

# STATISTISCHE BERICHTE

Artikel-Nr. 3466 85001

Agrarwirtschaft 27/86

C IV/S - j/85

16.7.86

## Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz 1985

Die Kaufwertstatistik beruht auf Meldungen der Finanzämter gem. § 2 Nr. 5 und § 7 des Gesetzes über die Preisstatistik vom 9.8.1958 (BGBl. I S. 605). Nachdem seit der Neugestaltung dieser Statistik im Jahr 1974 über gut ein Jahrzehnt hinweg keine methodischen und verfahrenstechnischen Veränderungen mehr vorgenommen worden waren, ist mit Beginn des Jahres 1985 eine wichtige Verfahrensverbesserung eingetreten: die Kaufwertstatistik für landwirtschaftliche Grundstücke wurde mit dem Genehmigungsverfahren für Grundstücksveräußerungen der Landwirtschaftsverwaltung insoweit organisatorisch verknüpft, als die Landwirtschaftsämter jetzt Durchschläge der nach dem Grundstücksverfahrensgesetz vom 28.7.1961 erforderlichen Genehmigungsbescheide sowohl an das jeweils zuständige Finanzamt als auch an das Statistische Landesamt weitergeben. Damit wird erstmals eine vollständige Erfassung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs in der Kaufwertstatistik sichergestellt. Die Einbeziehung der ergänzenden Angaben über die Nutzungsart der übereigneten Grundstücke (Ackerland, Dauergrünland) sowie die sozialökonomische Stellung des Erwerbers (Haupterwerbs-, Nebenerwerbs- oder Nichtlandwirt) ermöglichen zudem eine detaillierte Darstellung der Ergebnisse (vgl. Tabellen 2, 6 und 7).

Die Zahl der 1985 erfaßten Veräußerungsfälle (Tabelle 1) liegt aufgrund des geänderten Meldewegs um mehr als ein Drittel über der des Vorjahres. Dieser Zuwachs ist somit fast ausschließlich methodisch bedingt und keineswegs ein Hinweis auf eine eventuelle Belebung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs. Die Vergleichbarkeit der übrigen Ergebnisse der Kaufwertstatistik mit denen früherer Erhebungen ist im wesentlichen gegeben, wobei sich die vollständigere Erfassung der Veräußerungsfälle wohl auch auf die Genauigkeit der errechneten durchschnittlichen Kaufwerte ausgewirkt hat.

Im übrigen erstreckt sich die Kaufwertstatistik wie auch in den Vorjahren auf alle Kauffälle mit einer Verkaufsfläche von mindestens 0,1 ha FdN (= Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung). Kauffälle, die auch Flächen anderer Nutzung umfassen, sind nur einbezogen, wenn vom Gesamtwert der Gegenleistung mehr als 90% auf die landwirtschaftliche Nutzung entfallen. Nicht aufgenommen sind unter anderem Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Erbaueinsetzungen, Schenkungen und dergleichen sowie Grundstücksflächen, die als Bauland, Bauerwartungsland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen verkauft wurden oder durch ihre Preise als solche gekennzeichnet sind.

Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdN) umfaßt im wesentlichen die Fläche des Ackerlandes und des Grünlandes, die bei der Einheitsbewertung zum landwirtschaftlichen Vermögen gerechnet werden; ihre 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. Die Ertragsmeßzahl (EMZ) eines Grundstücks ist das Produkt aus Fläche (in Ar) und Acker- bzw. Grünlandzahl (Verhältniszahlen der Bodenschätzung, die die relative Ertragsfähigkeit bei ortsüblicher Bewirtschaftung widerspiegeln).

**HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG**

Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet

## 1. Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz 1983 bis 1985

Jahr	Ver- äußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Volle Ertrags- meßzahl (EMZ)	Kaufwert				EMZ in 100 je ha FdIN
					insgesamt	je ha Gesamt- fläche	je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	je 100 EMZ	
	Anzahl	ha			1000 DM	DM			

## I. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar

1985	8 280	4 669	4 639	23 157 418	234 360	50 192	50 519	1 012	50
1984	6 035	2 916	2 901	14 719 011	155 165	53 210	53 493	1 054	51
1983	5 731	2 843	2 825	14 126 802	142 453	50 099	50 434	1 008	50

## Veränderung in %

1985 gegen 1984	+ 37,2	+ 60,1	+ 59,9	+ 57,3	+ 51,0	- 5,7	- 5,6	- 4,0	- 2,0
-----------------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------

## II. Veräußerte Flächen mit Gebäuden ohne Inventar

1985	12	67	55	235 285	3 379	50 251	60 919	1 436	42
1984	2	1	1	3 627	23	21 314	21 586	634	34
1983	2	1	1	6 672	81	60 574	62 282	1 208	52

## III. Veräußerte Flächen mit Gebäuden und mit Inventar

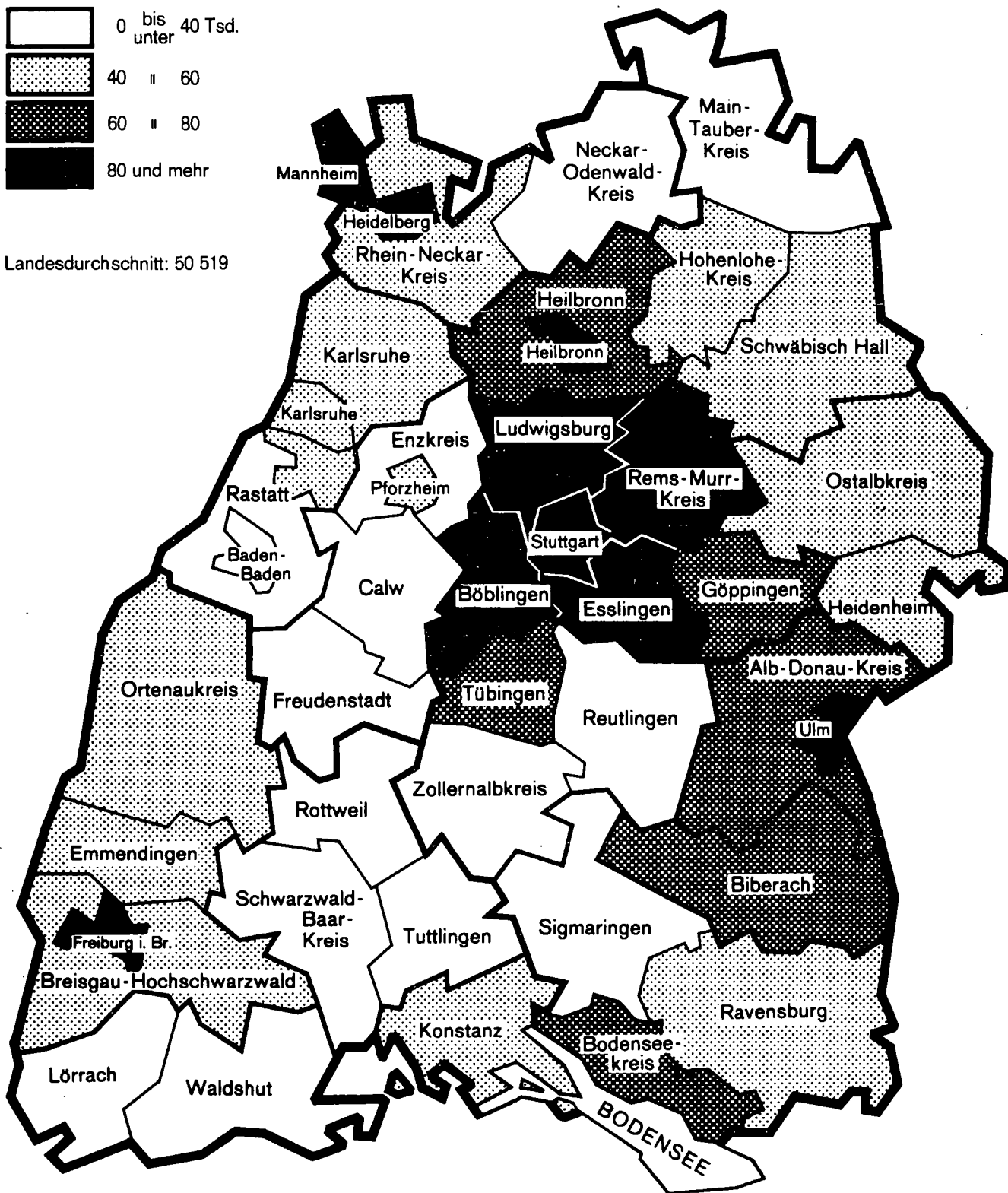
1985	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1984	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1983	.	.	.	.	.	.	.	.	.

## 2. Eigentumsübertragungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar nach Nutzungsart und sozial-ökonomischer Stellung des Erwerbers 1985

Sozialökonomische Stellung des Erwerbers	Nutzungsarten insgesamt			Darunter					
	Kauf- fälle	Übertragene Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	Kauf- wert	Ackerland			Dauergrünland		
				Kauffälle	Übertragene Fläche der landw. Nutzung	Kaufwert	Kauffälle	Übertragene Fläche der landw. Nutzung	Kaufwert
	Anzahl	ha	DM/ha FdIN	Anzahl	ha	DM/ha FdIN	Anzahl	ha	DM/ha FdIN
Erwerber insgesamt	8 280	4 639,07	50 519	5 202	2 888,91	51 653	2 037	1 064,19	42 978
davon									
Haupterwerbslandwirte	4 779	2 976,07	47 928	3 423	2 050,94	49 084	1 009	635,26	43 159
Nebenerwerbslandwirte	1 486	629,26	42 999	831	322,52	38 758	390	160,49	36 007
Nichtlandwirte	2 015	1 033,74	62 555	948	515,45	69 944	638	268,44	46 716

**Durchschnittliche Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung \*)  
in den Stadt- und Landkreisen 1985**

Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar  
von... bis unter... DM/ha



\*) Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar.

## 3. Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz 1985 nach Größenklassen der EMZ sowie Stadt- und Landkreisen

Größenklassen nach der Ertrags- meßzahl (EMZ) in 100 je ha FdIN	Veräußerungsfälle		Gesamtfläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Volle Ertrags- meßzahl (EMZ)
	Kreis Regierungsbezirk	Anzahl			
I. Veräußerte Flächen ohne					
unter 20	43	0,5	28,35	28,02	51 961
20 bis unter 30	489	5,9	272,17	268,68	703 854
30 bis unter 40	1 239	14,9	840,07	834,08	2 994 391
40 bis unter 50	2 026	24,5	1 414,01	1 398,92	6 329 174
50 bis unter 60	1 760	21,3	1 068,58	1 065,21	5 769 493
60 bis unter 70	1 438	17,4	594,28	593,13	3 842 295
70 und mehr	1 285	15,5	451,79	451,03	3 466 250
Zusammen	8 280	100,0	4 669,25	4 639,07	23 157 418
darunter Veräußerungen von natürlichen					
Zusammen	7 420	89,6	3 862,09	3 840,29	19 167 252
II. Veräußerte Flächen mit					
Zusammen	12	100,0	67,23	55,46	235 285
III. Veräußerte Flächen mit					
Zusammen	.	.	.	.	.
IV. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne					
Stadtkreis Stuttgart	49	0,6	11,39	11,35	76 351
Landkreise Böblingen	221	2,7	70,92	70,55	362 054
Esslingen	366	4,4	84,54	84,31	481 769
Göppingen	146	1,8	84,82	84,61	400 315
Ludwigsburg	317	3,8	99,85	99,72	702 856
Rems-Murr	353	4,3	121,87	121,69	605 117
Stadtkreis Heilbronn	46	0,5	16,17	16,17	123 022
Landkreise Heilbronn	541	6,5	258,45	257,87	1 737 242
Hohenlohekreis	152	1,8	96,18	94,67	491 243
Schwäbisch Hall	272	3,3	285,13	282,89	1 211 916
Main-Tauber	275	3,3	238,63	234,44	1 109 366
Heidenheim	137	1,7	121,36	121,21	592 878
Ostalbkreis	132	1,6	103,60	103,08	431 067
Regierungsbezirk Stuttgart	3 007	36,3	1 592,91	1 582,56	8 325 196
Stadtkreise Baden-Baden	22	0,3	7,08	7,08	41 336
Karlsruhe	10	0,1	1,87	1,87	12 855
Landkreise Karlsruhe	459	5,5	147,09	146,68	913 844
Rastatt	117	1,4	33,70	33,59	202 217
Stadtkreise Heidelberg	14	0,2	2,61	2,61	19 723
Mannheim	19	0,2	7,28	7,28	46 899
Landkreise Neckar-Odenwald-Kreis	248	3,0	198,18	197,52	959 409
Rhein-Neckar	278	3,4	124,63	124,19	748 312
Stadtkreis Pforzheim	7	0,1	1,15	1,15	6 141
Landkreise Calw	115	1,4	52,53	52,25	232 007
Enzkreis	353	4,3	103,83	103,67	555 418
Freudenstadt	109	1,3	64,29	63,53	291 511
Regierungsbezirk Karlsruhe	1 751	21,2	744,24	741,42	4 029 672
Stadtkreis Freiburg	11	0,1	4,39	4,39	31 462
Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald	203	2,4	117,43	116,87	651 235
Emmendingen	108	1,3	28,61	28,40	188 960
Ortenaukreis	454	5,5	172,78	172,65	1 131 510
Rottweil	221	2,7	136,00	135,98	574 281
Schwarzwald-Baar	79	1,0	84,75	84,47	292 546
Tuttlingen	246	3,0	120,74	120,65	397 910
Konstanz	197	2,4	145,08	143,95	714 907
Lörrach	127	1,5	49,61	49,53	294 484
Waldshut	150	1,8	127,36	125,80	481 494
Regierungsbezirk Freiburg	1 796	21,7	986,75	982,69	4 758 789
Landkreise Reutlingen	273	3,3	127,41	126,39	478 111
Tübingen	213	2,6	58,20	58,01	334 529
Zollernalbkreis	293	3,6	136,18	135,56	519 043
Stadtkreis Ulm	8	0,1	47,36	47,33	236 130
Landkreise Alb-Donau-Kreis	200	2,4	216,46	211,52	983 706
Biberach	251	3,0	209,64	209,36	1 017 786
Bodenseekreis	86	1,0	102,97	102,07	487 308
Ravensburg	127	1,5	223,64	219,87	1 029 513
Sigmaringen	275	3,3	223,49	222,29	957 635
Regierungsbezirk Tübingen	1 726	20,8	1 345,35	1 332,40	6 043 761

Kaufwert				EMZ in 100 je ha Fd1N	Größenklassen nach der Ertrags- maßzahl (EMZ) in 100 je ha Fd1N
insgesamt	je ha Gesamtfläche	je ha Fläche landwirtschaftlicher Nutzung	je 100 EMZ		
1000 DM	DM				
Gebäude und ohne Inventar					
1 189	41 963	42 457	2 289	19	unter 20
6 718	24 683	25 003	954	26	20 bis unter 30
26 238	31 233	31 457	876	36	30 bis unter 40
62 403	44 132	44 608	986	45	40 bis unter 50
64 077	59 965	60 154	1 111	54	50 bis unter 60
36 401	61 251	61 370	947	65	60 bis unter 70
37 334	82 636	82 776	1 077	77	70 und mehr
234 360	50 192	50 519	1 012	50	Zusammen
Personen an natürliche Personen					
178 785	46 292	46 555	933	50	Zusammen
Gebäuden ohne Inventar					
3 379	50 251	60 919	1 436	42	Zusammen
Gebäuden und mit Inventar					
					Zusammen
Inventar nach Kreisen und Regierungsbezirken					
2 991	262 423	263 416	3 917	67	Stadtkreis Stuttgart
6 044	85 231	85 677	1 669	51	Landkreise Böblingen
10 343	122 339	122 673	2 147	57	Esslingen
6 442	75 954	76 142	1 609	47	Göppingen
12 033	120 503	120 672	1 712	70	Ludwigsburg
10 693	87 735	87 868	1 767	50	Rems-Murr
1 581	97 814	97 814	1 285	76	Stadtkreis Heilbronn
16 059	62 136	62 277	924	67	Landkreise Heilbronn
4 070	42 318	42 991	829	52	Hohenlohekreis
14 309	50 186	50 583	1 181	43	Schwäbisch Hall
6 487	27 183	27 668	585	47	Main-Tauber-Kreis
5 274	43 457	43 510	890	49	Heidenheim
4 494	43 383	43 599	1 043	42	Ostalbkreis
100 820	63 293	63 707	1 211	53	Regierungsbezirk Stuttgart
242	34 251	34 251	587	58	Stadtkreise Baden-Baden
107	57 091	57 091	831	69	Karlsruhe
5 914	40 204	40 318	647	62	Landkreise Karlsruhe
1 108	32 890	32 997	548	60	Rastatt
324	124 308	124 308	1 643	76	Stadtkreise Heidelberg
698	95 898	95 898	1 489	64	Mannheim
5 578	28 145	28 239	581	49	Landkreise Neckar-Odenwald
7 351	58 977	59 186	982	60	Rhein-Neckar
60	51 876	51 876	976	53	Stadtkreis Pforzheim
1 664	31 677	31 848	717	44	Landkreise Calw
4 048	38 986	39 046	729	54	Enzkreis
1 648	25 637	25 944	565	46	Freudenstadt
28 742	38 619	38 766	713	54	Regierungsbezirk Karlsruhe
368	83 901	83 901	1 170	72	Stadtkreis Freiburg
4 795	40 831	41 026	736	56	Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald
1 347	47 067	47 409	713	67	Emmendingen
7 799	45 140	45 175	689	66	Ortenaukreis
3 524	25 910	25 914	614	42	Rottweil
2 001	23 608	23 687	684	35	Schwarzwald-Baar
4 090	33 873	33 897	1 028	33	Tuttlingen
6 067	41 816	42 145	849	50	Konstanz
1 653	33 327	33 379	561	59	Lörrach
2 447	19 215	19 453	508	38	Waldshut
34 091	34 548	34 691	716	48	Regierungsbezirk Freiburg
4 256	33 402	33 673	890	38	Landkreise Reutlingen
3 583	61 573	61 771	1 071	58	Tübingen
3 405	25 005	25 120	656	38	Zollernalbkreis
6 864	144 921	145 006	2 907	50	Stadtkreis Ulm
13 767	63 602	65 088	1 400	47	Landkreise Alb-Donau-Kreis
12 770	60 913	60 994	1 255	49	Biberach
6 853	66 557	67 140	1 406	48	Bodenseekreis
12 024	53 762	54 686	1 168	47	Ravensburg
7 185	32 149	32 322	750	43	Sigmaringen
70 707	52 557	53 067	1 170	45	Regierungsbezirk Tübingen

## 4. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar 1985 nach Größenklassen und FdIN

Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha	Veräußerungs- fälle	Veräußerte Gesamtfläche	Ertrags- meßzahl (EMZ)	Kaufwert			Ertragsmeßzahl je ha Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdLN)
				insgesamt	je ha der veräußerten Gesamtfläche	je 100 Ertragsmeßzahl	
	Anzahl	ha		1000 DM	DM		
0,1 - 0,25	3 645	607	3 345 642	39 433	64 996	1 179	5 544
0,25 - 1	3 542	1 717	8 831 885	83 046	48 379	940	5 173
1 - 2	723	997	4 732 732	44 985	45 103	951	4 780
2 - 5	326	933	4 372 558	41 115	44 041	940	4 704
5 und mehr	44	415	1 874 601	25 781	62 115	1 375	4 586
Zusammen	8 280	4 669	23 157 418	234 360	50 192	1 012	4 992
dagegen 1984	6 035	2 916	14 719 011	155 165	53 210	1 054	5 074
Veränderung in %							
1985 gegen 1984	+ 37,2	+ 60,1	+ 57,3	+ 51,0	- 5,7	- 4,0	- 1,6

## 5. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar 1985 nach Größenklassen der Ertragsmeßzahl (EMZ)

Kaufwert in 1000 DM je ha Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung (FdIN) von ... bis unter ... DM	Grundstücksqualität von ... bis unter ... EMZ je a FdIN					Insgesamt
	unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 80	80 und mehr	
unter 4	3	31	15	1	-	50
4 - 8	6	109	43	3	-	161
8 - 12	7	155	94	11	-	267
12 - 16	5	176	159	31	3	374
16 - 20	3	163	160	46	1	373
20 - 30	10	426	727	254	15	1 432
30 - 50	2	410	1 189	712	79	2 392
50 - 90	4	183	954	728	98	1 967
90 - 200	2	61	370	422	151	1 006
200 und mehr	1	14	75	125	43	258
Zusammen	43	1 728	3 786	2 333	390	8 280
dagegen 1984	26	1 050	3 000	1 664	295	6 035
in %						
1985	0,5	20,9	45,7	28,2	4,7	100,0
1984	0,4	17,4	49,7	27,6	4,9	100,0

## 6. Eigentumsübertragungen von Ackerland 1985

a) Veräußerte Ackerlandflächen ohne Gebäude und ohne Inventar nach Größenklassen der FdIN

Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha	Veräußerungsfälle	Veräußerte Fläche ha	EMZ je ar	Kaufwert	
				je ha veräußerte Fläche	je 100 Ertragsmeßzahl
				DM	
0,1 - 0,25	2 284	382	58	62 193	1 069
0,25 - 1	2 235	1 083	54	50 456	933
1 - 2	459	633	49	46 288	938
2 - 5	198	565	48	45 014	934
5 und mehr	26	226	47	71 170	1 509
Zusammen	5 202	2 889	52	51 653	995

## Noch: 6. Eigentumsübertragungen von Ackerland 1985

b) Veräußerungen von Ackerland nach Grundstücksgröße und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers

Sozialökonomische Stellung des Erwerbers	Grundstücksgröße von ... bis unter ... ha FdIN					Insgesamt
	0,1 - 0,25	0,25 - 1	1 - 2	2 - 5	5 und mehr	
Erwerber insgesamt	2 284	2 235	459	198	26	5 202
davon						
Haupterwerbslandwirte	1 335	1 560	353	157	18	3 423
Nebenerwerbslandwirte	425	353	44	9	-	831
Nichtlandwirte	524	322	62	32	8	948

## Noch: 6. Eigentumsübertragungen von Ackerland 1985

c) Veräußerungsfälle von Ackerland nach Größenklassen der Ertragsmeßzahl (EMZ) und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers

Sozialökonomische Stellung des Erwerbers	Grundstücksqualität von ... bis unter ... EMZ je a FdIN							Insgesamt
	unter 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 und mehr	
Erwerber insgesamt	18	287	687	1 055	1 046	1 015	1 094	5 202
davon								
Haupterwerbslandwirte	8	149	427	674	674	697	794	3 423
Nebenerwerbslandwirte	4	68	145	200	152	126	136	831
Nichtlandwirte	6	70	115	181	220	192	164	948

## 7. Eigentumsübertragungen von Dauergrünland 1985

a) Veräußerte Dauergründlandflächen ohne Gebäude und ohne Inventar nach Größenklassen der FdLN

Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha	Veräußerungsfälle	Veräußerte Fläche	Ertragsmeßzahl (EMZ) je ar	Kaufwert	
				je ha veräußerte Fläche	je 100 Ertragsmeßzahl (EMZ)
	Anzahl	ha		DM	
0,1 - 0,25	898	147	49	52 182	1 059
0,25 - 1	882	413	46	38 569	835
1 - 2	173	233	44	40 742	931
2 - 5	77	212	45	42 028	933
5 und mehr	7	59	47	63 207	1 332
Zusammen	2 037	1 064	46	42 978	936

## Noch: 7. Eigentumsübertragungen von Dauergrünland 1985

b) Veräußerungen von Dauergrünland nach Grundstücksgröße und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers

Sozialökonomische Stellung des Erwerbers	Grundstücksgröße von ... bis unter ... ha FdLN					Insgesamt
	0,1 - 0,25	0,25 - 1	1 - 2	2 - 5	5 und mehr	
Erwerber insgesamt	898	882	173	77	7	2 037
davon						
Haupterwerbslandwirte	351	479	123	52	4	1 009
Nebenerwerbslandwirte	183	176	23	8	-	390
Nichtlandwirte	364	227	27	17	3	638

## Noch: 7. Eigentumsübertragungen von Dauergrünland 1985

c) Veräußerungsfälle von Dauergrünland nach Größenklassen der Ertragsmeßzahl (EMZ) und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers

Sozialökonomische Stellung des Erwerbers	Grundstücksqualität von ... bis unter ... EMZ je a FdLN							Insgesamt
	unter 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 und mehr	
Erwerber insgesamt	18	147	392	655	471	284	70	2 037
davon								
Haupterwerbslandwirte	6	47	181	330	256	144	45	1 009
Nebenerwerbslandwirte	4	33	80	131	79	50	13	390
Nichtlandwirte	8	67	131	194	136	90	12	638