



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 3466 20001

Agrarwirtschaft

M I 7 - j/20

Fachauskünfte: (0711) 641-26 35

16.12.2021

Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg 2020

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 ein Maß für die relative Ertragsfähigkeit bei ortsüblicher Bewirtschaftung. Die EMZ beruht auf der Bodenschätzung und kann bis auf **wenige Ausnahmefälle** 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. Die Daten für Nichtlandwirte/-innen und Erwerber/-innen mit unbekannter sozioökonomischer Stellung werden seit dem Jahr 2018 zusammengefügt. Durch den veränderten Erfassungsbereich ist bei Tabellen mit Nachweisungen der genannten Merkmale die Vergleichbarkeit gegenüber den Jahren vor 2018 nicht mehr gegeben.

Zeichenerklärung: . = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten

1. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 2006

Jahr	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN)	Kaufwert			Bodenqualität/ Ertragsmesszahl (EMZ)
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	je 100 Ertragsmesszahl	
	Anzahl	ha	EUR	EUR	EUR	je Ar FdlN	
a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar							
2020	4 072	3 008	2 978	29 278	29 577	605	49
2019	4 132	3 460	3 409	28 252	28 677	582	49
2018	3 649	3 186	3 150	28 915	29 244	602	49
2017	4 448	3 644	3 619	26 638	26 821	541	50
2016	5 099	4 166	4 137	24 158	24 330	494	49
2015	5 251	4 011	3 976	24 483	24 698	503	49
2014	5 591	3 853	3 826	22 859	23 021	468	49
2013	5 810	4 571	4 536	21 438	21 604	439	49
2012	5 941	4 231	4 200	19 988	20 136	412	49
2011	6 270	4 358	4 334	20 555	20 668	417	50
2010	5 840	4 332	4 299	19 673	19 824	401	49
2009	6 387	5 618	5 580	18 882	19 012	384	50
2008	5 949	4 675	4 646	18 564	18 682	382	49
2007	6 272	4 522	4 496	18 199	18 305	374	49
2006	5 395	3 770	3 745	19 041	19 169	383	50
b) Veräußerte Flächen mit Gebäuden ohne Inventar							
2020	6	11	10	35 992	38 991	752	52
2019	11	14	13	23 585	25 336	724	35
2018	13	18	15	183 587	217 239	5 314	41
2017	10	40	37	37 480	41 264	915	45
2016	13	38	31	27 859	33 793	941	36
2015	9	27	27	30 796	31 148	696	45
2014	13	15	15	27 174	27 738	628	44
2013	18	44	43	43 767	45 048	963	47
2012	6	30	27	30 357	32 755	714	46
2011	15	42	42	31 470	31 874	643	50
2010	7	20	19	25 406	26 938	560	48
2009	24	57	54	25 903	27 320	553	49
2008	6	24	22	8 850	9 473	248	38
2007	12	72	68	16 142	17 121	358	48
2006	20	32	30	26 916	28 631	632	45
c) Veräußerte Flächen insgesamt¹⁾							
2020	4 078	3 019	2 988	29 303	29 610	605	49
2019	4 146	3 476	3 424	28 259	28 691	583	49
2018	3 665	3 210	3 170	29 959	30 335	625	49
2017	4 461	3 723	3 691	27 042	27 275	553	49
2016	5 113	4 208	4 172	24 261	24 472	498	49
2015	5 261	4 042	4 007	24 613	24 831	506	49
2014	5 607	3 892	3 862	23 021	23 200	472	49
2013	5 830	4 638	4 601	21 822	21 997	447	49
2012	5 947	4 261	4 228	20 060	20 218	414	49
2011	6 289	4 403	4 379	20 715	20 831	420	50
2010	5 853	4 357	4 323	19 751	19 908	402	49
2009	6 416	5 732	5 686	19 001	19 156	388	49
2008	5 955	4 699	4 668	18 514	18 637	382	49
2007	6 286	4 597	4 566	18 211	18 333	374	49
2006	5 423	3 828	3 800	19 202	19 344	387	50

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

2. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ab 1 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in Baden-Württemberg seit 2010

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

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

2020	739	1 932	1 909	29 650	30 025	614	47
2019	907	2 460	2 383	28 152	29 062	608	48
2018	818	2 268	2 239	28 260	28 625	624	46
2017	997	2 497	2 478	26 931	27 143	567	48
2016	1 105	2 850	2 828	23 695	23 879	505	47
2015	920	2 543	2 516	23 794	24 048	526	46
2014	816	2 260	2 241	21 917	22 107	481	46
2013	1 154	3 016	2 988	20 814	21 083	449	47
2012	976	2 571	2 549	18 854	19 018	414	46
2011	967	2 613	2 598	18 974	19 083	408	47
2010	941	2 749	2 724	17 772	17 934	383	47

b) Veräußerte Flächen insgesamt¹⁾

2020	741	1 941	1 917	29 680	29 074	609	48
2019	912	2 474	2 395	28 145	29 074	609	48
2018	825	2 286	2 255	28 798	29 197	637	46
2017	1 005	2 574	2 548	27 479	27 761	584	48
2016	1 114	2 889	2 860	23 851	24 090	511	47
2015	925	2 572	2 545	24 011	24 270	531	46
2014	820	2 296	2 274	22 196	22 414	488	46
2013	1 166	3 079	3 050	21 458	21 667	462	47
2012	981	2 600	2 575	18 981	19 159	417	46
2011	972	2 651	2 636	19 170	19 282	412	47
2010	948	2 773	2 747	17 899	18 070	385	47

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

3. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2020 nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)

Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Bodenqualität/ Ertragsmesszahl (EMZ)
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	je 100 Ertragsmesszahl	
	Anzahl	ha	EUR	EUR	je Ar FdIN		
unter 0,25	1 730	281	279	32 427	32 602	612	53
0,25 bis unter 1,00	1 603	795	790	27 240	27 425	524	52
1,00 bis unter 2,00	411	581	575	28 272	28 568	586	49
2,00 bis unter 5,00	260	821	812	28 180	28 498	629	45
5,00 und mehr	68	530	522	33 474	34 007	721	47
Insgesamt	4 072	3 008	2 978	29 278	29 577	605	49
dagegen 2019	4 132	3 460	3 409	28 252	28 677	582	49

4. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke*) in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2020

Kreis Regierungsbezirk Land	Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität/ Ertragsmesszahl (EMZ)
	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	
Anzahl	ha		EUR/ha		je Ar FdIN	
Stadtkreis ¹⁾						
Stuttgart, Landeshauptstadt ¹⁾
Landkreise						
Böblingen	111	43,90	43,73	36 758	36 902	53
Esslingen	343	99,07	98,40	37 886	38 144	52
Göppingen	99	58,88	58,25	25 371	25 647	45
Ludwigsburg ²⁾	275	80,70	80,70	38 491	38 491	56
Rems-Murr-Kreis	117	47,23	46,89	24 118	24 288	47
Stadtkreis ¹⁾						
Heilbronn ¹⁾
Landkreise						
Heilbronn ²⁾	457	241,28	240,91	32 940	32 990	60
Hohenlohekreis	73	115,15	113,42	31 626	32 108	51
Schwäbisch Hall	134	243,89	240,34	38 019	38 581	43
Main-Tauber-Kreis	130	221,43	214,42	16 955	17 509	48
Landkreise						
Heidenheim	60	75,43	75,10	35 612	35 771	46
Ostalbkreis	99	146,07	144,59	35 582	35 947	42
Regierungsbezirk Stuttgart	1 898	1373,03	1356,75	31 759	32 140	49
Stadtkreis ¹⁾						
Baden-Baden ¹⁾
Karlsruhe ¹⁾
Landkreise						
Karlsruhe ²⁾	323	99,66	98,91	24 735	24 920	59
Rastatt ²⁾	34	10,38	10,38	28 138	28 138	59
Stadtkreis ¹⁾						
Heidelberg ¹⁾
Mannheim ¹⁾
Landkreise						
Neckar-Odenwald-Kreis	75	99,06	97,35	15 190	15 457	50
Rhein-Neckar-Kreis ²⁾	180	75,34	74,90	26 391	29 230	60
Stadtkreis ¹⁾						
Pforzheim ¹⁾
Landkreise						
Calw	16	17,97	17,97	17 466	17 466	46
Enzkreis ²⁾	188	84,33	84,08	26 054	26 132	55
Freudenstadt	23	23,56	23,41	27 081	27 257	44
Regierungsbezirk Karlsruhe	839	410,30	407,00	22 908	23 094	55

Noch: 4. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke*) in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2020

Kreis Regierungsbezirk Land	Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität/ Ertragsmesszahl (EMZ)
	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdlN)	Kaufwert		
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	
	Anzahl	ha	EUR/ha		je Ar FdlN	
Stadtkreis ¹⁾						
Freiburg im Breisgau ¹⁾
Landkreise						
Breisgau-Hochschwarzwald ²⁾	164	101,67	100,76	27 257	27 503	48
Emmendingen	123	48,24	47,76	32 812	33 136	59
Ortenaukreis	253	94,40	93,12	25 194	25 540	63
Landkreise						
Rottweil	62	77,25	76,23	16 100	16 317	41
Schwarzwald-Baar-Kreis	58	61,42	60,04	16 868	17 257	36
Tuttlingen	27	36,83	36,56	13 813	13 914	35
Landkreise						
Konstanz	62	59,29	59,24	24 555	24 575	51
Lörrach	81	47,39	47,21	21 856	21 940	54
Waldshut	106	124,24	121,10	15 660	16 066	40
Regierungsbezirk Freiburg	936	650,73	642,03	21 450	21 741	48
Landkreise						
Reutlingen	34	15,55	15,55	20 344	20 344	41
Tübingen	29	7,52	7,50	30 503	30 582	56
Zollernalbkreis	97	39,82	39,77	15 007	15 026	40
Stadtkreis ¹⁾						
Ulm ¹⁾
Landkreise						
Alb-Donau-Kreis ²⁾	82	151,81	150,62	43 201	43 543	45
Biberach	61	120,84	119,66	40 462	40 862	48
Landkreise						
Bodenseekreis	42	105,84	105,84	42 502	42 502	44
Ravensburg	18	49,67	49,46	36 964	37 119	49
Sigmaringen	42	93,92	93,63	27 457	27 541	43
Regierungsbezirk Tübingen	405	584,96	582,02	36 761	36 947	45
Baden-Württemberg	4 078	3 019,02	2 987,80	29 303	29 610	49

*) Ohne Gebäuden und ohne Inventar – 1) Alle Stadtkreise in angrenzendem Landkreis enthalten (Stuttgart in Ludwigsburg). – 2) Landkreis enthält angrenzenden Stadtkreis.

5. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2020 nach Größenklassen der Ertragsmesszahl (EMZ)

Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar FdIN	Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität/ Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar FdIN
	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	
Anzahl	ha		EUR/ha			
unter 20	36	22,34	20,95	15 084	16 082	16
20 bis unter 30	164	123,83	118,66	18 443	19 245	26
30 bis unter 40	772	635,91	627,17	26 445	26 813	36
40 bis unter 50	872	982,28	973,48	29 560	29 827	45
50 bis unter 60	981	659,48	654,79	31 015	31 237	54
60 bis unter 70	716	371,19	370,02	31 207	31 306	65
70 und mehr	531	212,90	212,46	35 495	35 568	74
Insgesamt	4 072	3007,92	2977,54	29 278	29 577	49

6. Eigentumsübertragungen landwirtschaftlicher Grundstücke ab 1 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2020 nach Nutzungsart und sozialökonomischer Stellung der Erwerberin/des Erwerbers

Sozialökonomische Stellung der Erwerberin/des Erwerbers	Nutzungsarten insgesamt			Darunter					
	Verkäufe	Übertragene Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Kaufwert	Ackerland			Dauergrünland		
				Verkäufe	Übertragene Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Kaufwert	Verkäufe	Übertragene Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Kaufwert
Anzahl	ha	EUR/ha	Anzahl	ha	EUR/ha	Anzahl	ha	EUR/ha	
Erwerber/-innen insgesamt	739	1 917,72	29 044	276	865,48	31 064	74	162,91	22 306
davon									
Haupterwerbslandwirte/-innen	304	943,48	28 856	161	582,04	30 963	56	123,47	24 687
Nebenerwerbslandwirte/-innen	72	106,35	23 684	.	.	.	.	.	.
Nichtlandwirte/-innen und Erwerberstatus unbekannt	363	867,89	30 965	.	.	.	.	.	.

7. Veräußerte Acker- und Dauergrünlandflächen ab 1 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2020 nach Größenklassen

Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ...ha	Nutzungsarten insgesamt			Darunter					
	Verkäufe	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Kaufwert	Ackerland			Dauergrünland		
				Verkäufe	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Kaufwert	Verkäufe	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Kaufwert
Anzahl	ha	EUR/ha	Anzahl	ha	EUR/ha	Anzahl	ha	EUR/ha	
Insgesamt	739	1 917,72	29 044	276	865,48	31 064	74	162,91	22 306
1 bis unter 2	411	575,16	28 568	120	215,36	29 742	45	65,29	20 074
2 bis unter 5	260	820,90	28 498	96	396,04	30 986	25	60,48	23 850
5 und mehr	68	521,66	34 007	60	254,08	37 036	4	37,14	24 056