

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt in Baden-Württemberg

Thomas Betzholz



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

„Wachsen oder weichen?“ ist die Kernfrage, die Jahr für Jahr viele Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe vor schwierige Entscheidungen stellt. Dies ist im Kleinen das, was man im Großen als Strukturwandel in der Landwirtschaft bezeichnet. Dahinter stehen veränderte Rahmenbedingungen und hoher wirtschaftlicher Anpassungsdruck, nicht zuletzt aufgrund einer mehr und mehr aus Brüssel geprägten Agrarpolitik. So kommt es zu dem Phänomen, dass die Großen tendenziell immer größer und die Kleinen immer kleiner werden, bis sie eines Tages ganz aus der landwirtschaftlichen Produktion aussteigen müssen.

Eine Maßnahme zur Existenzsicherung der Betriebe ist meist die Flächenaufstockung durch die Einbeziehung von landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgegebener oder verkleinerter Betriebe in die eigene Bewirtschaftung. Hierbei sind grundsätzlich zwei Möglichkeiten denkbar: nämlich Pacht oder Kauf. Bei der Pacht entstehen variable, beim Kauf fixe Kosten. Für Kauf könnten Argumente wie Planungssicherheit, größerer Entscheidungsfreiraum in der Frage der Flächennutzung oder steuerliche Aspekte (wie Absicherung von Gewinnen) sprechen. Die wichtigsten Pluspunkte der Pacht sind, dass die aufzuwendenden Finanzmittel zum einen überschaubar bleiben und zum anderen auf sich ändernde Rahmenbedingungen relativ unproblematisch und vergleichsweise schnell reagiert werden kann.

Pachtflächen immer wichtiger

Im Rahmen der Kaufwertstatistik für landwirtschaftliche Grundstücke wurden 2005 die Preise von deutlich weniger als 4 000 Kauffällen ermittelt; dabei wechselten landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 3 300 Hektar (ha) Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)¹ die Besitzer, also durchschnittlich 0,9 ha je Verkaufsfall. Im Vergleich hierzu erreicht die Pacht in Baden-Württemberg ganz andere Dimensionen und wird für das Wachstum und den Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe immer wichtiger. 7 von 10 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaf-

teten auch gepachtete Flächen. Rund 879 700 ha von knapp 1,45 Mill. ha landwirtschaftlich genutzter Fläche waren 2005 zugепachtet. Der Pachtflächenanteil erreichte mit 60,8 % einen neuen Höchststand. Zum Vergleich: Im Jahr 1979 betrug der Anteil der Pachtflächen erst 34,3 %. Nur ein gutes Zehntel der Pachtflächen wurde 2005 von Familienangehörigen und Verwandten, neun Zehntel aber von fremden Personen zugепachtet. Auch hier hat sich seit 1979 (14 % bzw. 86 %) ein steter Wandel vollzogen. Zupacht von Verwandten ist in Anbetracht des eng begrenzten Personenkreises eben nur in gewissem Umfang möglich.

Die wachsende Bedeutung der Pachtflächen für den wirtschaftlichen Erfolg eines Betriebes zeigt sich auch in der Höhe des Pachtentgeltes.² Wurden im Jahr 1979 durchschnittlich noch 117 Euro pro Hektar LF und Jahr bezahlt, so waren im Jahr 2003 im Mittel 183 Euro/ha, 2005 sogar 188 Euro/ha zu entrichten. Pachtland war damit im Südwesten so teuer wie noch nie zuvor. Je nach Nutzungsart und der damit verbundenen Wertschöpfung je Flächeneinheit fällt das Niveau der Pachtpreise allerdings sehr unterschiedlich aus (Tabelle 1).

Die höchsten Pachtpreise in Baden-Württemberg werden für Rebland entrichtet. Mit weitem Abstand folgen die Baumobstanlagen. Diese Flächen werden häufig ebenfalls sehr intensiv genutzt und erbringen hohe Deckungsbeiträge. Hinzu kommt, dass Flächen, die für den Anbau von Reben bzw. von Obstkulturen geeignet

¹ Hierbei ist zu beachten, dass sich diese Flächendefinition nicht mit der in der Agrarstatistik üblichen „landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)“ deckt. Die FdIN umfasst im wesentlichen Acker- und Grünlandflächen, nicht jedoch Rebland und Flächen der gärtnerischen Nutzung.

² Um die Situation am Pachtmarkt möglichst realitätsnah wiederzugeben, werden zur Berechnung des Pachtentgeltes die Pachtungen von Familienangehörigen oder von Verwandten nicht berücksichtigt.

T1 Durchschnittliches Pachtentgelt in Deutschland und Baden-Württemberg 2003

Fläche	Deutschland	Baden-Württemberg
	EUR/ha	
Insgesamt	174 (74 bis 310)	183
Ackerland	193 (79 bis 347)	207
Dauergrünland	121 (56 bis 209)	112
Rebland	.	1 228
Baumobstanlagen	.	382

sind, auf räumlich eng umgrenzte Gebiete beschränkt sind. Ein knappes Gut erzielt aber auf allen Märkten höhere Preise als eines, das im Vergleich zur Nachfrage häufiger angeboten wird. Grünland hat in Relation zum Ackerland den Nachteil, dass die Nutzungsalternativen sehr beschränkt sind. Hohe Wertschätzung erfreut sich das Grünland nur dort, wo das Raufutter über intensive Milchviehhaltung optimal verwertet werden kann. Insgesamt setzt sich die gepachtete LF im Wesentlichen aus Ackerland (58,5 %) und aus Grünland (34 %) zusammen. Rebland und Baumobstanlagen kommen lediglich auf Anteilswerte von 1 % bzw. knapp darunter. Bei den restlichen Pachtungen handelt es sich um Flächen, bei denen der Pachtaufwand nicht auf die einzelnen Nutzungsarten aufgliedert werden konnte.

Pachtland für Haupterwerbsbetriebe nahezu unverzichtbar

Deutliche Unterschiede im Pachtverhalten gibt es zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben. 9 von 10 Haupterwerbsbetrieben haben Flächen zugepachtet, unter den Nebenerwerbsbetrieben dagegen nur jeder zweite. Zwei Drittel der Pachtflächen im Land werden von Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet, ein knappes Fünftel von Nebenerwerbsbetrieben. Die restlichen Pachtflächen entfallen zumeist auf Personengesellschaften bzw. auf eine – allerdings verschwindend geringe – Zahl an Betrieben in der Hand juristischer Personen (ca. 200). Unter den Betrieben mit Pachtungen haben die Personengesellschaften mit durchschnittlich 43 ha je Betrieb die meisten Flächen gepachtet, gefolgt von den Haupterwerbsbetrieben mit 30 ha. Nebenerwerbsbetriebe pachten durchschnittlich nur 8 ha hinzu.

Die Auswertung der Pachtverhältnisse nach Betriebsgrößenklassen schließlich vermittelt nochmals die Zusammenhänge, wenn auch aus anderem Blickwinkel (Tabelle 2):

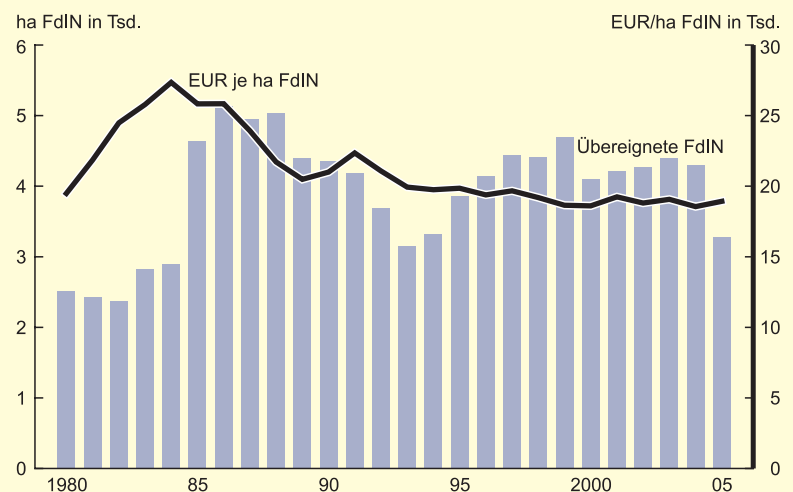
- Je größer ein Betrieb ist, umso größer ist auch die Wahrscheinlichkeit, dass er Pachtflächen bewirtschaftet.
- Mit zunehmender Betriebsgröße verschiebt sich das Verhältnis Eigen-/Pachtfläche in Richtung Pachtflächen.
- Die höchsten durchschnittlichen Pachtpreise werden in den unteren Größenklassen bezahlt. Dahinter stehen die auf Sonderkulturen und Gartenbau spezialisierten Betriebe, die in der Lage sind, einen „überdurchschnittlichen“ Pachtzins zu entrichten.

T2 Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Betriebe in Baden-Württemberg 2005

Landwirtschaftlich genutzte Fläche von ... bis unter ... ha	Landwirtschaftliche Betriebe				Durchschnittliches Pachtentgelt
	insgesamt	darunter Betriebe mit gepachteter LF			
		Betriebe	LF	Pachtfläche	EUR/ha
	Anzahl	ha			
unter 2	9,1	2,0	2,0	0,8	802
2 – 5	9,4	3,1	10,9	4,7	343
5 – 10	9,2	5,2	39,0	15,3	285
10 – 20	10,7	7,4	110,7	43,2	211
20 – 30	5,4	4,6	114,9	49,7	200
30 – 50	6,8	6,2	244,7	131,0	198
50 – 100	6,4	6,1	427,2	280,5	190
100 und mehr	2,3	2,2	319,5	239,2	157
Insgesamt	59,3	36,9	1 268,8	764,3	187

■ Im Größenklassenbereich zwischen 10 und 100 ha LF sind die Pachtentgelte weitgehend auf demselben Niveau. Bei den größten Betrieben liegt der durchschnittliche Pachtzins deutlich niedriger. Es darf vermutet werden, dass es sich hierbei häufig um Altpachtverträge handelt, die noch zu vergleichsweise günstigen Konditionen abgeschlossen werden konnten. Andere Betriebe dieser Größenklasse sind an weiteren Zupachtungen kaum mehr interessiert, weil die Arbeitskapazitäten ihnen nur noch geringen Spielraum lassen.

S1 Übereignete Fläche und Durchschnittserlöse für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und Inventar in Baden-Württemberg seit 1980



T3

Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2005

Stadtkreis (SKR) Landkreis (LKR) Region Regierungsbezirk Land	Veräußerungen	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufpreis je ha Fläche der land- wirtschaft- lichen Nutzung
	Anzahl	ha	EUR
Stuttgart (SKR)	38	15,22	161 503
Böblingen (LKR)	209	80,64	29 283
Esslingen (LKR)	258	66,71	54 811
Göppingen (LKR)	77	84,24	24 484
Ludwigsburg (LKR)	362	139,00	37 733
Rems-Murr-Kreis (LKR)	41	20,59	19 560
Region Stuttgart	985	406,40	39 828
Heilbronn (SKR)	35	13,12	40 813
Heilbronn (LKR)	94	58,02	25 992
Hohenlohekreis (LKR)	60	129,08	19 827
Schwäbisch Hall (LKR)	90	174,97	17 756
Main-Tauber-Kreis (LKR)	98	138,78	11 438
Region Heilbronn-Franken	377	513,97	18 088
Heidenheim (LKR)	54	112,32	15 334
Ostalbkreis (LKR)	121	196,04	14 957
Region Ostwürttemberg	175	308,36	15 094
Regierungsbezirk Stuttgart	1 537	1 228,73	24 527
Baden-Baden (SKR)	39	11,88	45 205
Karlsruhe (SKR)	17	8,41	30 736
Karlsruhe (LKR)	159	52,56	21 752
Rastatt (LKR)	137	36,03	21 906
Region Oberrhein	352	108,88	25 053
Heidelberg (SKR)	.	.	95 145
Mannheim (SKR)	.	.	9 811
Neckar-Odenwald-Kreis (LKR)	67	106,66	10 061
Rhein-Neckar-Kreis (LKR)	82	54,77	23 052
Region Rhein-Neckar¹⁾	.	.	14 464
Pforzheim (SKR)	-	-	-
Calw (LKR)	24	16,87	15 482
Enzkreis (LKR)	93	32,94	21 975
Freudenstadt (LKR)	45	47,76	10 629
Region Nordschwarzwald	162	98	15 300
Regierungsbezirk Karlsruhe	668	371,76	17 785
Freiburg im Breisgau (SKR)	5	1,70	25 442
Breisgau-Hochschwarzwald (LKR)	149	100,43	18 612
Emmendingen (LKR)	81	33,21	21 945
Ortenaukreis (LKR)	195	93,11	20 197
Region Südlicher Oberrhein	430	228,45	19 794
Rottweil (LKR)	73	75,77	12 507
Schwarzwald-Baar-Kreis (LKR)	60	80,58	9 473
Tuttlingen (LKR)	42	28,13	8 878
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	175	184,48	10 629
Konstanz (LKR)	71	69,03	13 205
Lörrach (LKR)	64	38,40	13 906
Waldshut (LKR)	100	110,64	9 455
Region Hochrhein-Bodensee	235	218,07	11 425
Regierungsbezirk Freiburg	840	631,00	14 222
Reutlingen (LKR)	73	97,40	8 567
Tübingen (LKR)	77	40,98	24 652
Zollernalbkreis (LKR)	168	109,91	10 639
Region Neckar-Alb	318	248,29	12 139
Ulm (SKR)	6	17,39	64 275
Alb-Donau-Kreis (LKR)	73	152,73	20 965
Biberach (LKR)	101	211,19	14 988
Region Donau-Iller¹⁾	180	381,31	19 629
Bodenseekreis (LKR)	47	75,90	24 376
Ravensburg (LKR)	70	144,94	14 038
Sigmaringen (LKR)	116	194,37	9 838
Region Bodensee-Oberschwaben	233	415,21	13 962
Regierungsbezirk Tübingen	731	1 044,81	15 597
Baden-Württemberg	3 776	3 276,30	18 930

1) Soweit Land Baden-Württemberg.

Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen bemerkenswert stabil

Für landwirtschaftliche Grundstücke (ohne Gebäude und ohne Inventar) in Baden-Württemberg wurde im Jahr 2005 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 18 930 Euro je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) entrichtet. Gegenüber dem Vorjahr (knapp 18 550 Euro je ha) sind die landwirtschaftlichen Bodenpreise leicht gestiegen.³ Sie liegen damit aber weiterhin auf dem seit 1993 zu beobachtenden Niveau von etwa 18 500 Euro bis knapp 20 000 Euro je ha. Ende der 80er- Anfang der 90er-Jahre hatten die Preise noch um rund 2 000 Euro/ha höher gelegen (*Schaubild 1*).

Vor allem in den Stadt- und Landkreisen der Verdichtungsräume, häufig Gebiete mit besseren natürlichen Ertragsbedingungen, wurden die höchsten Grundstückspreise erzielt. Unter den Landkreisen führen Böblingen, Ludwigsburg und Esslingen mit durchschnittlichen Bodenpreisen von 29 300 bis 54 800 Euro/ha die Preisskala an (*Tabelle 3*). Die höheren Grundstückspreise in den Stadtkreisen Heilbronn (40 800), Baden-Baden (45 200) und Ulm (64 300) sprechen dafür, dass das Preisniveau hier stark von den örtlichen Baulandpreisen beeinflusst sein dürfte. Die hohen Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Stuttgart (161 500) haben sich gegenüber dem Vorjahr (223 800) wieder weitgehend „normalisiert“. Am unteren Ende der Preisskala lagen die eher ländlichen Gebiete mit meist unterdurchschnittlichen Bodenqualitäten (Schwarzwald, Schwäbische Alb, Odenwald), wie die Landkreise Reutlingen, Schwarzwald-Baar-Kreis, Waldshut, Tuttlingen, Sigmaringen und der Neckar-Odenwald-Kreis mit Grundstückspreisen von 8 600 bis 10 100 Euro/ha.

Auch Bodenqualität und Parzellengröße beeinflussen den Preis

Neben der regionalen Lage werden die Kaufpreise wesentlich von der Bodenqualität, also der natürlichen Ertragsfähigkeit (*Schaubild 2*) bestimmt. Für geringwertigere Böden mit Ertragsmesszahlen (EMZ)⁴ zwischen 20 und 30 (auf einer Skala von 1 bis 100) wurden durchschnittlich 9 400 Euro/ha, bei etwas besseren Böden mit Ertragsmesszahlen zwischen 40 und 50 bereits 16 000 Euro/ha entrichtet. Für gute bis sehr gute Böden (EMZ > 70) ergaben sich für die veräußerten Flächen mit 35 300 Euro/ha auch die höchsten Preise.

Die Parzellengröße hat ebenfalls Einfluss auf die Kaufwerte. Bei Kleinstflächen bis 25 Ar

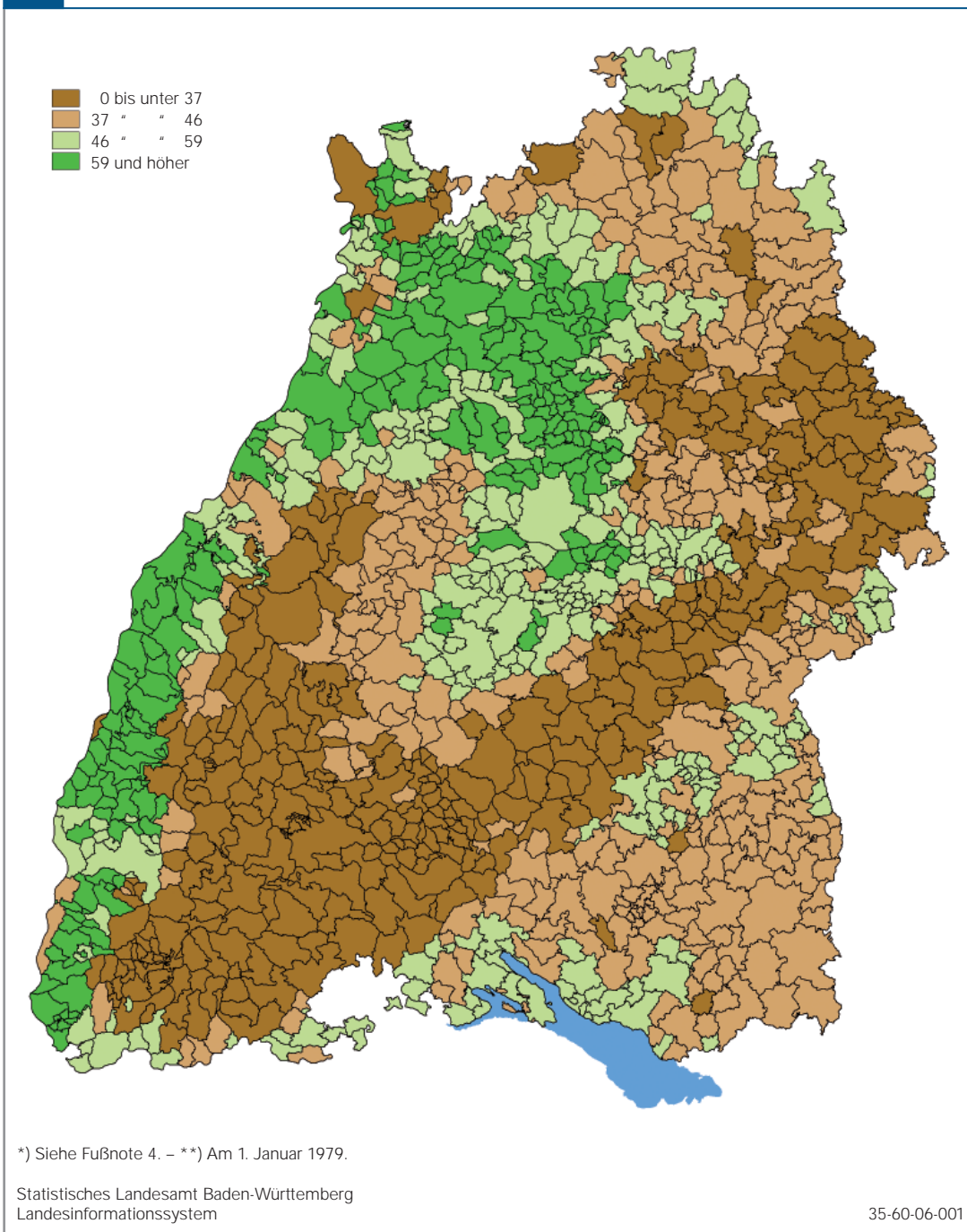
werden Spitzenpreise von fast 34 900 Euro/ha bezahlt. Mit zunehmender Parzellengröße gehen die durchschnittlichen Kaufwerte dann zurück, um sich ab etwa 1 ha bei 15 500 bis 16 000 Euro je Hektar einzupendeln.

Für größere Grundstücke ab 1 ha sind darüber hinaus Aussagen zu weiteren, den Kaufpreis bestimmenden Faktoren möglich. So wurde für Ackerland mit 16 800 Euro/ha im Landesdurchschnitt ein merklich höherer durchschnittlicher Kaufpreis entrichtet als für Grünland

(knapp 12 100 Euro/ha). Des Weiteren zeigt sich eine deutliche Preisdifferenzierung nach den jeweiligen Erwerbern der Grundstücke: Nichtlandwirtschaftliche Käufer bezahlten wesentlich höhere durchschnittliche Grundstückspreise als Haupt- bzw. Nebenerwerbslandwirte. Die Preisspanne bewegte sich bei Ackerland von rund 14 700 Euro/ha beim Kauf durch Nebenerwerbslandwirte über 17 100 Euro/ha bei Haupteerwerbslandwirten bis auf 17 600 Euro/ha bei Nichtlandwirten. Bei Grünland entsprechend von 9 800 Euro/ha über 12 400 Euro/ha bis auf

S2

Durchschnittlich bereinigte Ertragsmesszahl*) der landwirtschaftlichen Nutzung in den Gemeinden Baden-Württembergs**)



3 Hintergrundinformationen zu methodischen Fragen der Kaufwertstatistik für landwirtschaftlichen Grundbesitz siehe: Betzholz, Thomas: Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt im Südwesten, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 5/2005, S. 37 ff.

4 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). Die EMZ kann Werte zwischen 7 und 100 einnehmen. Der beste Boden erhielt die Wertzahl 100.

16 800 Euro/ha. 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.

Ausblick

Der Strukturwandel innerhalb der Landwirtschaft vollzieht sich zumeist über die Zupacht von Flächen. Ein Erwerb kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht. Sowohl Pacht- als auch Kaufpreise variieren teilweise erheblich in Abhängigkeit von den Nutzungsmöglich-

keiten eines Grundstückes und der Person des Interessenten. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die strukturelle Entwicklung zum Stillstand kommt. Es werden weiterhin Flächen zu pachten und zu kaufen sein, um die wirtschaftliche Existenz abzusichern. Ob dem Angebot eine entsprechende Nachfrage in allen Regionen des Landes gegenübersteht, wird davon abhängen, ob es neben den auslaufenden Betrieben zugleich auch entwicklungsfähige und -willige gibt. ■

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

■ kurz notiert ...

Anhaltender Strukturwandel in der Landwirtschaft führt zum Verlust von Arbeitsplätzen

Im Jahr 2005 gab es in Baden-Württemberg gut 60 600 landwirtschaftliche Betriebe. Ihre durchschnittliche Flächenausstattung erreichte knapp 24 ha LF (landwirtschaftlich genutzte Fläche) und sie beschäftigten haupt- oder nebenberuflich etwa 208 000 Arbeitskräfte. Die hiesigen im Haupterwerb bewirtschafteten Agrarbetriebe erzielten im vorherigen Wirtschaftsjahr 2004/05 einen Unternehmensgewinn in Höhe von durchschnittlich rund 34 700 Euro, gut 12 % mehr als im Jahr zuvor. Sie liegen damit, vor allem aufgrund der vergleichsweise kleinbetrieblichen Agrarstruktur im Südwesten, unter dem Bundesdurchschnitt der 2004/05 um annähernd 24 % auf über 36 600 Euro je landwirtschaftlichem Unternehmen gestiegen war.

Das insgesamt positive Unternehmensergebnis dürfte allerdings ohne nennenswerten Einfluss auf den in den letzten Jahren unvermindert hohen Strukturwandel in der Landwirtschaft bleiben. In den vergangenen 10 Jahren haben über ein Drittel der hiesigen Landwirte die Agrarproduktion eingestellt und ihren Hof aufgegeben; seit 1995 immerhin mehr als 36 000 Betriebe. Allein seit 2001 haben erneut mehr als 1 000 landwirtschaftliche Betriebe, das heißt jährlich gut 4 % bzw. annähernd jeder sechste Hof in Baden-Württemberg, ihre Tore für immer geschlossen. Zum Vergleich: In Deutschland ging die Zahl der Agrarbetriebe im selben Zeitraum jährlich um 3,1 % zurück. Die Landwirtschaft ist im Südwesten offenbar wesentlich stärker vom strukturellen Wandel betroffen als der Norden Deutschlands oder die großbetrieblich strukturierten Agrarlandschaften in den Ostländern.

Auch aufgrund des Strukturwandels gingen seit 2001 rund 21 500 Arbeitsplätze in der heimischen Landwirtschaft verloren. Diese Entwicklung trifft nicht nur die landwirtschaftlichen Betriebe, sondern auch die vor- und nachgelagerten Wirtschaftsbereiche im ländlichen Raum. Die verbliebenen Höfe wuchsen zwar bei insgesamt nahezu unverändertem Nutzflächenumfang und sinkenden Betriebszahlen in der Betriebsgröße deutlich an, von durchschnittlich rund 15 ha LF 1995 über gut 20 ha im Jahr 2001 bis zuletzt knapp 24 ha LF im Jahr 2005. Verglichen mit der zum Teil erheblich größeren durchschnittlichen Flächenausstattung der landwirtschaftlichen Betriebe verschiedener Mitgliedsstaaten der EU oder auch in den neuen Bundesländern ist die Landwirtschaft Baden-Württembergs aber noch immer eher kleinbetrieblich strukturiert. Bei der Agrarerhebung 2005 waren die Landwirtschaftsbetriebe in Norddeutschland mit rund 51 ha LF etwa doppelt so groß wie in Baden-Württemberg und die Betriebe in den neuen Ländern kamen mit durchschnittlich knapp 190 ha LF auf eine fast achtmal höhere Flächenausstattung.

Bei regionaler Betrachtung wird sowohl in West- als auch in Ostdeutschland ein Nord-Süd-Gefälle bei den Betriebsgrößen deutlich. In der EU liegt die Tschechische Republik mit durchschnittlich 79 ha LF je Betrieb ganz vorn, es folgen mit 57 ha das Vereinigte Königreich sowie Dänemark mit 55 ha. Im Durchschnitt der EU liegt die Flächenausstattung für die bisherige EU-15 bei gut 20 ha LF und für die 10 neuen Mitgliedsstaaten, aufgrund der großen Anzahl an Kleinstbetrieben vor allem in Polen, Ungarn und Slowenien, lediglich bei knapp über 8 ha LF je Betrieb. ■