

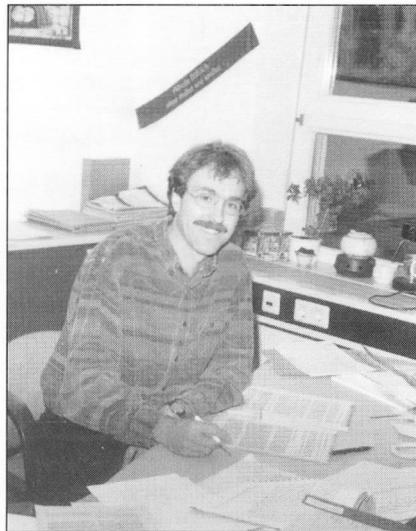
## 25 Jahre Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Seit nunmehr 25 Jahren werden die Eigentumsübertragungen von landwirtschaftlichen Grundstücken und deren Preise im Rahmen der Kaufwertstatistik von den Statistischen Landesämtern systematisch erfaßt. Nachdem anfänglich über gut ein Jahrzehnt keine methodischen Veränderungen vorgenommen worden waren, wurde mit Beginn des Jahres 1985 in Baden-Württemberg eine wesentliche Verfahrensverbesserung eingeführt. Der bisherige Erhebungsweg über die Finanzämter wurde verknüpft mit dem Genehmigungsverfahren der Ämter für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur bei Verkäufen landwirtschaftlichen Grund und Bodens. Damit war erstmals eine vollständige Erfassung des Grundstückverkehrs sichergestellt worden. Vor dem Wechsel zum Jahr 2000 steht nun eine erneute methodische und verfahrenstechnische Veränderung bevor: Die bisher manuell erstellten Durchschreibesätze dieser Genehmigungsbescheide sollen künftig durch elektronisch an das Statistische Landesamt übermittelte Datensätze ersetzt werden. Hierdurch werden sich nicht nur die Verwaltungsvorgänge vereinfachen, auch bei der Erstellung der Statistik werden sich deutliche Arbeitseinsparungen erzielen lassen.

### Bessere Datenqualität aufgrund mehrerer Meldewege

Bereits von 1961 bis 1973 wurde auf Veranlassung des Bundesministeriums der Finanzen bei den Finanzverwaltungen eine sogenannte „Kaufpreissammlung“ über Kaufpreise landwirtschaftlicher Betriebe und Stückländereien geführt und vom Statistischen Bundesamt als Geschäftsstatistik aufbereitet. Mit Wirkung vom 1. Januar 1974 wurde diese Statistik in die „Kaufwertstatistik für landwirtschaftlichen Grundbesitz“ umgewandelt und die Aufbereitung und Auswertung auf die Statistischen Landesämter übertragen.

In Baden-Württemberg beruht die „Kaufwertstatistik“ auf zwei verschiedenen Meldewegen: Seit 1974 werden Eigentumsübertragungen von landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden und die dafür erzielten Preise auf der Grundlage des Gesetzes über die Preisstatistik<sup>1</sup> von den Finanzämtern dem Statistischen Landesamt gemeldet. Die Meldungen der Finanzämter erstrecken sich auf alle in ihrem jeweiligen Bezirk getätigten Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 0,1 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN).<sup>2</sup> Die Angaben für die Erfassung der Grundstücksveräußerungen, wie Veräußerungsanzeigen und Kopien von Kaufverträgen, müssen dem jeweils gebietlich zuständigen Finanzamt – in erster Linie zum Zweck der Erhebung der Grunderwerbsteuer – von den beurkundenden Stellen (zum Beispiel Notare) zugeleitet werden. Für die darunter in die Kaufwertstatistik aufzunehmenden Verkaufsfälle hat dann das Finanzamt zusätzlich einen Erhebungsvordruck mit den einschlägigen bundeseinheitlichen Merkmalen auszufüllen und dem Statistischen Landesamt zu übermitteln.



Der Autor: Dr. Frank Thalheimer ist Referent im Referat „Flächenerhebung, Pflanzliche und tierische Produktion, Landwirtschaftliche Gesamtrechnungen“ des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg.

Ab dem Berichtsjahr 1985 wurde in Baden-Württemberg, wie zuvor in Niedersachsen, der Meldeweg der Kaufwertstatistik organisatorisch mit dem Genehmigungsverfahren für Grundstücksveräußerungen verknüpft. Ziel war, durch die Einbeziehung ergänzender landesspezifischer Merkmale über die Nutzungsart der übereigneten Grundstücke (Ackerland, Dauergrünland) sowie die sozioökonomische Stellung des Erwerbers (Haupterwerbs-, Nebenerwerbs- oder Nichtlandwirt) eine aussagekräftigere und detailliertere Darstellung der Ergebnisse zu ermöglichen. Durch die Weitergabe der Durchschläge der nach dem Grundstückverkehrsgesetz<sup>3</sup> erforderlichen Genehmigungsbescheide der Ämter für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur gemäß Verwaltungsvorschrift<sup>4</sup> des Ministeriums Ländlicher Raum sowohl an das jeweils zuständige Finanzamt als auch an das Statistische Landesamt konnte eine erheblich bessere Erfassung des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs sichergestellt werden.

So lag die Zahl der 1985 von der amtlichen Statistik erfaßten Veräußerungsfälle (8 280) aufgrund des geänderten Meldewegs um mehr als ein Drittel über der des Vorjahres (6 035) (Tabelle 1), wobei dieser Zuwachs fast ausschließlich methodisch bedingt und keineswegs ein Hinweis auf eine eventuelle Belebung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes gewesen sein dürfte. Durch Gegenkontrolle der jeweiligen Meldungen bzw. der einzelnen Angaben der Finanzämter mit den Meldungen (Angaben) der Ämter für Landwirtschaft können noch vor Abschluß der Jahresauswertungen Nachmeldungen eingefordert werden, die eine vollständige Erfassung und verbesserte Plausibilisierungsmöglichkeiten gewährleisten und so die Genauigkeit und damit die Aussagekraft der errechneten Ergebnisse der Kaufwertstatistik erhöhen.

<sup>1</sup> Gesetz über die Preisstatistik (§ 2 Nr. 5 und § 7) vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3158).

<sup>2</sup> FdIN: „Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung“ gemäß Neufassung des Bewertungsgesetzes vom 26. September 1974, BGBl. I S. 2369. Im wesentlichen Ackerland und Dauergrünland.

<sup>3</sup> Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG) vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091).

<sup>4</sup> Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten über die Verwendung von Vordrucken beim Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) vom 19. November 1984.

Tabelle 1  
**Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke\*)  
in Baden-Württemberg 1974 bis 1998**

Jahr	Kauffälle	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)		Kaufwert je ha FdIN
		insgesamt	je Kauffall	
	Anzahl	ha		DM
1974 .....	5 622	2 547,56	0,45	24 493
1975 .....	5 197	2 307,87	0,44	24 084
1976 .....	6 486	2 997,18	0,46	25 021
1977 .....	6 071	2 738,72	0,45	28 675
1978 .....	6 004	2 670,68	0,44	31 148
1979 .....	6 157	2 748,96	0,45	35 301
1980 .....	5 686	2 519,42	0,44	38 115
1981 .....	5 113	2 425,40	0,47	42 753
1982 .....	5 010	2 372,67	0,47	47 899
1983 .....	5 731	2 824,55	0,49	50 434
1984 .....	6 035	2 900,65	0,48	53 493
1985 .....	8 280	4 639,07	0,56	50 519
1986 .....	9 776	5 138,36	0,53	50 542
1987 .....	8 782	4 958,22	0,56	46 794
1988 .....	8 381	5 042,71	0,60	42 471
1989 .....	7 339	4 398,04	0,60	40 057
1990 .....	6 429	4 356,06	0,68	41 071
1991 .....	6 070	4 190,21	0,69	43 719
1992 .....	4 972	3 685,79	0,74	41 224
1993 .....	4 302	3 146,11	0,73	38 981
1994 .....	4 573	3 328,40	0,73	38 628
1995 .....	5 251	3 853,08	0,73	38 825
1996 .....	5 369	4 138,98	0,77	37 904
1997 .....	5 230	4 442,48	0,85	38 467
1998 .....	5 588	4 420,07	0,79	37 529

\*) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar.

## Jahr 2000 – Kaufwertdaten werden elektronisch übermittelt

Mit dem Jahreswechsel 1999/2000 steht nun eine erneute Verfahrensänderung im Rahmen der Kaufwertstatistik bevor: Durch den geplanten landesweiten Einsatz der EDV in der baden-württembergischen Landwirtschaftsverwaltung sollen künftig alle bei den Ämtern für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur eingehenden Verträge im landwirtschaftlichen Grundstückverkehr und im Landpachtverkehr, für die eine Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz beantragt wird, elektronisch erfaßt und weiterverarbeitet werden. Dies ermöglicht es, daß auch die entsprechenden Daten für die Kaufwertstatistik, das heißt die bisher manuell erstellten Durchschreibesätze der Genehmigungsbescheide, bereits für das 3. Quartal 1999 per Datenleitung direkt an das Statistische Landesamt übermittelt werden können. Bei jährlich etwa 3 400 von den Ämtern für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur für die Kaufwertstatistik zu meldenden Veräußerungsfällen vereinfachen sich hierdurch nicht nur die Verwaltungsvorgänge, auch bei der Erstellung der Statistik werden deutliche Arbeitseinsparungen erzielt.

## Anhebung der Erfassungsgrenzen schränkt Vergleichbarkeit und Plausibilisierung ein

Der Erfassungsbereich der Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke erstreckt sich auf alle Veräußerungsfälle

ab einer Größe von mindestens 10 Ar (0,1 ha) Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung, sofern anzunehmen ist, daß diese auch in absehbarer Zeit weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Während die Finanzämter auch weiterhin alle „für die Kaufwertstatistik geeigneten“ Kauffälle ab 10 Ar zu melden haben, hat sich der Erfassungsbereich bei den Ämtern für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur aufgrund von Veränderungen im Genehmigungsrecht für Grundstücksveräußerungen durch Erhöhung der Freigrenze beim Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke bereits ab 1990 von 10 Ar auf 20 Ar und dann ab 1995 auf 30 Ar erhöht. Demgemäß ist bei den Nachweisungen der landesspezifischen Merkmale über die Nutzungsart des übereigneten Grundbesitzes und die sozioökonomische Stellung des Erwerbers die Vergleichbarkeit gegenüber den Jahren vor 1995 bzw. 1990 deutlich eingeschränkt. Allerdings relativiert sich der Informationsverlust durch diese Anhebungen der Erfassungsgrenze, da sich die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen von rund 45 Ar Anfang der 80er Jahre bis auf knapp 80 Ar in 1998 annähernd verdoppelt hat. Jedoch ist infolge des Wegfalls der Genehmigungsmeldungen über Grundstücksveräußerungen von 10 bis unter 30 Ar die Plausibilisierung der Meldungen der Finanzämter zumindest für diese Flächengrößen erheblich erschwert, so daß möglicherweise auch die Vergleichbarkeit der Ergebnisse für die „Kaufwerte insgesamt“ gegenüber den Vorjahren etwas beeinträchtigt sein kann.

Die Zuordnung der im Rahmen der Kaufwertstatistik erfaßten Eigentumsübertragungen zur Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) deckt sich in ihrer Abgrenzung nicht mit der in der Agrarstatistik üblichen „landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)“. So umfaßt die FdIN nur diejenigen Flächen, die bei der Einheitsbewertung<sup>5</sup> zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören und einer Pauschalbewertung unterliegen; dies sind im wesentlichen Ackerland und Dauergrünland. Forst, Rebland und Flächen der gärtnerischen Nutzung, die bei der Einheitsbewertung einer Sonderbewertung unterliegen, sind nicht enthalten; sie zählen zwar zur LF, aber nicht zur FdIN. Kauffälle, die neben der FdIN auch Flächen anderer Nutzungen umfassen, sind nur dann in die Statistik einbezogen, wenn vom gesamten Kaufwert mehr als 90 % auf die FdIN entfallen.

Um realistische Marktpreisentwicklungen abbilden zu können, werden verschiedene spezifische Verkaufsfälle nicht in die Statistik einbezogen, so zum Beispiel Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Enteignungen, Zwangsversteigerungen, Erbauseinandersetzungen, Schenkungen und dergleichen sowie Grundstücksflächen, die als Bauland, Bauerwartungsland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen (zum Beispiel Parkanlagen, Spielplätze) verkauft wurden oder durch ihre Preise als solche gekennzeichnet sind. Die Abgrenzung des Verkaufs von Landwirtschaftsflächen gegenüber Bauland stützt sich – da Angaben über die weitere Nutzung der Fläche in den den Finanzämtern vorliegenden, notariellen Kaufverträgen in der Regel nicht enthalten sind – im wesentlichen auf die Belegenheit der betreffenden Flächen innerhalb der Katasterfläche der Gemeinden sowie in Baden-Württemberg seit 1985 auch auf die entsprechenden Bescheide der Landwirtschaftsverwaltung für die nach dem Grundstückverkehrsgesetz genehmigungspflichtigen Veräußerungsfälle landwirtschaftlicher Grundstücke.

<sup>5</sup> Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Oktober 1997 (BGBl. I S. 2590).

## Ausgewiesene Kaufpreise methodisch bedingt nur eingeschränkt aussagekräftig

Obleich bei der Kaufwertstatistik vor allem die jährlich festgestellten durchschnittlichen Kaufpreise der veräußerten landwirtschaftlichen Grundstücke im Blickpunkt des allgemeinen Interesses stehen, muß jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, daß gerade die nachgewiesenen Kaufwerte für einen zeitlichen wie auch regionalen Vergleich nur bedingt aussagekräftig sind. Prinzipiell handelt es sich bei dieser Statistik zwar um eine Totalerhebung, aber die statistische Masse, aus der die durchschnittlichen Kaufwerte ermittelt werden, setzt sich jedes Jahr aus jeweils anders gearteten Einzelfällen zusammen. So unterscheidet sich jedes veräußerte landwirtschaftliche Grundstück nach Größe, Bodenqualität, Lage und Verkehrsanbindung sowie der Nutzungsart, und all diese jeweils spezifischen Eigenschaften wirken sich mehr oder weniger stark auf den zu erzielenden Verkaufspreis aus. Zudem dürften auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt – vielleicht nicht ganz so ausgeprägt wie bei den Baulandpreisen – die Bodenpreise der örtlich und regional sehr differenzierten Angebots- und Nachfrageentwicklung unterliegen, weshalb die Kaufwertstatistik für landwirtschaftliche Grundstücke mehr den Charakter einer „Grundeigentumswechselstatistik“<sup>6</sup> als den einer Preisstatistik hat. Echte Preisveränderungen im Zeitablauf lassen sich daher mit den Ergebnissen dieser Statistik nur bedingt nachweisen. Ausgewiesene Preisreihen, prozentuale Veränderungen zu den Vorjahren und Regionalvergleiche können somit lediglich eingeschränkt zur Veranschaulichung von Entwicklungen dienen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Kaufwertstatistik 1998 dargestellt und mit den Entwicklungen in den Vorjahren verglichen. Die Ergebnisse beziehen sich auf Verkäufe von Landwirtschaftsflächen ohne Gebäude und ohne Inventar, so daß ein direkter Zusammenhang zwischen verkaufter Fläche und dem jeweils erzielten Preis gegeben ist.

## Landwirtschaftliche Grundstückspreise tendenziell rückläufig

Im Jahr 1998 sind in Baden-Württemberg 5 588 Kauffälle mit einer Fläche von insgesamt 4 420 ha landwirtschaftlicher Nutzung statistisch erfaßt worden, rund 350 Veräußerungsfälle mehr als in 1997. Der Gesamtwert der veräußerten Flächen wurde mit knapp 166 Mill. DM ermittelt; daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufwert von etwas mehr als 37 500 DM pro ha FdIN (ohne Gebäude und ohne Inventar). Demnach waren die landwirtschaftlichen Bodenpreise im Durchschnitt der insgesamt im Land getätigten Veräußerungsfälle gegenüber dem Vorjahreswert um etwa 900 DM niedriger. Der seit Mitte der 80er Jahre zu beobachtende rückläufige Preistrend bei den festgestellten Kaufwerten für landwirtschaftlichen Grundbesitz hält somit weiterhin an (siehe Tabelle 1).

Nachdem die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke zunächst von Beginn der statistischen Erfassung im Jahr 1974 bis 1984 ziemlich gleichmäßig von rund 24 500 DM/ha FdIN auf den bisher höchsten Durchschnittswert auf Landesebene von fast 53 500 DM/ha anstiegen (+ 8 % pro Jahr), war seitdem ein mehr oder weniger kontinuierlicher Preisrückgang zu beobachten

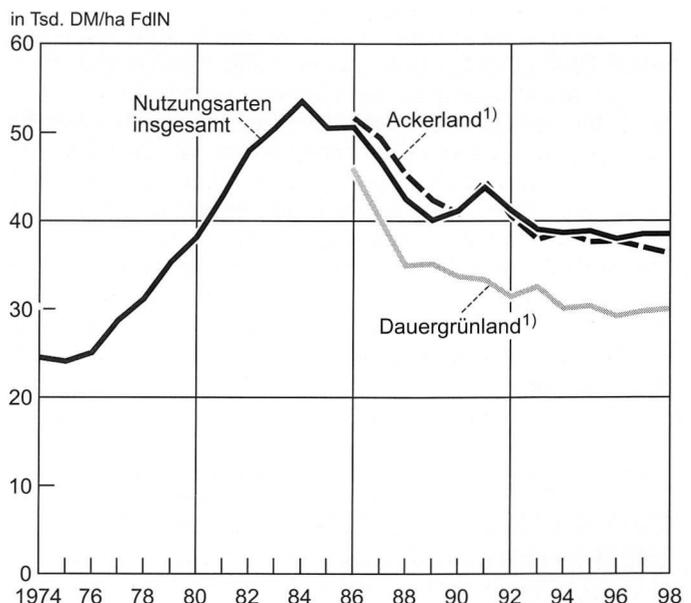
(Schaubild 1): Bei jährlichen Abnahmeraten von bis zu – 9 % fiel der Preis auf knapp über 40 000 DM/ha in 1989, ging nach kurzem Preisanstieg Anfang der 90er Jahre bis 1993 weiter um über – 5 % bis auf etwa 39 000 DM/ha zurück und hat sich bis 1998 bei etwas moderateren Abnahmeraten (1997/98: – 2,4 %) auf rund 37 500 DM/ha verringert. Im Vergleich der Nutzungsarten war der Preisrückgang bei Grünland mit Werten von bis zu – 13 % jährlich (1986: 45 800 DM/ha, 1998: 30 000 DM/ha) deutlich stärker als bei Ackerland mit einer Abnahmerate von höchstens – 8 % pro Jahr (1986: 51 700 DM/ha, 1998: 36 300 DM/ha). Dies zeigt auch die Betrachtung der Preisveränderung 1998 gegenüber 1986: Für Grünland ist ein Preisrückgang von insgesamt über 34 % zu beobachten gegenüber knapp 30 % bei Ackerland.

Als Ursache für das sinkende Grundstückspreinsniveau dürften die allgemein verschlechterte Einkommenslage in der Landwirtschaft bzw. die eher pessimistischen Einkommenserwartungen in den zurückliegenden Jahren anzuführen sein, die sich über die erwarteten Wertsteigerungen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt nachhaltig auf die Grundstückspreise auswirken. Mit einer Steigerung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen ist daher bei der aktuellen agrarpolitischen Situation vermutlich eher nicht zu rechnen.

## Höchstes Preisniveau um die Ballungszentren der Großstädte

Die Spanne der durchschnittlichen Grundstückspreise in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs reichte 1998 von rund 18 100 DM/ha FdIN im Landkreis Tuttlingen bis zu über 254 200 DM/ha FdIN in der Landeshauptstadt; der höchste

Schaubild 1  
**Durchschnittliche Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg seit 1974**

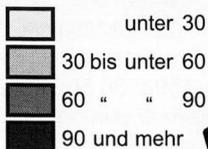


1) Bis 1989 für Flächen ab 10 Ar, von 1990 bis 1994 für Flächen ab 20 Ar und ab 1995 für Flächen ab 30 Ar.

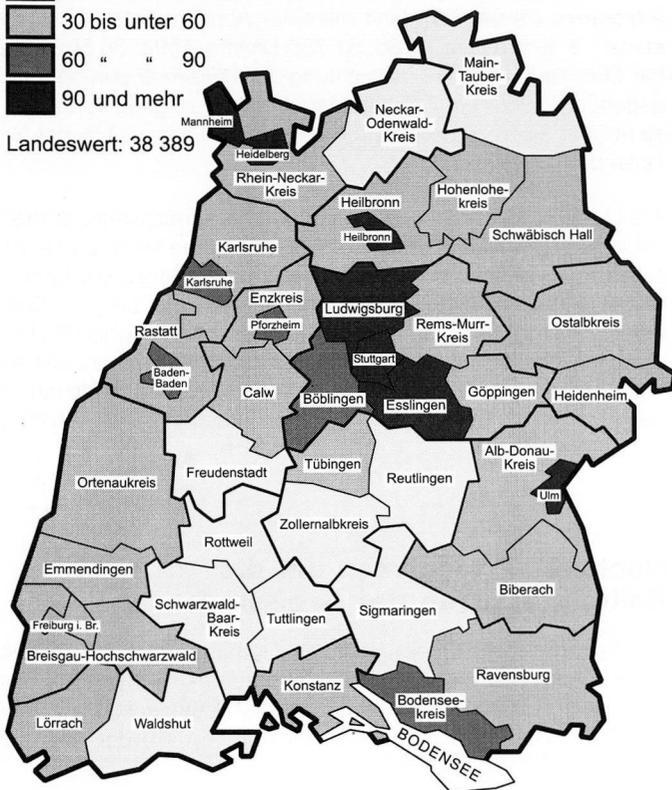
<sup>6</sup> Petruschke, Bernd: „Kaufwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 1997“; in: Wirtschaft und Statistik, Heft 10/1998, Statistisches Bundesamt 1998.

Schaubild 2  
**Durchschnittliche Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 1993/98**

in Tsd. DM/ha FdIN



Landeswert: 38 389



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

476 99

Durchschnittspreis in einem Landkreis wurde 1998 mit knapp 89 300 DM/ha FdIN in Ludwigsburg erzielt (Schaubild 2). Nach wie vor wurden demnach die höchsten Grundstückspreise in den Stadt- und Landkreisen der Verdichtungsräume festgestellt, was hier u.a. mit dem relativ hohen Niveau der Baulandpreise zusammenhängen dürfte. So stehen 1998 insbesondere die Stadtkreise Heidelberg, Mannheim und die Landeshauptstadt Stuttgart mit durchschnittlichen Bodenpreisen von zum Teil deutlich über 90 000 DM/ha FdIN für die obersten Preispositionen, gefolgt von Karlsruhe, Ulm und Pforzheim sowie den Landkreisen Ludwigsburg und Esslingen mit Kaufwerten über 75 000 DM/ha FdIN. Ebenfalls deutlich höhere Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke als im Landesdurchschnitt wurden im Stadtkreis Heilbronn sowie im Bodenseekreis und im Landkreis Böblingen mit Werten über 60 000 DM/ha FdIN festgestellt. Am unteren Ende der Preisskala lagen dagegen die Landkreise Tuttlingen, Sigmaringen, der Main-Tauber-Kreis, Waldshut, der Schwarzwald-Baar- und der Zollernalbkreis, Rottweil, Freudenstadt sowie der Neckar-Odenwald-Kreis mit Grundstückspreisen von rund 18 000 bis knapp 24 000 DM/ha FdIN. Daß diese regionale Preisdifferenzierung in den vergangenen Jahren vergleichsweise stabil geblieben ist, zeigt eine Betrachtung der 6jährigen Durchschnitte der landwirtschaftlichen Grundstückspreise in den Stadt- und Landkreisen von 1993 bis 1998.

**Bodenqualität, Nutzungsart und Grundstücksgröße wesentliche preisbestimmende Merkmale**

Neben der regionalen Lage werden die Kaufpreise vor allem auch durch die Bodenqualität, die Nutzungsart, die Grundstücksgröße sowie die sozioökonomische Stellung der Erwerber bestimmt: Hinsichtlich der Bodenqualität liegt der im Landesdurchschnitt je Flächeneinheit bezahlte Kaufpreis um so höher, je besser die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens beurteilt wird. So wurden 1998 für geringwertige Böden mit Ertragsmeßzahlen<sup>7</sup> (EMZ) unter 20 nur knapp über 16 200 DM/ha FdIN bezahlt, für beste Böden (EMZ > 70) dagegen über 64 300 DM/ha FdIN. Differenziert nach der Nutzungsart und Bodengüte stiegen beispielsweise die Preise für Ackerland von knapp 13 000 DM/ha FdIN (EMZ < 20) bis

<sup>7</sup> Die Ertragsmeßzahl je Ar (EMZ/Ar) ist ein Maßstab für die relative Ertragsfähigkeit eines Grundstücks; sie kann Werte zwischen 0 und 100 annehmen.

Tabelle 2  
**Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke<sup>\*)</sup> in Baden-Württemberg 1998 nach Größenklassen der Ertragsmeßzahl (EMZ)**

Größenklasse der EMZ von ... bis unter ... EMZ je Ar	Veräußerungsfälle	Veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Bodenqualität	Kaufwert je ha FdIN
	Anzahl	ha	EMZ je Ar	DM
<b>Alle Nutzungsarten</b>				
unter 20 .....	56	27,42	17	16 280
20 - 30 .....	263	202,23	26	21 746
30 - 40 .....	813	800,90	36	24 801
40 - 50 .....	1 410	1 468,64	45	33 369
50 - 60 .....	1 313	1 013,36	54	42 364
60 - 70 .....	922	525,84	65	46 907
70 und mehr .....	811	381,68	76	64 372
<b>Insgesamt .....</b>	<b>5 588</b>	<b>4 420,07</b>	<b>50</b>	<b>37 529</b>
<b>darunter Ackerland<sup>1)</sup></b>				
unter 20 .....	7	4,54	16	12 890
20 - 30 .....	74	80,92	26	21 531
30 - 40 .....	293	385,33	36	23 464
40 - 50 .....	520	737,88	45	32 156
50 - 60 .....	452	602,12	54	38 829
60 - 70 .....	328	330,82	65	42 800
70 und mehr .....	320	256,29	76	58 018
<b>Insgesamt .....</b>	<b>1 994</b>	<b>2 397,90</b>	<b>51</b>	<b>36 273</b>
<b>darunter Dauergründland<sup>1)</sup></b>				
unter 20 .....	15	12,06	17	11 534
20 - 30 .....	65	62,38	26	18 980
30 - 40 .....	157	201,12	36	22 364
40 - 50 .....	255	280,29	45	31 829
50 - 60 .....	167	161,45	54	39 697
60 - 70 .....	76	63,21	64	34 219
70 und mehr .....	25	19,00	76	35 850
<b>Insgesamt .....</b>	<b>760</b>	<b>799,51</b>	<b>45</b>	<b>30 013</b>

<sup>\*)</sup> Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar. - 1) Seit 1995 nur noch ab 30 Ar Grundstücksgröße.

Tabelle 3

**Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke<sup>\*)</sup> in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württemberg 1998**  
 Kauffälle ab 30 Ar

Kreis Regierungsbezirk Land	Ackerland				Dauergrünland			
	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (Fdin)	Boden- qualität	Kaufpreis je ha Fdin	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (Fdin)	Boden- qualität	Kaufpreis je ha Fdin
	Anzahl	ha	EMZ je Ar	DM	Anzahl	ha	EMZ je Ar	DM
Stadtkreis								
Stuttgart .....	.	.	.	.	-	-	-	-
Landkreise								
Böblingen .....	43	24,89	54	57 725	5	3,27	49	45 502
Esslingen .....	17	11,23	67	87 183	9	3,81	54	48 122
Göppingen .....	22	11,86	51	65 577	37	24,00	45	30 870
Ludwigsburg .....	77	51,19	72	92 095	6	4,55	64	46 608
Rems-Murr-Kreis .....	25	14,09	61	53 023	19	10,32	43	49 861
Stadtkreis								
Heilbronn .....	.	.	.	.	-	-	-	-
Landkreise								
Heilbronn .....	117	125,18	66	40 865	28	19,14	65	33 625
Hohenlohekreis .....	49	101,94	53	44 510	22	17,60	45	32 023
Schwäbisch Hall .....	60	149,56	44	36 971	42	41,88	40	35 664
Main-Tauber-Kreis .....	124	244,42	52	22 150	13	16,52	39	12 532
Heidenheim .....	26	39,35	50	38 811	6	9,69	38	35 098
Ostalbkreis .....	31	40,61	39	47 215	25	31,72	41	32 846
<b>Regierungsbezirk Stuttgart .....</b>	<b>598</b>	<b>818,82</b>	<b>54</b>	<b>40 438</b>	<b>212</b>	<b>182,50</b>	<b>45</b>	<b>33 367</b>
Stadtkreise								
Baden-Baden .....	-	-	-	-	-	-	-	-
Karlsruhe .....	.	.	.	.	.	.	.	.
Landkreise								
Karlsruhe .....	69	52,85	63	35 870	6	2,82	60	32 534
Rastatt .....	16	8,64	59	39 527	.	.	.	.
Stadtkreise								
Heidelberg .....	.	.	.	.	-	-	-	-
Mannheim .....	5	2,83	68	131 405	-	-	-	-
Landkreise								
Neckar-Odenwald-Kreis .....	142	175,11	48	23 022	17	18,71	47	27 607
Rhein-Neckar-Kreis .....	94	91,39	62	42 720	5	2,59	45	26 826
Stadtkreis								
Pforzheim .....	-	-	-	-	-	-	-	-
Landkreise								
Calw .....	6	3,58	43	29 426	8	7,79	50	27 472
Enzkreis .....	15	11,82	54	37 619	4	2,70	49	23 993
Freudenstadt .....	78	53,68	45	23 775	11	6,05	39	29 738
<b>Regierungsbezirk Karlsruhe .....</b>	<b>429</b>	<b>403,21</b>	<b>53</b>	<b>32 543</b>	<b>55</b>	<b>43,34</b>	<b>48</b>	<b>27 739</b>
Stadtkreis								
Freiburg im Breisgau .....	.	.	.	.	.	.	.	.
Landkreise								
Breisgau-Hochschwarzwald .....	49	55,57	60	37 154	19	29,89	38	25 379
Emmendingen .....	32	26,76	75	42 990	.	.	.	.
Ortenaukreis .....	99	75,77	70	39 002	67	68,95	59	27 424
Rottweil .....	77	78,61	45	22 985	11	5,92	44	23 310
Schwarzwald-Baar-Kreis .....	42	68,97	36	22 472	24	49,20	37	23 302
Tuttlingen .....	.	.	.	.	45	41,30	33	15 093
Konstanz .....	38	42,64	49	30 297	16	13,45	39	14 785
Lörrach .....	37	27,75	68	32 999	30	19,68	49	22 366
Waldshut .....	42	77,60	40	24 676	33	35,23	37	17 325
<b>Regierungsbezirk Freiburg .....</b>	<b>454</b>	<b>488,28</b>	<b>51</b>	<b>29 105</b>	<b>250</b>	<b>268,86</b>	<b>44</b>	<b>22 476</b>
Landkreise								
Reutlingen .....	35	33,13	39	25 845	31	15,02	40	41 359
Tübingen .....	55	49,74	59	42 889	.	.	.	.
Zollernalbkreis .....	120	88,91	42	23 365	29	17,48	38	19 308
Stadtkreis								
Ulm .....	.	.	.	.	.	.	.	.
Landkreise								
Alb-Donau-Kreis .....	114	239,65	47	45 172	35	37,13	41	25 892
Biberach .....	104	152,46	49	41 997	29	41,81	46	38 159
Bodenseekreis .....	.	.	.	.	20	30,01	53	82 212
Ravensburg .....	19	41,48	52	36 770	62	130,74	47	28 711
Sigmaringen .....	54	66,30	42	20 755	19	22,76	46	17 995
<b>Regierungsbezirk Tübingen .....</b>	<b>513</b>	<b>687,59</b>	<b>47</b>	<b>38 589</b>	<b>243</b>	<b>304,81</b>	<b>46</b>	<b>34 976</b>
<b>Baden-Württemberg .....</b>	<b>1 994</b>	<b>2 397,90</b>	<b>51</b>	<b>36 273</b>	<b>760</b>	<b>799,51</b>	<b>45</b>	<b>30 013</b>

\*) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar.

auf über 58 000 DM/ha FdIN bei sehr guten Böden mit Ertragsmeßzahlen von 70 und mehr an (Tabelle 2). So sind in den Kreisen Rhein-Neckar, Karlsruhe und Heilbronn – neben ihrer regionalen Lage – sowie in den Landkreisen Ortenau und Emmendingen auch die hier vorherrschenden guten Bodenqualitäten ausschlaggebend für das überdurchschnittlich hohe Grundstückspreisniveau.

Im allgemeinen wird für Ackerland aufgrund der vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten ein deutlich höherer Preis als für Grünland bezahlt, jedoch läßt sich diese Aussage nicht für alle Landkreise verallgemeinern. Vor allem in Grünlandgebieten mit intensiver Milchwirtschaft liegen die Kaufwerte für Dauergrünlandflächen zum Teil nur wenig unter den Preisen für Ackerland bzw. in einigen Kreisen sogar darüber. So zum Beispiel in den Kreisen Schwäbisch Hall, Neckar-Odenwald-Kreis, Schwarzwald-Baar-Kreis, Reutlingen, Biberach und dem Bodenseekreis, die mit insgesamt rund 27 % der Molkereianlieferungsmenge zu den Milchhochburgen in Baden-Württemberg zählen. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, daß bei den hier getätigten Grünlandverkäufen zumindest zum Teil Vermarktungskontingente für Milch, die nur in Verbindung mit den Futterflächen übertragbar sind, mit übereignet wurden. Hierdurch wird das Preisniveau für Grünland überhöht und bedingt die im Landesdurchschnitt festgestellte relativ geringe Preisdifferenz zwischen Ackerland (36 000 DM/ha FdIN) und Dauergrünland (30 000 DM/ha FdIN) (Tabelle 3).

Tabelle 4  
**Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke<sup>\*)</sup> in Baden-Württemberg 1998 nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)**

Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha	Veräußerungsfälle	Veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Bodenqualität	Kaufwert je ha FdIN
	Anzahl	ha	EMZ je Ar	DM
<b>Alle Nutzungsarten</b>				
unter 0,30 .....	2 137	381,08	55	59 296
0,30 - 1 .....	2 294	1 244,29	52	38 694
1 - 2 .....	661	923,81	50	35 317
2 - 5 .....	399	1 150,34	47	32 342
5 und mehr .....	97	720,55	46	35 120
<b>Insgesamt .....</b>	<b>5 588</b>	<b>4 420,07</b>	<b>50</b>	<b>37 529</b>
<b>darunter Ackerland<sup>1)</sup></b>				
0,30 - 1 .....	1 285	712,80	55	39 260
1 - 2 .....	418	589,17	52	36 373
2 - 5 .....	235	677,24	50	32 985
5 und mehr .....	56	418,69	47	36 365
<b>Insgesamt .....</b>	<b>1 994</b>	<b>2 397,90</b>	<b>51</b>	<b>36 273</b>
<b>darunter Dauergrünland<sup>1)</sup></b>				
0,30 - 1 .....	535	283,04	46	29 865
1 - 2 .....	135	182,35	45	30 112
2 - 5 .....	74	217,10	44	29 534
5 und mehr .....	16	117,02	44	31 107
<b>Insgesamt .....</b>	<b>760</b>	<b>799,51</b>	<b>45</b>	<b>30 013</b>

<sup>\*)</sup> Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar. – <sup>1)</sup> Seit 1995 nur noch ab 30 Ar Grundstücksgröße.

Ein weiterer wesentlicher Faktor der Preisbestimmung ist die Größe des übereigneten Grundstücks. Vor allem für Kleinflächen (0,10-0,25 ha) wurde mit knapp 62 000 DM/ha FdIN im Landesdurchschnitt ein überaus hoher Preis bezahlt; Grundstücke von 2 oder mehr Hektar waren mit etwas über 32 000 DM/ha deutlich günstiger. Nach Nutzungsarten zeigt sich dieser Preisunterschied nicht so ausgeprägt, da hier Flächenveräußerungen aufgrund der Erhöhung der Genehmigungsfreigrenze erst ab 30 Ar statistisch erfaßt werden. Aber auch bei Ackerland waren vor allem kleinere Flächen von 0,30 bis 1,0 ha FdIN mit durchschnittlich 39 300 DM/ha FdIN rund 6 000 DM/ha teurer als Grundstücke mit 2 und mehr ha FdIN (33 000 DM/ha FdIN) (Tabelle 4). Diese Preisdifferenz zwischen kleinen und größeren Grundstücken resultiert vermutlich daher, daß kleinere Flächen oftmals erworben werden, um das vorhandene Eigentum an Grund und Boden noch abzurunden und dann für solche Flächen auch etwas mehr bezahlt wird als für ein anderes Grundstück in schlechterer Lage.

Bei einem weiteren landesspezifischen Merkmal, der sozioökonomischen Stellung des Grundstückserwerbers, zeigt sich ebenfalls ein deutlicher Zusammenhang mit der Höhe der Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen. Beim Kauf von Ackerland durch Neben- und Haupterwerbslandwirte bewegt sich die Preisspanne von rund 29 000 DM/ha FdIN bis knapp 36 000 DM/ha FdIN, bei Grünland entsprechend von rund 24 000 DM/ha FdIN bis 30 000 DM/ha FdIN. Nichtlandwirte bezahlten sowohl beim Ackerland (44 400 DM/ha FdIN) als auch beim Dauergrünland (34 000 DM/ha FdIN) erheblich höhere durchschnittliche Grundstückspreise je Flächeneinheit. Die von Nichtlandwirten bezahlten relativ hohen Preise hängen möglicherweise damit zusammen, daß hier längerfristig doch mit Umwandlungen der landwirtschaftlichen Flächen in andere Nutzungsarten gerechnet wird.

## Preisbildung landwirtschaftlicher Grundstücke: Zusammenspiel mehrerer Faktoren

Im Prinzip basiert die Preisbildung für ein landwirtschaftliches Grundstück auf dem Zusammenspiel all dieser im Rahmen der Kaufwertstatistik erfaßten Merkmale wie die regionale Lage, Bodenqualität, Nutzungsart, Flächengröße und die sozioökonomische Stellung des Erwerbers. Eine isolierte, voneinander unabhängige Betrachtung einzelner Merkmalswerte kann somit deren Einfluß auf die Höhe des Grundstückspreises nur eingeschränkt widerspiegeln. Im Ergebnis stellt sich dieses Zusammenwirken der preisbestimmenden Merkmale beispielsweise so dar: Der im Landesdurchschnitt für kleinere Grundstücke (0,10-0,25 ha) bezahlte höhere Preis von rund 62 000 DM/ha gegenüber 33 000 DM/ha für Flächen > 2 ha dürfte auch deswegen höher sein, weil deren Bodenqualität mit einer durchschnittlichen Ertragsmeßzahl von 55 je Ar FdIN besser ist als die der größeren Flächen (EMZ: 47). Bei der festgestellten Preisdifferenz beim Erwerb von Grund und Boden durch Haupterwerbslandwirte im Vergleich zu Nichtlandwirten spielen weniger die Grundstücksgröße und die Bodenqualität eine Rolle als eher die regionale Lage.

Der deutlich höhere Preis für bessere Bodenqualitäten dürfte dagegen auf mehrere Ursachen zurückzuführen sein: zunächst wohl auf die besseren Ertragsaussichten der landwirtschaftlichen Nutzung auf fruchtbareren Böden, dann kommen aber auch Effekte der regionalen Verteilung der Bodengüteklassen und auch der Größe der übereigneten Grundstücke hinzu. So liegen in

Baden-Württemberg die fruchtbaren Böden oft in dichtbesiedelten Landesteilen und umgekehrt weniger fruchtbare Flächen häufig in ländlichen Gebieten. Der Zusammenhang zwischen Besiedlungsdichte und Bodengüte spiegelt sich auch in den regional unterschiedlich ausgeprägten Erbsitten wider, die sich unmittelbar auf die durchschnittlichen Grundstücksgrößen auswirken. In den fruchtbaren Landesteilen überwiegt die Realteilung und in den benachteiligten Gebieten dagegen das An Erbenrecht mit geschlossener Hofübergabe, was insbesondere in den fruchtbaren Ackerbaugebieten zu starker Flurstückzersplitterung und damit zu vergleichbar geringen Durchschnittsgrößen der landwirtschaftlichen Grundstücke führte. So lagen in 1998 die Stadt- und Landkreise mit relativ hohen Kaufwerten von über 60 000 DM/ha FdIN und einer durchschnittlichen Ertragsmeßzahl von 61 EMZ/Ar vor allem in den dichtbesiedelten Regionen um die Ballungszentren. Dabei betrug die durchschnittliche Größe der übereigneten Flächen hier lediglich knapp ein Drittel (0,3 ha) im Vergleich zu den ländlichen Regionen (1 ha) mit durchschnittlichen Kaufwerten unter 30 000 DM/ha FdIN bei einer Bodengüte von durchschnittlich nur 44 EMZ/Ar.

### 3. Statistikbereinigungsgesetz ermöglicht weiteren Meldeweg

Mit der inzwischen bereits zweimaligen Anhebung der Freigrenze im Genehmigungsverfahren für Veräußerungen landwirtschaftlichen Grund und Bodens nach dem Grundstückverkehrsgesetz im Jahr 1990 von 10 Ar auf 20 Ar und 1995 auf schließlich 30 Ar

<sup>8</sup> Drittes Gesetz zur Änderung statistischer Rechtsvorschriften (3. Statistikbereinigungsgesetz – 3. StatBerG) vom 19. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3158-3163).

hat sich bei den Kaufwertmeldungen der Landwirtschaftsverwaltung auch die Erfassungsgrenze entsprechend erhöht. Betroffen ist hiervon vor allem die Vergleichbarkeit der Ergebnisse bei den landesspezifischen Merkmalen über die Nutzungsart des übertragenen Grundbesitzes und die sozioökonomische Stellung des Erwerbers, die aufgrund dessen seit 1995 für Kauffälle unter 30 Ar FdIN nicht mehr verfügbar sind. Nicht so stark beeinträchtigt ist dagegen die generelle Nachweisung dieser Merkmale, da in den vergangenen Jahren die Durchschnittsgröße der veräußerten Flächen merklich angestiegen ist.

Jedoch ist die Vollständigkeit der statistischen Erfassung, zumindest für Kauffälle unter 30 Ar, nicht mehr sichergestellt, da für diese Fälle die Gegenkontrolle der Finanzamtsmeldungen mit den Genehmigungsbescheiden der Landwirtschaftsverwaltung nicht mehr durchgeführt werden kann. Möglicherweise kann diesem Mangel künftig entgegengewirkt werden, denn neben den Finanzämtern und den Ämtern für Landwirtschaft wurde ein weiterer Meldeweg der Angaben zur Kaufwertstatistik eröffnet. Mit Artikel 16 des 3. Statistikbereinigungsgesetzes<sup>8</sup> vom 19. Dezember 1997 wurden als weitere auskunftspflichtige Stellen für Grundstückspreise im Rahmen des Gesetzes über die Preisstatistik die „Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ hinzugefügt.

Eine generelle Einbeziehung der bei den Kommunalverwaltungen angesiedelten Gutachterausschüsse in den Erhebungsweg der Kaufwertstatistik ist aufgrund des hiermit verbundenen vergleichsweise hohen Befragungsaufwandes nicht vorgesehen, allerdings sind für einzelne Stadtkreise bereits die jeweiligen Gutachterausschüsse zu ergänzenden Auskünften herangezogen worden.

Dr. Frank Thalheimer

#### Das Gemeindeverzeichnis – mit Anschriften der Bürgermeister- und Landratsämter

##### Amtliches Gemeindeverzeichnis Baden-Württemberg 1999

- ▶ Fläche und Bevölkerung der
  - Gemeinden
  - Verwaltungsgemeinschaften
  - Verwaltungsbezirke
  - administrativen Einheiten
- ▶ Gebietsänderungen und Stadtverleihungen
- ▶ Anschriften und Telefonnummern der Bürgermeister- und Landratsämter, gegliedert nach Landkreisen
- ▶ Alphabetisches Gemeinderegister

##### Ihre Bestellung richten Sie bitte an:

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Böblinger Straße 68, 70199 Stuttgart, Telefon (0711) 641-2866, Telefax (0711) 641-2130  
E-Mail: [vertrieb@stala.bwl.de](mailto:vertrieb@stala.bwl.de), Internet: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>



138 Seiten, 24,80 DM, Artikel-Nr. 2811 99001



STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

