



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 3466 08001

Agrarwirtschaft

M I 7 - j/08

Fachauskünfte: (0711) 641-26 35

16.07.2009

Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg 2008

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 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.

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 2008“ gegenüber den Vorjahren etwas beeinträchtigt sein kann.

1. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 1997

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				

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

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
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
2001	5 388	4 576	4 546	19 116	19 239	388	50
2000	4 965	4 138	4 103	18 455	18 609	376	49
1999	5 418	4 730	4 698	18 520	18 649	371	50
1998	5 588	4 457	4 420	19 031	19 188	387	50
1997	5 230	4 483	4 442	19 488	19 668	400	49

b) Veräußerte Flächen mit Gebäuden ohne Inventar

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
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
2001	5	4	4	23 939	24 226	503	48
2000	14	11	10	48 854	52 052	1 284	41
1999	14	34	34	45 317	45 663	1 045	44
1998	20	27	26	73 207	76 972	1 801	43
1997	14	27	26	33 822	35 283	964	37

c) Veräußerte Flächen insgesamt¹⁾

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
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
2001	5 399	4 639	4 603	19 151	19 301	390	49
2000	4 982	4 166	4 131	18 605	18 763	380	49
1999	5 439	4 787	4 753	18 730	18 863	376	50
1998	5 622	4 511	4 470	19 460	19 640	397	50
1997	5 253	4 528	4 485	19 599	19 786	404	49

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

2. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ab 1 ha 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				

a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

2008	1 084	3 029	3 007	16 915	17 036	369	46
2007	1 023	2 785	2 766	15 347	15 450	336	46
2006	853	2 283	2 266	16 396	16 518	343	48
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
2001	1 225	2 978	2 959	17 478	17 591	366	48

b) Veräußerte Flächen insgesamt¹⁾

2008	1 087	3 052	3 029	16 852	16 980	368	46
2007	1 030	2 856	2 833	15 417	15 542	338	46
2006	865	2 335	2 316	16 655	16 795	348	48
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
2001	1 232	3 040	3 014	17 555	17 706	371	48

3. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2008 nach Größenklassen und Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) (Kauffälle insgesamt)

Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ...ha	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Ertragsmesszahl je Ar FdIN
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	je 100 Ertrags- messzahl	
	Anzahl	ha	EUR				
unter 0,25	2 390	397	395	27 798	27 920	501	56
0,25 bis unter 1,00	2 475	1 250	1 244	19 625	19 725	371	53
1,00 bis unter 2,00	559	795	791	16 381	16 472	340	48
2,00 bis unter 5,00	399	1 208	1 201	16 878	16 979	364	47
5,00 und mehr	126	1 025	1 015	17 374	17 544	399	44
Insgesamt	5 949	4 675	4 646	18 564	18 682	382	49
dagegen 2007	6 272	4 522	4 496	18 199	18 305	374	49

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

4. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke*) in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2008

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität (EMZ)	
	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdlN)	Kaufwert			
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung		
	Anzahl	ha		EUR		EMZ je Ar	
Stadtkreis							
Stuttgart, Landeshauptstadt	21	4,98	4,98	115 225	115 225	55	
Landkreise							
Böblingen	295	95,37	95,21	31 812	31 866	51	
Esslingen	360	87,39	87,23	27 649	27 697	57	
Göppingen	84	111,55	110,78	16 544	16 659	41	
Ludwigsburg	338	112,96	112,91	36 253	36 267	69	
Rems-Murr-Kreis	199	57,03	57,03	24 481	24 481	53	
Region Stuttgart	1 297	469,28	468,14	28 470	28 539	54	
Stadtkreis							
Heilbronn	83	29,20	29,12	36 196	36 294	78	
Landkreise							
Heilbronn	532	204,18	203,85	24 493	24 534	64	
Hohenlohekreis	88	141,06	138,70	24 397	24 814	53	
Schwäbisch Hall	160	278,02	276,62	16 307	16 389	42	
Main-Tauber-Kreis	174	274,45	273,40	11 808	11 853	50	
Region Heilbronn-Franken	1 037	926,91	921,69	18 636	18 741	52	
Landkreise							
Heidenheim	75	104,73	104,73	18 744	18 744	46	
Ostalbkreis	158	237,96	237,62	15 989	16 012	40	
Region Ostwürttemberg	233	342,69	342,35	16 831	16 847	42	
Regierungsbezirk Stuttgart	2 567	1 738,88	1 732,18	20 934	21 015	51	
Stadtkreise							
Baden-Baden	15	3,20	3,20	31 880	31 880	56	
Karlsruhe	.	.	.	37 009	37 009	63	
Landkreise							
Karlsruhe	259	81,66	81,42	23 574	23 645	61	
Rastatt	71	21,18	21,01	17 592	17 735	65	
Region Mittlerer Oberrhein	350	107,25	106,84	22 792	22 879	62	
Stadtkreise							
Heidelberg	6	2,26	2,26	65 606	65 606	77	
Mannheim	
Landkreise							
Neckar-Odenwald-Kreis	195	221,77	218,11	10 301	10 474	47	
Rhein-Neckar-Kreis	82	43,01	42,90	29 549	29 626	63	
Region Rhein-Neckar ¹⁾	284	267,30	263,53	13 953	14 153	50	
Stadtkreis							
Pforzheim	7	5,18	5,18	34 144	34 144	57	
Landkreise							
Calw	112	32,00	32,00	15 329	15 329	45	
Enzkreis	62	21,33	21,32	20 442	20 450	56	
Freudenstadt	87	44,75	44,42	10 622	10 700	44	
Region Nordschwarzwald	268	103,26	102,92	15 289	15 340	48	
Regierungsbezirk Karlsruhe	902	477,81	473,29	16 226	16 381	52	

Noch: **4. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke*) in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2008**

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität (EMZ)	
	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdlN)	Kaufwert			
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung		
	Anzahl	ha		EUR		EMZ je Ar	
Stadtkreis							
Freiburg im Breisgau	20	6,91	6,89	29 184	29 283	68	
Landkreise							
Breisgau-Hochschwarzwald	187	123,86	122,62	22 012	22 235	55	
Emmendingen	160	59,93	59,22	23 264	23 540	72	
Ortenaukreis	327	140,39	139,51	17 344	17 454	66	
Region Südlicher Oberrhein	694	331,09	328,24	20 409	20 586	63	
Landkreise							
Rottweil	62	59,52	57,99	11 010	11 301	43	
Schwarzwald-Baar-Kreis	65	83,49	82,65	10 947	11 058	35	
Tuttlingen	123	69,10	67,51	10 884	11 139	32	
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	250	212,11	208,15	10 944	11 152	36	
Landkreise							
Konstanz	89	57,92	57,89	12 736	12 743	50	
Lörrach	133	67,43	66,69	18 193	18 394	57	
Waldshut	18	18,14	18,14	11 378	11 378	40	
Region Hochrhein-Bodensee	240	143,49	142,72	15 129	15 210	52	
Regierungsbezirk Freiburg	1 184	686,69	679,11	16 382	16 565	53	
Landkreise							
Reutlingen	198	181,10	178,56	13 545	13 738	37	
Tübingen	182	62,41	62,40	20 917	20 920	57	
Zollernalbkreis	208	93,15	93,15	10 534	10 534	38	
Region Neckar-Alb	588	336,66	334,11	14 079	14 186	41	
Stadtkreis							
Ulm	.	.	.	66 906	66 906	42	
Landkreise							
Alb-Donau-Kreis	170	298,07	297,67	25 083	25 116	47	
Biberach	181	414,14	413,94	20 259	20 268	47	
Region Donau-Iller ¹⁾	353	716,57	715,97	22 549	22 568	47	
Landkreise							
Bodenseekreis	.	.	.	19 055	19 293	43	
Ravensburg	129	316,58	312,20	16 299	16 528	47	
Sigmaringen	182	322,92	320,73	11 831	11 912	43	
Region Bodensee-Oberschwaben	355	718,53	710,98	14 594	14 749	44	
Regierungsbezirk Tübingen	1 296	1 771,76	1 761,06	17 713	17 821	45	
Baden-Württemberg	5 949	4 675,14	4 645,64	18 564	18 682	49	

*) Ohne Gebäude und ohne Inventar. – 1) Soweit Land Baden-Württemberg.

5. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2008 nach Größenklassen der Ertragsmeßzahl (EMZ)

Ertragsmeßzahl (EMZ) je Ar FdIN	Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität (EMZ)
	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	
unter 20	44	20,00	19,88	9 987	10 047	17
20 bis unter 30	269	259,17	255,16	13 253	13 461	27
30 bis unter 40	845	826,13	818,10	13 659	13 793	36
40 bis unter 50	1 513	1 761,54	1 749,86	16 739	16 850	45
50 bis unter 60	1 325	952,94	949,49	20 719	20 795	54
60 bis unter 70	984	445,62	444,36	23 180	23 246	65
70 und mehr	969	409,74	408,79	30 043	30 112	77
Insgesamt	5 949	4 675,14	4 645,64	18 564	18 682	49

6. Eigentumsübertragungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2008 nach Nutzungsart und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers (ab 1 ha)

Sozialökonomische Stellung 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 FdIN	Anzahl	ha	EUR/ha FdIN	Anzahl	ha	EUR/ha FdIN
Erwerber insgesamt	1 084	3 007,05	17 036	507	1 428,31	18 156	178	414,73	12 302
darunter									
Haupterwerbslandwirte	682	2 008,80	16 054	366	1 095,84	17 972	116	288,18	11 237
Nebenerwerbslandwirte	174	413,70	15 542	84	198,52	16 092	31	72,47	14 627
Nichtlandwirte	228	584,55	21 468	57	133,95	22 721	31	54,08	14 862

7. Veräußerte Acker- und Dauergrünlandflächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2008 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 landwirtschaft- lichen Nutzung	Kaufwert je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Ackerland			Dauergrünland		
				Verkäufe	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Kaufwert je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Verkäufe	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	Kaufwert je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung
	Anzahl	ha	EUR	Anzahl	ha	EUR	Anzahl	ha	EUR
1 bis unter 2	559	791,00	16 472	263	375,66	18 393	100	136,16	12 416
2 bis unter 5	399	1 201,20	16 979	185	561,31	17 877	67	197,28	12 825
5 und mehr	126	1 014,85	17 544	59	491,34	18 294	11	81,29	10 841
Insgesamt	1 084	3 007,05	17 036	507	1 428,31	18 156	178	414,73	12 302