

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt im Südwesten

Thomas Betzholz

Seit nunmehr 30 Jahren werden die Eigentumsübertragungen von landwirtschaftlichen Grundstücken von den Statistischen Landesämtern systematisch beobachtet. Aussagen über die Höhe der Grundstückspreise und deren Bestimmungsgründe zählen seitdem zum festen Bestandteil statistischer Informationen im Bereich der Landwirtschaft. Sie sind dort nicht wegzudenken, weil Grund und Boden die Basis jedweder landwirtschaftlicher Produktion darstellt. Als Produktionsfaktor ist Grund und Boden ein knappes Gut und unbeweglich. Dies sind die Ursachen, warum der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt sich in räumlich eng begrenzte Teilmärkte gliedert, in denen regional sehr unterschiedliche Faktoren preisbestimmend sind.

Seit dem 1. Januar 1974 werden Eigentumsübertragungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken von der amtlichen Statistik systematisch beobachtet. Zuvor, von 1961 bis 1973, führten die Finanzverwaltungen auf Veranlassung des Bundesministeriums der Finanzen eine so genannte „Kaufpreissammlung“ über Kaufpreise landwirtschaftlicher Betriebe und Stückländereien. Die Aufschriebe wurden vom Statistischen Bundesamt als Geschäftsstatistik aufbereitet und ausgewertet.

Die Finanzämter erstatten ihre Meldungen zur Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz – kurz: Kaufwertstatistik – auf der Grundlage des Gesetzes über die Preisstatistik.¹ Die Meldepflichtung erstreckt sich auf alle innerhalb des jeweiligen Dienstbezirkes getätigten Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mindestens 0,1 Hektar (ha) Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)², also mindestens 10 Ar oder 1000 m². Aus den von den Notaren ausgestellten Veräußerungsanzeigen und den Durchschriften der Kaufverträge entnehmen die Finanzämter für jeden Kauffall Angaben über Art, Größe, Kaufpreis und Ertragsmesszahl der übertragenen Fläche (Tabelle 1).

Bis auf wenige Einzelfälle stehen hinter den Eigentumsübertragungen Einzelgrundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar, sodass ein

direkter Zusammenhang zwischen verkaufter Fläche und dem jeweils erzielten Preis gegeben ist. Die nachfolgende Darstellung und Ergebnisdiskussion bezieht sich ausschließlich auf diese Kauffälle.

Preise für landwirtschaftliche Grundstücke seit über 10 Jahren auf gleichbleibendem Niveau

Insgesamt wurden 2003 in der Kaufwertstatistik für landwirtschaftlichen Grundbesitz 4 705 Eigentumsübertragungen mit einer übereigneten Fläche von 4 402 ha FdIN nachgewiesen, knapp 100 Fälle weniger als 2002. Für die Einzelgrundstücke wurden im Landesdurchschnitt knapp 19 100 Euro je ha FdIN und damit geringfügig mehr als im Vorjahr (18 800 Euro je ha FdIN) bezahlt. Die landwirtschaftlichen Bodenpreise liegen somit weiterhin auf dem seit 1993 zu beobachtenden Niveau von etwa 18 500 Euro bis knapp 20 000 Euro je ha FdIN.

Von Beginn der statistischen Erfassung im Jahr 1974 stiegen die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke kontinuierlich von 12 500 Euro/ha auf den Höchstwert von 27 350 Euro/ha im Jahre 1984 an. In der Folgezeit war dann ein ebenso gleichmäßiger Preisrückgang zu beobachten, wobei sich anfangs der 90er-Jahre eine leichte Erholung am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt abzuzeichnen schien (Schaubild 1). Als Hauptursache für das sinkende Grundstückspreisniveau wird die allgemein verschlechterte Einkommenslage bzw. die eher pessimistischen Einkommenserwartungen in der Landwirtschaft verantwortlich gemacht.³ Folgerichtig war mit einer Steigerung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen nicht zu rechnen. Daran dürfte sich bei der aktuellen agrarpolitischen Situation vermutlich auch in naher Zukunft wenig ändern.

Erwerberstatus und Nutzungsart sind wesentliche preisbestimmende Merkmale

Wie in den Vorjahren bildeten auch 2003 die Haupterwerbslandwirte die bedeutendste Käu-



Dipl.-Ing. agr. Thomas Betzholz ist Leiter des Referats „Pflanzliche und tierische Produktion, Flächenerhebung“ im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.

¹ 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).

² FdIN: „Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung“ gemäß Neufassung des Bewertungsgesetzes vom 26. September 1974 (BGBl. I S. 2369), das heißt im Wesentlichen Acker- und Grünland. Ausgeschlossen sind – neben den Kategorien des Baulandes – insbesondere Flächen der gärtnerischen und Weinbauischen Nutzung. Damit deckt sich die Abgrenzung nicht mit der in der Agrarstatistik sonst üblichen „landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)“.

³ Vgl. Thalheimer, Frank: 25 Jahre Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl, Heft 11/1999, S. 559.

i Prinzipiell handelt es sich bei der Kaufwertstatistik um eine Totalerhebung. Die statistische Masse aber, aus der die durchschnittlichen Kaufwerte ermittelt werden, setzt sich jedes Jahr aus anderen, spezifisch gearteten Einzelfällen zusammen. Echte Preisänderungen im Zeitablauf lassen sich daher ebenso wenig nachweisen wie echte Preisunterschiede auf regionaler Ebene.

Um dennoch realistische Marktpreise und ihre Entwicklungen wenigstens näherungsweise abbilden zu können, bleiben verschiedene spezifische Verkaufsfälle bei der statistischen Aufbereitung außen vor, so zum Beispiel Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Enteignungen, Zwangsversteigerungen, Erbaueinandersetzung und Schenkungen. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Käufe von Grundstücksflächen innerhalb eines Gebietes, das laut Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan einer Gemeinde als Gebäude- und Freifläche oder für Verkehrszwecke vorgesehen ist bzw. deren Preise sie solcherart kennzeichnen. Die Angaben über diese Grundstücke gehen in die Statistik der Kaufwerte für Bauland ein.

Ab dem Berichtsjahr 1985 wurde in Baden-Württemberg der Meldeweg für die Kaufwertstatistik organisatorisch mit dem Genehmigungsverfahren für Grundstücksveräußerungen¹ verknüpft. Durch die Einbeziehung der Nutzungsart des Grundstücks (Ackerland, Dauergrünland) und der sozialökonomischen Stellung des Erwerbers (Haupterwerbs-, Nebenerwerbs- oder Nichtlandwirt) sollte die Aussagekraft der Kaufwertstatistik erhöht werden. Zugleich stellte die Weitergabe der Durchschläge der nach

dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderlichen Genehmigungsbescheide der Landwirtschaftsämter sowohl an das zuständige Finanzamt als auch an das Statistische Landesamt (in anonymisierter Form) eine wesentliche bessere und zuverlässigere Erfassung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs sicher.

Die Meldepflicht der Finanzämter erstreckte sich von Beginn an auf alle „für die Statistik geeigneten“ Kauffälle ab 10 Ar. Im Genehmigungsrecht für Grundstücksveräußerungen wurden die Freigrenzen in den letzten 15 Jahren dagegen sukzessive erhöht: 1990 von 10 Ar auf 20 Ar, 1995 von 20 Ar auf 30 Ar und dann ab 2005 auf 1 Hektar.² Die Nachweisungen der landesspezifischen Merkmale über die Nutzungsart des übereigneten Grundstücks und die sozialökonomische Stellung des Erwerbers erstrecken sich folglich nur noch auf eine im Laufe der Jahre tendenziell kleiner werdende Teilmasse der Kauffälle insgesamt. Viel schwerwiegender aber ist, dass für die kleineren Flächen keine Angaben der Landwirtschaftsverwaltung mehr vorliegen, anhand derer die Meldungen der Finanzämter auf Vollständigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit hin überprüft werden könnten.

Eine weitere Verfahrensänderung wurde mit dem Jahreswechsel 1999/2000 vollzogen, als der zweite Meldeweg über die Landwirtschaftsverwaltung auf EDV-Basis umgestellt wurde. Damit konnten erhebliche Arbeitsersparungen in der Datenaufbereitung realisiert werden. Für den Erhebungsweg über die Finanzämter wird für die nächste Zukunft eine vergleichbare Lösung angestrebt.

¹ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung, Umwelt und Forsten über die Verwendung von Vordrucken beim Vollzug des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) vom 19. November 1984.

² Siehe Ausführungsgesetz zum Grundstücksverkehrsgesetz (AGGrdstVG) vom 8. Mai 1989 (GBl. S. 143) und nachfolgende Änderungsgesetze. Abweichend von den skizzierten Regelungen war die Genehmigungsfreigrenze bei Veräußerung an Gemeinden oder Gemeindeverbänden, in deren Gebiet das Grundstück liegt, auf 1 Hektar festgelegt worden. Gleiches gilt bei Veräußerung an Träger der öffentlichen Wasserversorgung, wenn das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet oder einem hierfür vorgesehenen Gebiet liegt.

fergruppe, die über 55 % der übereigneten Fläche erwerben konnten. An Nebenerwerbslandwirte wurden 16 %, an Nichtlandwirte 29 % der Flächen verkauft. Bei den Ackergrundstücken traten Haupterwerbslandwirte häufiger (66 %) als Käufer auf, während die Nebenerwerbslandwirte bei Grünland (24 %) einen vergleichsweise hohen Flächenanteil erwerben konnten.

Deutliche Preisdifferenzierungen zeigen sich sowohl hinsichtlich der Nutzungsart als auch hin-

sichtlich des jeweiligen Erwerbers. So werden für Ackerland im Allgemeinen deutlich höhere Kaufwerte entrichtet als für Grünland. Nicht landwirtschaftliche Käufer bezahlten wesentlich höhere Grundstückspreise als Haupt- oder gar die Nebenerwerbslandwirte (*Schaubild 1*). Dies könnte möglicherweise spekulative Gründe haben, weil hier langfristig doch mit Umwandlungen der landwirtschaftlichen Fläche in andere Nutzungsarten gerechnet wird. Für diese Vermutung spricht auch, dass die Preise, die

diese Gruppe zu zahlen bereit ist, in den letzten Jahren – abgekoppelt von der übrigen Preisentwicklung – kontinuierlich im Steigen begriffen war.

Höhere Preise bei kleinen Grundstücken und guten Böden

Die Parzellengröße hat ebenfalls Einfluss auf die Kaufwerte. Für Kleinstflächen bis 25 Ar werden mitunter Preise bezahlt, die um den Faktor 1,5 bis 2 über denen in den nächsten Größenklassen liegen können. Mit zunehmender Parzellengröße gehen die durchschnittlichen Kaufwerte zurück, wobei die Abnahmeraten mit zunehmender Grundstücksgröße allerdings immer geringer werden (Schaubild 2).

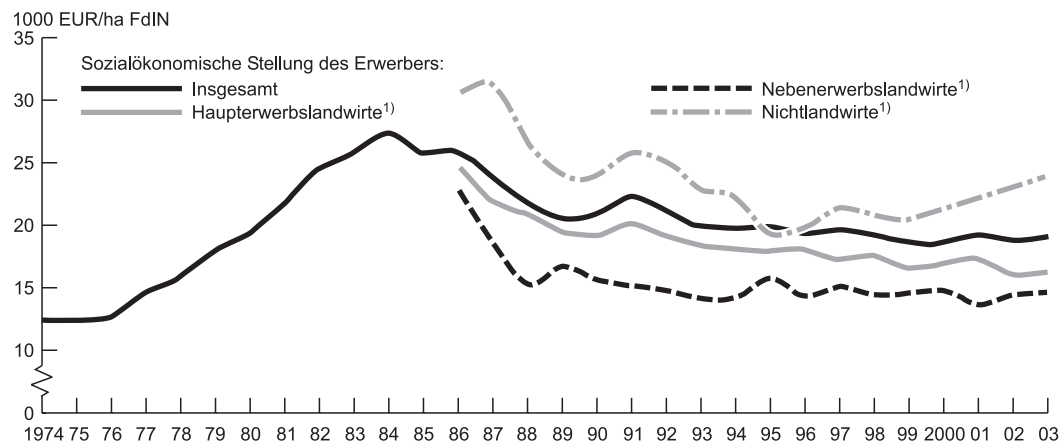
Für den Kauf kleinerer Grundstücke müssen insgesamt weniger Geldmittel aufgewandt werden. Eventuell ist sogar eine Finanzierung mit Eigenkapital möglich. Oftmals werden mit ihrem Kauf Eigentumsflächen abgerundet bzw. Einzelgrundstücke miteinander verbunden, um so größere zusammenhängende Flächen einer einheitlichen Nutzung zu unterziehen.

Ein ganz wesentliches Kriterium für die Preisbildung auf dem Markt für landwirtschaftliche Grundstücke ist ganz ohne Zweifel die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, als deren Maßstab die Ertragsmesszahl aus der Bodenschätzung herangezogen wird. Die Ertragsmesszahl (EMZ) kann Werte zwischen 0 und 100 annehmen und ermöglicht die Einschätzung der Ertragsfähigkeit eines Grundstücks im Vergleich

T1 Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg seit 1974								
Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Ertragsmesszahl je Ar FdIN	Durchschnittliche Größe je Veräußerungsfall	
				je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	je 100 Ertragsmesszahl ¹⁾		der Gesamtfläche	der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)
	Anzahl	Hektar			Ar			
1974	5 622	2 564	2 548	12 523	253	50	46	45
1975	5 197	2 320	2 308	12 314	247	50	45	44
1976	6 486	3 019	2 997	12 793	255	50	47	46
1977	6 071	2 758	2 739	14 661	295	50	45	45
1978	6 004	2 686	2 671	15 926	318	50	45	44
1979	6 157	2 768	2 749	18 049	363	50	45	45
1980	5 686	2 532	2 519	19 488	394	49	45	44
1981	5 113	2 442	2 425	21 859	444	49	48	47
1982	5 010	2 398	2 373	24 490	491	50	48	47
1983	5 731	2 843	2 825	25 786	515	50	50	49
1984	6 035	2 916	2 901	27 351	539	50	48	48
1985	8 280	4 669	4 639	25 830	517	50	56	56
1986	9 776	5 173	5 138	25 842	511	51	53	53
1987	8 782	4 993	4 958	23 925	480	50	57	56
1988	9 381	5 081	5 043	21 715	433	50	54	54
1989	7 339	4 428	4 398	20 481	411	50	60	60
1990	6 429	4 387	4 356	20 999	423	50	68	68
1991	6 070	4 211	4 190	22 353	446	50	69	69
1992	4 972	3 704	3 686	21 078	428	49	74	74
1993	4 302	3 165	3 146	19 931	408	49	74	73
1994	4 573	3 352	3 328	19 750	405	49	73	73
1995	5 251	3 881	3 853	19 851	402	49	74	73
1996	5 369	4 176	4 139	19 380	394	49	78	77
1997	5 230	4 483	4 442	19 668	400	49	86	85
1998	5 588	4 457	4 420	19 188	387	50	80	79
1999	5 418	4 730	4 698	18 649	371	50	87	87
2000	4 965	4 138	4 103	18 609	376	49	83	83
2001	5 388	4 576	4 546	19 239	388	50	85	84
2002	4 791	4 307	4 276	18 808	390	48	90	89
2003	4 705	4 432	4 402	19 064	387	49	94	94

1) Die Ertragsmesszahl ermöglicht die Einschätzung der Ertragsfähigkeit eines Grundstücks im Vergleich zu anderen Liegenschaften.

S1 Durchschnittliche Kaufwerte für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in Baden-Württemberg seit 1974 nach sozialökonomischer Stellung des Erwerbers



1) 1985 - 1989 Kauffälle ab 10 Ar, 1990 - 1994 Kauffälle ab 20 Ar, 1995 - 2003 Kauffälle ab 30 Ar.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

172 05

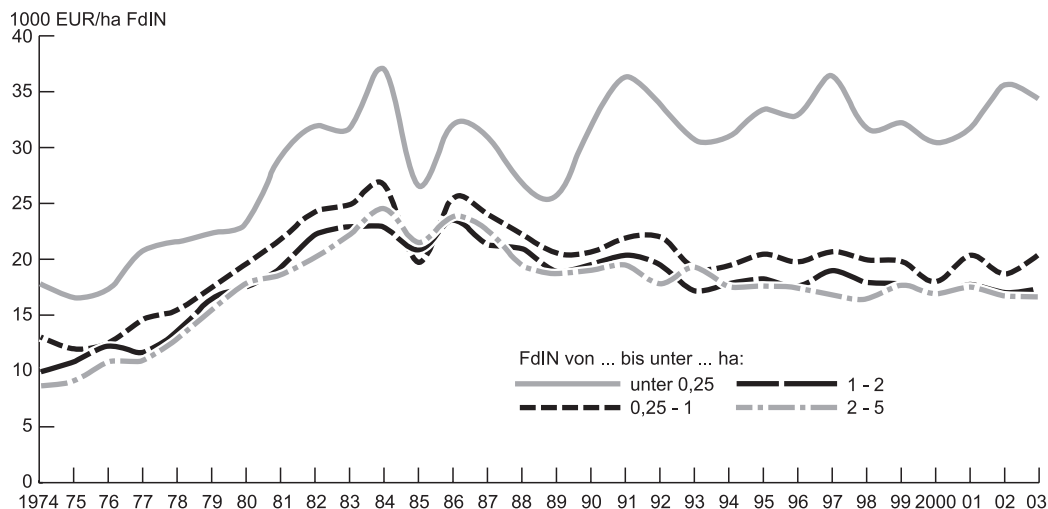
zu anderen Liegenschaften. Sie liegt für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bundesgebietes vor.

ringe Fallzahlen stehen und besonders gelagerte Einzelfälle das Ergebnis deutlich in die eine oder andere Richtung verschieben können.

Es verwundert nicht, dass die Kaufpreise je Flächeneinheit in Baden-Württemberg umso höher liegen, je besser die natürliche Ertragsfähigkeit eines Bodens eingeschätzt wird. Für beste Qualitäten (EMZ/Ar > 70) wird ein Vielfaches dessen erlöst, was für Flächen der niedrigsten Qualitätsstufe (EMZ/Ar < 20) gezahlt wird (Schaubild 3). Gerade in diesen beiden Randklassen gilt aber zu beachten, dass hinter den statistischen Durchschnittswerten nur ge-

Bei höherer Bodenfruchtbarkeit ist das Anbauspektrum landwirtschaftlicher Kulturen gegenüber geringwertigeren Böden deutlich breiter und verspricht damit tendenziell bessere Gewinnmöglichkeiten durch landwirtschaftliche Nutzung. Siedlungsgeschichtlich haben sich in Baden-Württemberg vorrangig die Gebiete mit guten bis besten Böden zu dicht besiedelten Landstrichen entwickelt. Umgekehrt finden sich Böden schlechterer Qualität häufiger in

S2 Durchschnittliche Kaufwerte für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in Baden-Württemberg seit 1974 nach Größenklassen der FdIN

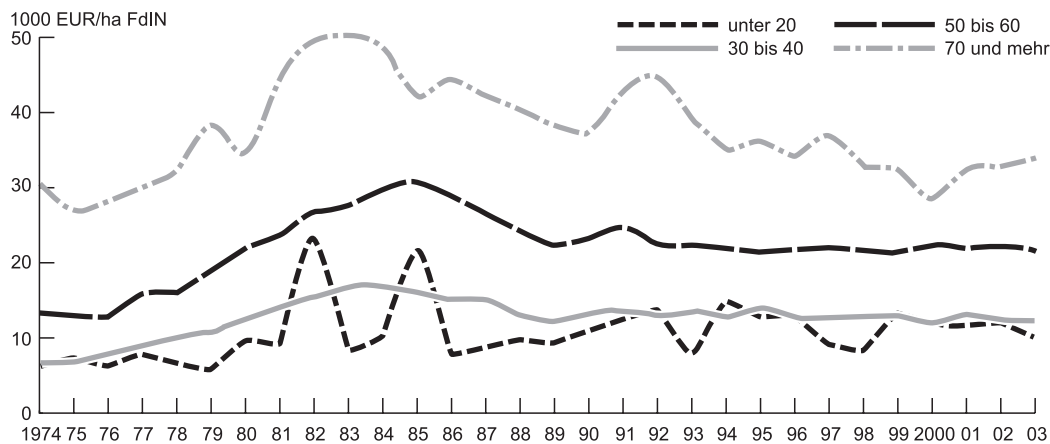


Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

173 05

S3

Durchschnittliche Kaufwerte für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in Baden-Württemberg seit 1974 nach Ertragsmesszahlklassen*)



*) Die Ertragsmesszahl ermöglicht die Einschätzung der Ertragsfähigkeit eines Grundstücks im Vergleich zu anderen Liegenschaften; sie kann Werte zwischen 0 und 100 annehmen.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

174 05

den ländlich strukturierten Räumen, mit dem Ergebnis, dass außerlandwirtschaftliche Einflüsse die aus der natürlichen Ertragsfähigkeit resultierenden Preisunterschiede noch verstärken.

Große regionale Unterschiede bei den Grundstückspreisen

Auf die Preisbildung für ein landwirtschaftliches Grundstück nehmen die unterschiedlichsten Faktoren Einfluss. Da sind zum einen Bodenqualität und Nutzungsart, die wesentlich das pflanzenbauliche Ertragspotenzial eines Grundstücks bestimmen. Das sind zum anderen außerlandwirtschaftliche Bestimmungsgründe wie die regionale Lage oder die sozial-ökonomische Stellung des Erwerbers. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ergibt sich ein starkes regionales Preisgefälle (*Schaubild 4*).

Vor allem in den Stadt- und Landkreisen der Verdichtungsräume, häufig Gebiete mit besseren natürlichen Ertragsbedingungen, wurden die höchsten Grundstückspreise erzielt. Unter den Landkreisen führen im langjährigen Mittel 1998/2003 Böblingen, Esslingen und Ludwigsburg mit durchschnittlichen Bodenpreisen von 32 000 bis 42 600 Euro/ha FdIN die Preisskala an. Grundstückspreise von zum Teil deutlich über 50 000 Euro/ha FdIN, wie sie in den Stadtkreisen Heilbronn, Mannheim, Ulm, Heidelberg und der Landeshauptstadt Stuttgart beobachtet wurden, sprechen dafür, dass das Preisniveau hier stark von den örtlichen Baulandpreisen beeinflusst sein dürfte. Am unteren Ende der Preisskala lagen die eher ländlichen Gebiete

mit meist unterdurchschnittlichen Bodenqualitäten (Schwarzwald, Schwäbische Alb, Odenwald) wie die Landkreise Tuttlingen, Waldshut, Freudenstadt, Zollernalbkreis, Sigmaringen, Schwarzwald-Baar-Kreis, Rottweil, Neckar-Odenwald-Kreis und Main-Tauber-Kreis mit durchschnittlichen Grundstückspreisen von knapp 9 100 bis 11 600 Euro/ha FdIN im langjährigen Mittel.

Umgekehrt bedeutet dies, dass man rechnerisch für eine fixe Geldsumme im Landkreis Tuttlingen eine 15-mal größere Fläche erwerben kann als im Stadtkreis Stuttgart. Darf man im Landkreis Tuttlingen für 1 000 Euro über 1 100 m² sein Eigen nennen und sich quasi als Großgrundbesitzer fühlen, so erhält man für den gleichen Betrag in Stuttgart gerade mal 72 m².

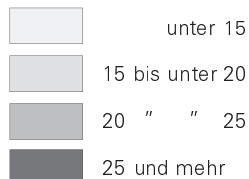
Deutlich höhere Grundstückspreise im deutsch-schweizerischen Grenzgebiet

Zwei agrarpolitische Welten prallen im Grenzgebiet rund um den Schaffhauser Zipfel hart aufeinander: Die Eidgenossen treten seit etwa einem Vierteljahrhundert im Grenzgebiet als Käufer von Grund und Boden auf. „Die Welt“ beispielsweise nahm sich dieses Themas in ihrer Ausgabe vom 18. August 1990 in einem fünfspaltigen Artikel an und titelte: „Im badi-schen Grenzgebiet wappnen sich die Bauern“. Hintergrund ist, dass nach einem deutsch-schweizerischen Grenzabkommen⁴ eidgenössische Bauern zollfrei einführen dürfen, was sie innerhalb eines 10-Kilometer-Streifens in Deutschland produziert haben, und zwar unter

⁴ Gesetz zu dem deutsch-schweizerischen Abkommen vom 5. Februar 1958 über den Grenz- und Durchgangsverkehr vom 18. August 1960; BGBl. II S. 2161.

S4 Durchschnittliche Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 1998 bis 2003

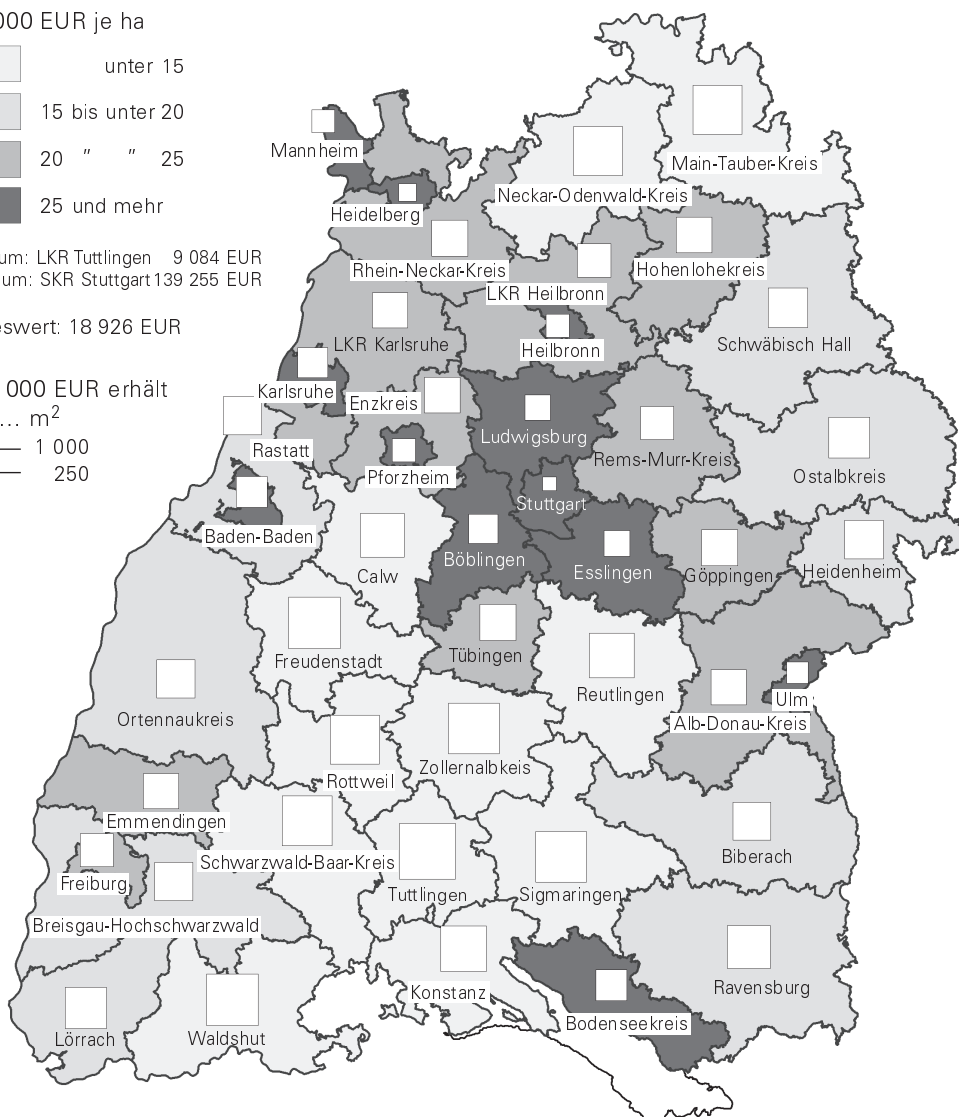
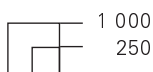
In 1 000 EUR je ha



Minimum: LKR Tuttlingen 9 084 EUR
Maximum: SKR Stuttgart 139 255 EUR

Landeswert: 18 926 EUR

Für 1 000 EUR erhält man ... m²



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Landesinformationssystem

35-35-05-001.rg6

der Voraussetzung, dass sie selbst nicht mehr als 10 Kilometer jenseits der Grenze leben. Das Problem hierbei ist, dass die Schweizer Landwirte für ihre Agrarprodukte staatlicherseits garantierte Preise erhalten, die deutlich über denen auf deutscher Seite liegen. Deutsche Kaufinteressenten könnten so leichter überboten werden, zumal Ackerland auf Schweizer Seite knapp und damit teuer ist. Anfangs traten die Käufer aus der Schweiz noch verbreitet als Pächter in Erscheinung, doch aufgrund verschärfter Bestimmungen des Landpachtverkehrsgesetzes⁵ werden die begehrten Äcker, Wiesen und Weiden seit Mitte der 80er-Jahre nicht mehr gepachtet, sondern gekauft. Und im Grundstücksverkehrsgesetz können keine

Unterschiede zwischen deutschen und ausländischen Kaufinteressenten gemacht werden. Das Problem ist räumlich auf die „grüne Grenze“ der Landkreise Konstanz und Waldshut begrenzt. Im weiteren Grenzverlauf bildet der Rhein eine natürliche Barriere.

Wie wirkt sich nun diese Grenzlandsituation auf die Preisgestaltung am Grundstücksmarkt aus? Da in der Kaufwertstatistik Verkäufe an Ausländer unberücksichtigt bleiben, können durch die getrennte Ergebnisaufbereitung für die Kauffälle innerhalb der Zollgrenzzone auf der einen Seite und für die Kauffälle außerhalb der Zollgrenzzone auf der anderen Seite nur indirekte Effekte aufgezeigt werden.

⁵ Danach können die Landwirtschaftsämter solche Verträge anfechten, die zu überhöhten Preisen abgeschlossen werden und zu „ungesunder Verteilung der Bodennutzung“ führen.

T2 Die Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Landkreisen Konstanz und Waldshut 1999 bis 2003								
Kalenderjahre	Innerhalb der Zollgrenzzone				Außerhalb der Zollgrenzzone			
	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		EMZ je Ar	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		EMZ je Ar
		je Hektar FdIN	je 100 Ertragsmesszahl ¹⁾ (EMZ)			je Hektar FdIN	je 100 EMZ	
	Hektar	EUR		Hektar	EUR			
Landkreis Konstanz								
1999	51	13 675	292	47	32	10 717	236	45
2000	32	16 036	319	50	40	13 085	251	52
2001	33	15 516	304	51	66	13 091	258	51
2002	36	15 838	305	52	63	9 754	208	47
2003	39	13 807	302	46	30	12 679	261	49
Landkreis Waldshut								
1999	103	11 576	266	43	17	8 276	288	29
2000	72	9 488	222	43	15	5 563	175	32
2001	90	11 280	244	46	37	6 487	224	29
2002	87	11 289	247	46	20	8 986	310	29
2003	133	10 473	266	39	20	8 252	252	33

1) Die Ertragsmesszahl ermöglicht die Einschätzung der Ertragsfähigkeit eines Grundstücks im Vergleich zu anderen Liegenschaften.

Im Landkreis Konstanz unterscheiden sich die verkauften Flächen hinsichtlich ihrer Bodenqualität kaum (Tabelle 2). Nivellierende Effekte auf die Preisgestaltung sind somit nicht zu vermuten. Die Durchschnittspreise je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung liegen innerhalb der Zollgrenzzone über den gesamten Beobachtungszeitraum von 1999 bis 2003 deutlich (9 bis 62 %) über denjenigen außerhalb dieses Gebietes. Im Landkreis Waldshut finden

sich die besseren Standorte innerhalb der Zollgrenzzone, die geringwertigeren Böden eher außerhalb. Der Preisabstand zwischen den beiden Teilräumen ist deshalb ausgeprägter als im Konstanzer Raum. Er schwankt jahresdurchschnittlich zwischen 27 und 74 %.

Weitere Auskünfte erteilt
Thomas Betzholz, Telefon 0711/641-2640
E-Mail: Thomas.Betzholz@stala.bwl.de

kurz notiert ...

2,7 Millionen Hektoliter Weinmost: Hohe Erträge im Weinherbst 2004

Die für den Verkauf bestimmte Menge aus der baden-württembergischen Weinmosternte 2004 beläuft sich auf 2,69 Millionen Hektoliter (Mill. hl), wovon 1,12 Mill. hl auf Weiß- und 1,57 Mill. hl auf Rotmost entfallen. Der Zehnjahresdurchschnitt 1994/2003 (2,39 Mill. hl) wurde damit um 13 % übertroffen. Zur Landesernte trugen die württembergischen Weinbaubereiche bei einem durchschnittlichen Ertrag von 115 hl je Hektar (hl/ha) mit 1,29 Mill. hl (1994/2003: 1,16 Mill. hl) und die badischen Weinbaubereiche bei einer Flächenleistung im Mittel aller Rebsorten von 91 hl/ha mit 1,40 Mill. hl (1994/2003: 1,23 Mill. hl) bei. Gegenüber dem langjährigen Mittel konnten die Winzer

am Bodensee mit 55 000 hl ein beachtliches Plus von über 40 % erzielen. In den Weinbaubereichen Kocher-Jagst-Tauber (46 000 hl), Tuniberg (105 000 hl), Breisgau (152 000 hl) und Kaiserstuhl (421 000 hl) liegen die Zuwachsraten zwischen 25 und 20 %. Um 15 bis 12 % höhere Erntemengen wurden in den Bereichen Badische Bergstraße (32 000 hl), Tauberfranken (59 000 hl), Württembergisch Unterland (1,06 Mill. hl) und Ortenau (233 000 hl) realisiert. Vergleichsweise bescheiden nehmen sich dagegen mit 9 bzw. 6 % die Steigerungsraten in den Weinbaubereichen Kraichgau (97 000 hl) und Remstal-Stuttgart (184 000 hl) aus. Im Markgräflerland (244 000 hl) verfehlt das Erntergebnis infolge eines außergewöhnlich starken Hagelschlages am 8. Juli letzten Jahres das zehnjährige Mittel sogar um 5 %.