwas beeinträchtigt sein kann.

1. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 2002

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		

I. Kauffälle insgesamt

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

2005	3 776	3 308	3 276	18 748	18 930	384	49
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

b) Veräußerte Flächen mit Gebäuden ohne Inventar

2005	18	57	54	26 909	28 482	623	46
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

c) Veräußerte Flächen insgesamt ¹⁾

2005	3 801	3 388	3 352	18 986	19 191	390	49
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

II. Kauffälle ab 1 ha

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

2005	949	2 323	2 299	15 490	15 652	333	47
2004	1 135	2 973	2 945	16 142	16 295	350	47
2003	1 173	3 001	2 979	17 352	17 480	368	48
2002	1 193	2 920	2 900	17 319	17 440	375	46

b) Veräußerte Flächen insgesamt ¹⁾

2005	962	2 396	2 369	15 786	15 969	340	47
2004	1 150	3 076	3 042	16 410	16 593	357	46
2003	1 192	3 133	3 103	17 771	17 942	379	47
2002	1 206	3 028	3 000	17 483	17 644	380	46

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

2. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg von 1995 bis 2004

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				

Kauffälle ab 30 Ar

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

Kauffälle ab 1 ha

1995	1 036	2 349	2 332	17 618	17 748	376	47
1996	1 125	2 573	2 549	17 420	17 583	368	48
1997	1 217	2 989	2 961	17 512	17 678	369	48
1998	1 157	2 821	2 795	17 246	17 658	365	48
1999	1 194	3 173	3 153	16 784	16 891	342	49
2000	1 120	2 734	2 710	17 414	17 570	364	48
2001	1 225	2 978	2 959	17 478	17 591	366	48
2002	1 193	2 920	2 900	17 319	17 440	375	46
2003	1 173	3 001	2 979	17 352	17 480	368	48
2004	1 135	2 973	2 945	16 142	16 295	350	47

3. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2005 nach Größenklassen und Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) (Kauffälle insgesamt)

Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha	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				
unter 0,25	1 344	223	221	34 563	34 855	604	58
0,25 – 1	1 483	762	756	24 055	24 243	450	54
1 – 2	544	763	756	15 373	15 528	320	48
2 – 5	342	1 053	1 040	15 507	15 697	338	47
5 und mehr	63	507	503	15 630	15 743	344	46
Zusammen	3 776	3 308	3 276	18 748	18 930	384	49
dagegen 2004	4 574	4 341	4 302	18 385	18 552	384	48

4. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2005 sowie nach Größenklassen der Ertragsmesszahl (EMZ)

Kreis Regierungsbezirk Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar FdIN	Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität (EMZ)
	Verkäufe	Gesamt- fläche	Fläche der land- wirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		
				je ha Gesamt- fläche	je ha Fläche der 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	38	15,22	15,22	161 503	161 503	66
Landkreise Böblingen	209	81,26	80,64	29 061	29 283	51
Esslingen	258	67,75	66,71	53 973	54 811	59
Göppingen	77	85,15	84,24	24 225	24 484	45
Ludwigsburg	362	139,52	139,00	37 592	37 733	68
Rems-Murr-Kreis	41	20,96	20,59	19 210	19 560	45
Stadtkreis Heilbronn	35	13,14	13,12	40 750	40 813	77
Landkreise Heilbronn	94	58,04	58,02	25 982	25 992	72
Hohenlohekreis	60	129,70	129,08	19 731	19 827	50
Schwäbisch Hall	90	176,16	174,97	17 635	17 756	45
Main-Tauber-Kreis	98	141,26	138,78	11 237	11 438	49
Heidenheim	54	112,68	112,32	15 286	15 334	45
Ostalbkreis	121	202,02	196,04	14 514	14 957	41
Regierungsbezirk Stuttgart	1 537	1 242,86	1 228,73	24 249	24 527	51
Stadtkreise Baden-Baden	39	11,88	11,88	45 205	45 205	50
Karlsruhe	17	8,41	8,41	30 736	30 736	70
Landkreise Karlsruhe	159	52,62	52,56	21 722	21 752	61
Rastatt	137	36,12	36,03	21 856	21 906	62
Stadtkreise Heidelberg	.	.	.	95 145	95 145	.
Mannheim	.	.	.	9 811	9 811	.
Landkreise Neckar-Odenwald-Kreis	67	109,02	106,66	9 843	10 061	48
Rhein-Neckar-Kreis	82	54,80	54,77	23 039	23 052	65
Stadtkreis Pforzheim	–	–	–	–	–	–
Landkreise Calw	24	17,30	16,87	15 099	15 482	46
Enzkreis	93	32,95	32,94	21 970	21 975	53
Freudenstadt	45	47,95	47,76	10 588	10 629	46
Regierungsbezirk Karlsruhe	668	374,93	371,76	17 634	17 785	55
Stadtkreis Freiburg im Breisgau	5	1,70	1,70	25 442	25 442	61
Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald	149	101,06	100,43	18 497	18 612	60
Emmendingen	81	33,56	33,21	21 719	21 945	73
Ortenaukreis	195	93,60	93,11	20 090	20 197	66
Rottweil	73	76,34	75,77	12 414	12 507	41
Schwarzwald-Baar-Kreis	60	80,61	80,58	9 471	9 473	36
Tuttlingen	42	28,69	28,13	8 703	8 878	33
Konstanz	71	69,03	69,03	13 205	13 205	49
Lörrach	64	38,67	38,40	13 808	13 906	62
Waldshut	100	114,20	110,64	9 159	9 455	38
Regierungsbezirk Freiburg	840	637,46	631,00	14 078	14 222	50
Landkreise Reutlingen	73	98,49	97,40	8 472	8 567	35
Tübingen	77	41,19	40,98	24 531	24 652	57
Zollernalbkreis	168	111,15	109,91	10 520	10 639	38
Stadtkreis Ulm	6	17,39	17,39	64 275	64 275	49
Landkreise Alb-Donau-Kreis	73	152,96	152,73	20 933	20 965	48
Biberach	101	211,84	211,19	14 942	14 988	48
Bodenseekreis	47	75,96	75,90	24 356	24 376	51
Ravensburg	70	148,21	144,94	13 728	14 038	46
Sigmaringen	116	195,68	194,37	9 772	9 838	42
Regierungsbezirk Tübingen	731	1 052,87	1 044,81	15 478	15 597	45
Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar nach Größenklassen der EMZ						
unter 20	35	24,94	24,34	11 566	11 852	15
20 bis unter 30	187	192,48	188,06	9 199	9 416	26
30 bis unter 40	503	606,36	594,12	11 677	11 918	36
40 bis unter 50	893	1 119,72	1 110,11	15 834	15 971	45
50 bis unter 60	868	717,02	714,10	20 908	20 994	54
60 bis unter 70	582	314,15	313,03	26 843	26 938	65
70 und mehr	708	333,45	332,54	35 166	35 263	77
Insgesamt	3 776	3 308,12	3 276,30	18 748	18 930	49

5. Eigentumsübertragungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2005 nach Nutzungsart und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers (ab 1 ha)

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	949	2 298,95	15 652	429	1 057,31	16 778	139	322,20	12 065
darunter									
Haupterwerbslandwirte	538	1 353,64	15 250	297	757,39	17 092	81	195,69	12 367
Nebenerwerbslandwirte	172	409,20	12 598	78	167,75	14 692	39	94,27	9 810
Nichtlandwirte	239	536,11	18 996	54	132,17	17 628	19	32,24	16 822

6. Veräußerte Acker- und Dauergrünlandflächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2005 nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (ab 1 ha)

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
1 – 2	544	755,76	15 528	241	334,81	16 734	85	122,77	12 572
2 – 5	342	1 040,03	15 697	160	486,53	17 019	47	133,93	10 656
5 und mehr	63	503,16	15 743	28	235,97	16 345	7	65,50	13 993
Zusammen	949	2 298,95	15 652	429	1 057,31	16 778	139	322,20	12 065