



# Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 3466 11001

Agrarwirtschaft

M I 7 - j/11

Fachauskünfte: (0711) 641-26 35

02.07.2012

## Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg 2011

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 2011“ gegenüber den Vorjahren etwas beeinträchtigt sein kann.

**Zeichenerklärung:** . = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten

# 1. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 2000

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

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
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

## b) Veräußerte Flächen mit Gebäuden ohne Inventar

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
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

## c) Veräußerte Flächen insgesamt<sup>1)</sup>

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
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

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 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				

### a) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

2011	967	2 613	2 598	18 974	19 083	408	47
2010	941	2 749	2 724	17 772	17 934	383	47
2009	1 441	3 962	3 932	17 486	17 623	370	48
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

### b) Veräußerte Flächen insgesamt<sup>1)</sup>

2011	972	2 651	2 636	19 170	19 282	412	47
2010	948	2 773	2 747	17 899	18 070	385	47
2009	1 461	4 073	4 034	17 681	17 851	376	47
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

## 3. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2011 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	2 666	439	437	29 591	29 713	523	57
0,25 bis unter 1,00	2 638	1 307	1 301	20 684	20 796	396	53
1,00 bis unter 2,00	494	703	701	18 883	18 924	395	48
2,00 bis unter 5,00	376	1 137	1 129	18 318	18 443	396	47
5,00 und mehr	96	772	766	20 020	20 170	437	46
Insgesamt	6 270	4 358	4 334	20 555	20 668	417	50
dagegen 2010	5 840	4 332	4 299	19 673	19 824	401	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 2011

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität (EMZ)  EMZ je Ar
	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	
Anzahl	ha	EUR				
Stadtkreis						
Stuttgart, Landeshauptstadt	21	3,97	3,97	156 674	156 674	62
Landkreise						
Böblingen	217	67,53	67,49	35 027	35 045	53
Esslingen	388	90,62	90,57	36 151	36 173	55
Göppingen	166	118,89	118,43	18 257	18 328	43
Ludwigsburg	435	118,90	118,69	35 588	35 652	68
Rems-Murr-Kreis	241	83,28	83,15	25 101	25 141	53
Region Stuttgart	1 468	483,19	482,30	30 538	30 594	55
Stadtkreis						
Heilbronn	41	11,49	11,48	43 233	43 272	67
Landkreise						
Heilbronn	462	164,93	164,28	21 382	21 466	61
Hohenlohekreis	93	199,36	196,71	21 247	21 533	53
Schwäbisch Hall	188	317,44	313,75	19 862	20 096	43
Main-Tauber-Kreis	142	259,06	257,94	14 121	14 182	50
Region Heilbronn-Franken	926	952,28	944,16	19 136	19 300	50
Landkreise						
Heidenheim	78	137,07	137,07	19 182	19 182	45
Ostalbkreis	150	194,61	193,31	19 090	19 218	42
Region Ostwürttemberg	228	331,68	330,38	19 128	19 203	43
Regierungsbezirk Stuttgart	2 622	1 767,15	1 756,84	22 252	22 382	50
Stadtkreise						
Baden-Baden	18	4,25	4,25	22 227	22 227	57
Karlsruhe	9	1,43	1,43	45 783	45 783	66
Landkreise						
Karlsruhe	432	137,05	136,48	22 961	23 077	61
Rastatt	100	30,26	30,19	26 581	26 639	60
Region Mittlerer Oberrhein	559	172,99	172,35	23 780	23 868	61
Stadtkreise						
Heidelberg	.	.	.	91 426	91 426	73
Mannheim	.	.	.	.	.	.
Landkreise						
Neckar-Odenwald-Kreis	182	115,67	115,23	12 106	12 152	50
Rhein-Neckar-Kreis	119	36,03	35,38	36 574	37 247	60
Region Rhein-Neckar <sup>1)</sup>	311	153,33	152,25	18 601	18 733	53
Stadtkreis						
Pforzheim	14	2,53	2,53	54 772	54 772	47
Landkreise						
Calw	56	31,04	30,85	15 790	15 891	48
Enzkreis	162	57,99	57,99	22 586	22 586	53
Freudenstadt	71	40,12	39,97	12 930	12 978	45
Region Nordschwarzwald	303	131,68	131,34	18 660	18 709	49
Regierungsbezirk Karlsruhe	1 173	458,00	455,94	20 574	20 667	55

Noch: 4. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke\*) in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2011

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Nutzungsarten insgesamt					
	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Bodenqualität (EMZ)
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung	
	Anzahl	ha	EUR	EMZ je Ar		
Stadtkreis						
Freiburg im Breisgau	.	.	.	.	.	.
Landkreise						
Breisgau-Hochschwarzwald	.	.	.	19 947	20 075	51
Emmendingen	223	67,91	66,58	23 900	24 377	70
Ortenaukreis	399	137,95	137,15	19 262	19 375	66
Region Südlicher Oberrhein	807	355,14	352,04	20 450	20 630	60
Landkreise						
Rottweil	84	92,77	92,19	11 442	11 513	42
Schwarzwald-Baar-Kreis	65	112,11	111,74	11 320	11 357	36
Tuttlingen	150	83,53	82,13	12 351	12 562	32
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	299	288,41	286,06	11 658	11 753	37
Landkreise						
Konstanz	122	111,75	111,55	15 570	15 598	48
Lörrach	118	55,88	55,29	15 475	15 641	57
Waldshut	57	68,21	67,73	12 321	12 408	43
Region Hochrhein-Bodensee	297	235,84	234,57	14 608	14 687	49
<b>Regierungsbezirk Freiburg</b>	<b>1 403</b>	<b>879,39</b>	<b>872,67</b>	<b>16 000</b>	<b>16 123</b>	<b>50</b>
Landkreise						
Reutlingen	150	84,38	83,93	17 521	17 614	41
Tübingen	138	48,79	48,79	24 930	24 930	56
Zollernalbkreis	221	102,05	102,04	12 810	12 811	40
Region Neckar-Alb	509	235,22	234,76	17 013	17 047	44
Stadtkreis						
Ulm	3	3,83	3,83	41 059	41 059	45
Landkreise						
Alb-Donau-Kreis	149	253,60	252,92	24 533	24 598	47
Biberach	177	322,33	320,38	23 517	23 661	48
Region Donau-Iller <sup>1)</sup>	329	579,76	577,13	24 077	24 187	47
Landkreise						
Bodenseekreis	49	56,76	56,76	27 269	27 269	50
Ravensburg	91	286,19	284,58	20 118	20 232	48
Sigmaringen	94	95,76	95,76	15 692	15 692	47
Region Bodensee-Oberschwaben	234	438,71	437,10	20 077	20 151	48
<b>Regierungsbezirk Tübingen</b>	<b>1 072</b>	<b>1 253,69</b>	<b>1 248,99</b>	<b>21 352</b>	<b>21 433</b>	<b>47</b>
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>6 270</b>	<b>4 358,23</b>	<b>4 334,44</b>	<b>20 555</b>	<b>20 668</b>	<b>50</b>

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

### 5. Veräußerte Flächen\*) in Baden-Württemberg 2011 nach Größenklassen der Ertragsmeßzahl (EMZ)

Ertragsmeßzahl (EMZ) je Ar FdIN	Nutzungsarten insgesamt					Bodenqualität (EMZ)
	Verkäufe	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		
				je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	
Anzahl	ha	EUR	EMZ je Ar			
unter 20	47	38,60	38,18	13 825	13 976	16
20 bis unter 30	271	171,96	170,15	13 376	13 517	26
30 bis unter 40	863	757,90	752,25	14 038	14 144	36
40 bis unter 50	1 508	1 495,72	1 485,51	18 962	19 092	45
50 bis unter 60	1 446	1 075,84	1 072,61	22 859	22 924	54
60 bis unter 70	1 090	440,90	439,54	26 163	26 243	65
70 und mehr	1 045	377,51	376,20	30 795	30 902	77
Insgesamt	6 270	4 358,23	4 334,44	20 555	20 668	50

\*) Ohne Gebäude und ohne Inventar

### 6. Eigentumsübertragungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2011 nach Nutzungsart und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers (ab 1 ha)

Sozialökonomische Stellung des Erwerbers	Nutzungsarten insgesamt			Darunter					
	Verkäufe	Übertragene Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kaufwert	Ackerland			Dauergrünland		
				Verkäufe	Übertragene Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kaufwert	Verkäufe	Übertragene Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kaufwert
	Anzahl	ha	EUR/ha FdIN	Anzahl	ha	EUR/ha FdIN	Anzahl	ha	EUR/ha FdIN
<b>Erwerber insgesamt</b>	<b>966</b>	<b>2 597,03</b>	<b>19 082</b>	<b>549</b>	<b>1 454,68</b>	<b>21 514</b>	<b>160</b>	<b>357,19</b>	<b>13 657</b>
darunter									
Haupterwerbslandwirte	680	1 906,04	19 326	410	1 133,82	21 476	109	269,96	13 429
Nebenerwerbslandwirte	157	372,03	17 375	91	216,28	20 380	29	51,11	13 531
Nichtlandwirte	129	318,97	19 614	48	104,58	24 275	22	36,11	15 535

### 7. Veräußerte Acker- und Dauergrünlandflächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 2011 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 bis unter 2	494	701,53	18 924	281	401,56	21 857	98	137,58	13 280
2 bis unter 5	376	1 129,43	18 443	221	670,66	20 295	53	154,04	14 933
5 und mehr	96	766,07	20 170	47	382,46	23 292	9	65,57	11 451
<b>Insgesamt</b>	<b>966</b>	<b>2 597,03</b>	<b>19 082</b>	<b>549</b>	<b>1 454,68</b>	<b>21 514</b>	<b>160</b>	<b>357,19</b>	<b>13 657</b>