



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 3466 21001

Agrarwirtschaft

M 17 - j/21

Fachauskünfte: Kaufwertstatistik@stala.bwl.de

02.12.2025

Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg 2021

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind eine zentrale Grundlage der Nahrungsmittelproduktion und prägen das Landschaftsbild vieler Regionen. Ihre Verfügbarkeit und ihre Preise beeinflussen nicht nur landwirtschaftliche Betriebe, sondern auch die Entwicklung ländlicher Räume. Die vorliegende Statistik zu den Kaufwerten landwirtschaftlicher Grundstücke bietet einen umfassenden Überblick über das Marktgeschehen in diesem Bereich.

Die Kaufwertstatistik liefert wertvolle Informationen für verschiedene Interessengruppen. Politik, Wissenschaft und Landwirtschaft profitieren gleichermaßen von der Erhebung, da sie Einblicke in Entwicklungen der Bodenpreise und des Landnutzungsmarktes bietet. Trotzdem sollten die Analysen stets mit einem Bewusstsein für jährlich wechselnde Datenbasis durchgeführt werden, um Fehlinterpretationen zu vermeiden.

1. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg 2021

Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung)

Jahr	Verkäufe Gesamt	Gesamtfläche	Veräußerungsfälle LF	Veräußerte LF	Kaufwert	
					je ha Gesamtfläche	je ha LF
	Anzahl	ha	Anzahl	ha	EUR	
2021	2.711	1.872	2.123	1.545	33.720	35.047

Auf- und Abrunden

Im Rahmen der Erstellung statistischer Ergebnisse wurde ohne Berücksichtigung der Endsummen auf- bzw. abgerundet. Dadurch können bei der Summierung von Einzelangaben geringfügige Abweichungen zu den ausgewiesenen Endsummen entstehen. Ebenso kann die Summe der Einzelwerte bei der Aufgliederung der Gesamtheit in Prozent aufgrund des Rundens vom Wert 100 % abweichen. Eine Abstimmung auf genau 100 % erfolgt im Allgemeinen nicht.

Zeichenerklärung:

- Genau Null (nichts vorhanden) bzw. keine Veränderung eingetreten.
- . Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten.

Weitere Informationen

Abkürzungen

LF Landwirtschaftlich genutzte Fläche

NUTS-2-Regionen sind die Regionen, die meist zwischen 800.000 und 3 Millionen Einwohnerinnen bzw. Einwohner haben. In Deutschland ist dies im Regelfall die Ebene der Regierungsbezirke. Die Klassifikation der Gebietseinheiten für die Statistik (Nomenclature des Unités territoriales statistiques – NUTS) ist eine geografische Systematik, nach der das Gebiet der Europäischen Union in drei Hierarchiestufen eingeteilt wird: NUTS-1, NUTS-2 und NUTS-3. Diese Einordnung ermöglicht den grenzüberschreitenden statistischen Vergleich von EU-Regionen.

Rechtliche Grundlagen

Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke basiert auf dem Gesetz über die Preisstatistik (Preisstatistikgesetz) in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz. Das Preisstatistikgesetz sieht in § 7 Abs. 1 die Erfassung von Preisen für Grundstücke vor, die nach Arten und Merkmalen zu bezeichnen sind. Den Wortlaut der nationalen Rechtsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung finden Sie unter <https://www.gesetze-im-internet.de>

Methodische Hinweise

Einschluss- und Ausschlusskriterien für die Erhebung

Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke umfasst alle Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) von mindestens 0,1 Hektar (1.000 m²). Auch Verkäufe von gewerblichen Betriebsgrundstücken gemäß § 99 Abs. 1 Nr. 2 des Bewertungsgesetzes (zum Beispiel Flächen eines Weinbaubetriebs) werden erfasst.

Nicht erfasst sind

- Grundstücksflächen innerhalb eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes einer Gemeinde, die als baureifes Land, Rohbauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen (zum Beispiel Parkanlagen, Spielplätze) verkauft werden oder deren Preisniveau eine solche Nutzung vermuten lässt.
- Verkäufe von landwirtschaftlichen Hofstellen (Wohn-, Wirtschaftsgebäude, Hofraum und Hausgarten) ohne landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Grundstücke, die neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auch Flächen anderer Nutzungen bzw. Nutzungsteile oder Vermögensarten umfassen, wenn davon ausgegangen werden kann, dass vom Wert der Gegenleistung weniger als 90 % auf die landwirtschaftliche Nutzung entfallen.

Die erhobenen Kaufpreise entsprechen den Angaben im Kaufvertrag. Sie enthalten keine Grunderwerbsnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbssteuer u. a.).

Datengewinnung und Erhebungskonzept

Die Datenerhebung erfolgt über die Statistischen Ämter der Länder auf Basis von Informationen der Gutachterausschüsse oder Finanzämter. Alle Immobilienverkäufe müssen in Deutschland notariell beurkundet werden. Die relevanten Daten aus den Kaufverträgen werden an die Statistischen Landesämter übermittelt.

Erhobene Merkmale sind:

- Kaufdatum, Lage und Größe des Grundstücks.
- Rechtsform und landwirtschaftlicher Status der Veräußerin/des Veräußerers sowie der Erwerberin/des Erwerbers.
- Nutzungsart (Ackerland, Dauergrünland, sonstige Flächen).
- Kaufpreis und besondere Bedingungen der Transaktion.
- Ertragsmesszahl und vorgesehene Nutzung der Fläche.

Die Kaufwerte je Hektar werden jeweils als durchschnittliche je Hektar gezahlte Kaufsumme berechnet. Die erhobenen Angaben beziehen sich auf das gesamte Kalenderjahr.

Hinweise zur Neukonzeption

Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke wurde im Zuge neuer Anforderungen von Eurostat grundlegend überarbeitet. Im Fokus standen die Anpassung von Begrifflichkeiten, die Standardisierung von Merkmalsausprägungen sowie die Aufnahme zusätzlicher Merkmale. Zugleich wurde das Veröffentlichungsprogramm angepasst, weshalb die Tabellen ab dem Berichtsjahr 2021 eine geänderte Struktur aufweisen.

Ein zentraler Aspekt der Neukonzeption ist die neue **Flächenabgrenzung**.

- Bis zum Berichtsjahr 2020 wurden Kauffälle nach der „Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung“ (FdLN) erfasst. Dazu zählten nur diejenigen Flächen, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören und einer Pauschalbewertung unterliegen. Im Wesentlichen sind das die Flächen des Ackerlandes und des Dauergrünlandes.
- Ab 2021 schließt die Erhebung die „Landwirtschaftlich genutzten Flächen“ (LF). Die LF umfasst alle landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen einschließlich der temporär aus der landwirtschaftlichen Produktion genommenen Flächen sowie über die Flächen des Ackerlandes und des Dauergrünlandes hinaus auch sonstige landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Baum- und Beerenobstanlagen (ohne Erdbeeren), Rebland, Baumschulflächen, Weihnachtsbaumkulturen, andere Dauerkulturen (zum Beispiel Nussplantagen).

Die Gesamtfläche eines Grundstücks umfasst die gesamte Flächengröße unabhängig von der Nutzung.

Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Ergebnisse

Die Kaufwertstatistik basiert auf einer Totalerhebung aller Kauffälle eines Jahres, die die festgelegten Kriterien erfüllen. Da jedes Jahr unterschiedliche Grundstücke veräußert werden, ist die Vergleichbarkeit der Ergebnisse eingeschränkt.

Folgende Faktoren spielen dabei eine besonders wichtige Rolle:

Größe: Die Spannweite reicht von kleinen Parzellen bis zu großflächigen landwirtschaftlichen Betrieben.

Bodenqualität: Unterschiede in der Ertragsfähigkeit des Bodens sind ein wesentliches Kriterium.

Lage: Faktoren wie Verkehrsanbindung, Nähe zu Siedlungsgebieten oder andere infrastrukturelle Vorteile beeinflussen die Preise.

Nutzungsart: Ackerland und Dauergrünland haben unterschiedliche Preisstrukturen.

Diese Merkmale prägen die Ergebnisse der Statistik und reflektieren sowohl die regionalen Marktbedingungen als auch die spezifischen Eigenschaften der gehandelten Flächen.

**2. Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung)
in Baden-Württemberg, den NUTS-2-Regionen (Regierungsbezirke) und den Stadt- und Landkreisen 2021**

2.1 Gesamtfläche

AGS	Land NUTS 2-Region (Regierungsbezirk) Stadt- bzw. Landkreis	Veräuße- rungsfälle	Veräußerte Gesamt- fläche	Kauf- summe	Kaufwert je Hektar	Durch- schnittliche Fläche je Veräuße- rungsfäll
						ha
08	Baden-Württemberg	2.711	1.872	63.139	33.720	0,69
081	Stuttgart	1.332	819	30.444	37.175	0,61
08111	Stuttgart, Stadtkreis	4	1	97	135.832	0,18
08115	Böblingen	119	44	1.569	36.028	0,37
08116	Esslingen	249	69	2.932	42.257	0,28
08117	Göppingen	134	80	1.614	20.073	0,60
08118	Ludwigsburg	191	79	3.340	42.187	0,41
08119	Rems-Murr-Kreis	108	55	1.147	20.818	0,51
08121	Heilbronn, Stadtkreis	38	12	501	41.987	0,31
08125	Heilbronn	303	187	7.302	39.049	0,62
08126	Hohenlohekreis	29	44	1.262	28.770	1,51
08127	Schwäbisch Hall	44	72	2.864	40.047	1,63
08128	Main-Tauber-Kreis	36	43	1.250	28.819	1,21
08135	Heidenheim	21	49	2.112	43.495	2,31
08136	Ostalbkreis	56	84	4.455	52.792	1,51
082	Karlsruhe	594	283	6.971	24.596	0,48
08211	Baden-Baden, Stadtkreis	—	—	—	—	—
08212	Karlsruhe, Stadtkreis	4	1	·	·	0,18
08215	Karlsruhe	229	94	2.345	24.814	0,41
08216	Rastatt	4	2	64	40.446	0,40
08221	Heidelberg, Stadtkreis	9	·	350	·	·
08222	Mannheim, Stadtkreis	—	—	—	—	—
08225	Neckar-Odenwald-Kreis	77	75	1.123	14.933	0,98
08226	Rhein-Neckar-Kreis	112	48	1.509	31.125	0,43
08231	Pforzheim, Stadtkreis	3	·	·	·	·
08235	Calw	4	3	68	24.601	0,69
08236	Enzkreis	152	57	1.440	25.140	0,38
08237	Freudenstadt	—	—	—	—	—
083	Freiburg	439	341	8.570	25.108	0,78
08311	Freiburg im Breisgau, Stadtkreis	—	—	—	—	—
08315	Breisgau-Hochschwarzwald	127	105	3.286	31.243	0,83
08316	Emmendingen	29	9	317	34.935	0,31
08317	Ortenaukreis	71	23	734	31.389	0,33
08325	Rottweil	11	19	400	21.503	1,69
08326	Schwarzwald-Baar-Kreis	18	17	308	17.682	0,97
08327	Tuttlingen	19	24	340	13.907	1,29
08335	Konstanz	37	28	636	22.361	0,77
08336	Lörrach	81	42	949	22.642	0,52
08337	Waldshut	46	73	1.600	21.962	1,58
084	Tübingen	346	429	17.154	40.006	1,24
08415	Reutlingen	17	10	252	25.113	0,59
08416	Tübingen	60	17	441	26.054	0,28
08417	Zollernalbkreis	66	·	·	·	·
08421	Ulm, Stadtkreis	3	·	·	·	·
08425	Alb-Donau-Kreis	59	75	2.944	39.393	1,27
08426	Biberach	64	126	6.268	49.928	1,96
08435	Bodenseekreis	31	52	1.910	36.773	1,68
08436	Ravensburg	28	71	3.342	46.957	2,54
08437	Sigmaringen	18	39	1.239	31.751	2,17

**2. Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung)
in Baden-Württemberg, den NUTS-2-Regionen (Regierungsbezirke) und den Stadt- und Landkreisen 2021**
2.2 Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)

AGS	Land NUTS 2-Region (Regierungsbezirk) Stadt- bzw. Landkreis	Veräuße- rungsfälle	Veräußerte Gesamt- fläche	Kauf- summe	Kaufwert je Hektar	Durch- schnittliche Fläche je Veräuße- rungsfall
						ha
08	Baden-Württemberg	2.123	1.545	54.140	35.047	0,73
081	Stuttgart	1.102	693	26.695	38.507	0,63
08111	Stuttgart, Stadtkreis	4	1	97	135.832	0,18
08115	Böblingen	114	42	1.535	36.149	0,37
08116	Esslingen	242	68	2.881	42.563	0,28
08117	Göppingen	90	61	1.229	20.124	0,68
08118	Ludwigsburg	184	77	3.243	42.104	0,42
08119	Rems-Murr-Kreis	97	50	1.027	20.462	0,52
08121	Heilbronn, Stadtkreis	26	9	354	38.025	0,36
08125	Heilbronn	194	125	5.132	40.900	0,65
08126	Hohenlohekreis	25	43	1.247	29.283	1,70
08127	Schwäbisch Hall	37	63	2.547	40.552	1,70
08128	Main-Tauber-Kreis	23	29	1.119	38.455	1,26
08135	Heidenheim	21	49	2.112	43.495	2,31
08136	Ostalbkreis	45	76	4.173	54.718	1,69
082	Karlsruhe	389	187	4.735	25.390	0,48
08211	Baden-Baden, Stadtkreis	—	—	—	—	—
08212	Karlsruhe, Stadtkreis	4	1	·	·	0,18
08215	Karlsruhe	112	53	1.344	25.572	0,47
08216	Rastatt	4	2	64	40.446	0,40
08221	Heidelberg, Stadtkreis	6	·	·	·	·
08222	Mannheim, Stadtkreis	—	—	—	—	—
08225	Neckar-Odenwald-Kreis	59	45	769	17.054	0,76
08226	Rhein-Neckar-Kreis	94	39	1.066	27.469	0,41
08231	Pforzheim, Stadtkreis	2	·	·	·	·
08235	Calw	4	3	68	24.601	0,69
08236	Enzkreis	104	43	1.093	25.266	0,42
08237	Freudenstadt	—	—	—	—	—
083	Freiburg	332	292	7.437	25.481	0,88
08311	Freiburg im Breisgau, Stadtkreis	—	—	—	—	—
08315	Breisgau-Hochschwarzwald	106	94	3.097	32.837	0,89
08316	Emmendingen	8	2	67	29.991	0,28
08317	Ortenaukreis	47	17	565	33.917	0,35
08325	Rottweil	7	15	337	22.085	2,18
08326	Schwarzwald-Baar-Kreis	18	17	308	17.682	0,97
08327	Tuttlingen	19	24	340	13.907	1,29
08335	Konstanz	31	27	582	21.843	0,86
08336	Lörrach	60	30	652	21.849	0,50
08337	Waldshut	36	65	1.490	22.893	1,81
084	Tübingen	300	373	15.273	40.928	1,24
08415	Reutlingen	17	10	252	25.113	0,59
08416	Tübingen	49	14	391	27.280	0,29
08417	Zollernalbkreis	65	37	·	·	0,57
08421	Ulm, Stadtkreis	2	·	·	·	·
08425	Alb-Donau-Kreis	51	71	2.744	38.829	1,39
08426	Biberach	63	·	·	·	·
08435	Bodenseekreis	21	41	1.615	39.705	1,94
08436	Ravensburg	20	55	2.780	50.243	2,77
08437	Sigmaringen	12	21	644	30.771	1,74