

# Träger Markt für landwirtschaftliche Grundstücke

Thomas Betzholz



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

Seit 1974 zählt die Kaufwertstatistik für landwirtschaftlichen Grundbesitz zum Erhebungsprogramm der amtlichen Statistik und vermittelt seitdem einen Überblick über diesen Grundstücksmarkt. Für landwirtschaftliche Grundstücke (ohne Gebäude und ohne Inventar) in Baden-Württemberg wurde 2006 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 19 170 Euro je Hektar entrichtet. Gegenüber dem Vorjahr sind die landwirtschaftlichen Bodenpreise um 260 Euro gestiegen. Sie liegen 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.

Insgesamt wurden im Jahr 2006 in Baden-Württemberg die Preise von 5 395 Kauffällen ermittelt; dabei wechselten landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 3 745 ha die Besitzer, also rund 0,7 ha je Verkaufsfall.

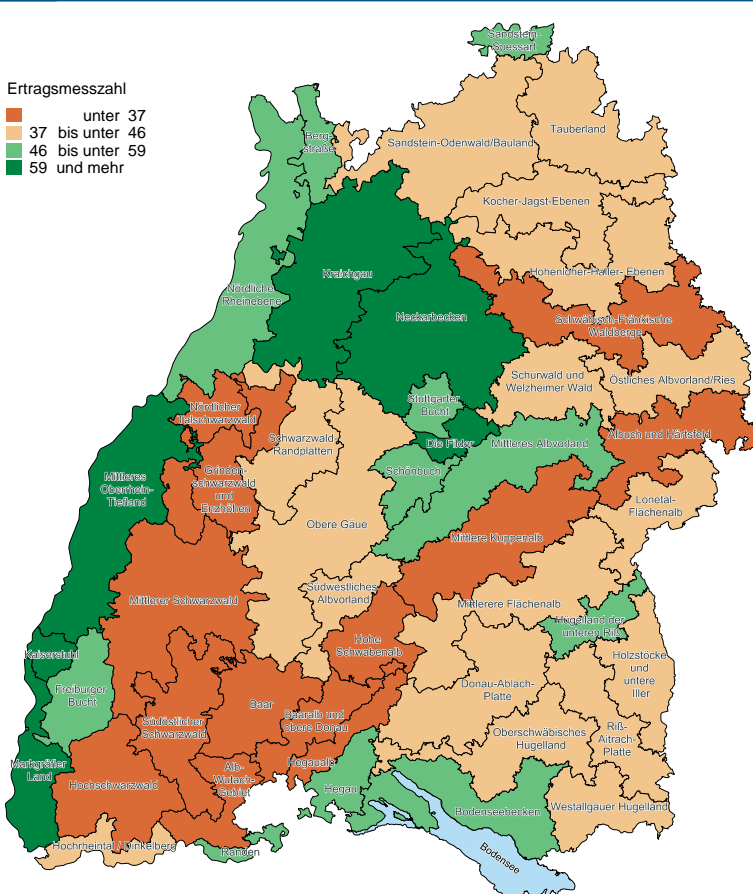
Die Kaufwertstatistik (*i-Punkt*) ermittelt aus den Kaufpreisen der einzelnen Veräußerungsfälle Durchschnittswerte, um so die regionalen Unterschiede und die Abhängigkeit von den natürlichen Ertragsbedingungen darzustellen. Die Statistik soll somit einen Überblick über den Grundstücksmarkt und damit Hinweise über die Preisentwicklung für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg geben.

S1

Durchschnittliche Ertragsmesszahl\*) in den Naturräumen Baden-Württembergs\*\*)

Ertragsmesszahl

- unter 37
- 37 bis unter 46
- 46 bis unter 59
- 59 und mehr



\*) Siehe Fußnote 1. – \*\*) Am 1. Januar 1979.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg  
Landesinformationssystem

35-35-07-018  
© Kartengrundlage GfK GeoMarketing GmbH  
Karte erstellt mit RegioGraph

Darüber hinaus werden die Ergebnisse für die Bemessung von Entschädigungsleistungen bei Enteignungen oder bei der Regelung von Erbschaftsangelegenheiten genutzt. Als Indikatoren für den landwirtschaftlichen Strukturwandel sind die Ergebnisse der Kaufwertstatistik dagegen wenig geeignet: Nur ein Anteil von rund 3 % der auch weiterhin als Acker- bzw. Dauergrünland genutzten Fläche im Land (2007: 1,4 Mill. ha) wechselt binnen eines Jahres den Eigentümer.

Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden und realistische Marktpreise abbilden zu können, werden Eigentumsübertragungen aufgrund von Flurbereinigungen, Erbaueinandersetzungen, Schenkungen und dergleichen nicht in die Auswertungen einbezogen. Denn diese Eigentumsübertragungen stehen unter spezifischen Vorzeichen und kommen unter besonderen Bedingungen zustande.

Nicht berücksichtigt werden zudem alle Fälle, bei denen Grundstücke als Bauland, Bauerwartungsland, Industrieland, Land für Verkehrsflächen oder Freiflächen verkauft werden. Hierzu zählen auch Kauffälle, die aufgrund ihres Preises eine derartige Nutzungsänderung in naher Zukunft erwarten lassen. Im Wesentlichen werden diese Flächen anhand ihrer Belegenheit innerhalb der Katasterfläche einer Gemeinde identifiziert.

**Starkes regionales Preisgefälle, höchste Preise in Verdichtungsräumen**

Grund und Boden, der wichtigste Produktionsfaktor in der Landwirtschaft, ist ein knappes Gut und unbeweglich. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt gliedert sich demzufolge in räumlich sehr begrenzte Teilmärkte, in denen wiederum sehr unterschiedliche Faktoren mehr oder weniger preisbestimmend sein können.

Für Regionalvergleiche ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei der Kaufwertstatistik prinzipiell um eine Totalerhebung handelt, allerdings mit jährlich wechselnder Grundgesamtheit. Denn es gehen Jahr für Jahr andere, spezifisch geartete Einzelfälle in die Auswertungen ein. Echte Preisänderungen im Zeitablauf lassen sich daher umso weniger nachweisen, je kleinräumiger die Betrachtung angelegt ist. Daraus folgt, dass Regionalvergleiche nur

**T1**

**Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung seit 1974\*)**

| Jahr               | Veräußerungsfälle | Fläche | Kaufwert     |                        | Ertragsmesszahl <sup>1)</sup> je Ar | Durchschnittliche Größe je Veräußerungsfall |
|--------------------|-------------------|--------|--------------|------------------------|-------------------------------------|---|
|                    |                   |        | je ha Fläche | je 100 Ertragsmesszahl |                                     |   |
|                    | Anzahl            | ha     | EUR          |                        | ha                                  |   |
| 1974               | 5 622             | 2 548  | 12 523       | 253                    | 50                                  | 0,45  |
| 1975               | 5 197             | 2 308  | 12 314       | 247                    | 50                                  | 0,44  |
| 1976               | 6 486             | 2 997  | 12 793       | 255                    | 50                                  | 0,46  |
| 1977               | 6 071             | 2 739  | 14 661       | 295                    | 50                                  | 0,45  |
| 1978               | 6 004             | 2 671  | 15 926       | 318                    | 50                                  | 0,44  |
| 1979               | 6 157             | 2 749  | 18 049       | 363                    | 50                                  | 0,45  |
| 1980               | 5 686             | 2 519  | 19 488       | 394                    | 49                                  | 0,44  |
| 1981               | 5 113             | 2 425  | 21 859       | 444                    | 49                                  | 0,47  |
| 1982               | 5 010             | 2 373  | 24 490       | 491                    | 50                                  | 0,47  |
| 1983               | 5 731             | 2 825  | 25 786       | 515                    | 50                                  | 0,49  |
| 1984               | 6 035             | 2 901  | 27 351       | 539                    | 50                                  | 0,48  |
| 1985 <sup>2)</sup> | 8 280             | 4 639  | 25 830       | 517                    | 50                                  | 0,56  |
| 1986               | 9 776             | 5 138  | 25 842       | 511                    | 51                                  | 0,53  |
| 1987               | 8 782             | 4 958  | 23 925       | 480                    | 50                                  | 0,56  |
| 1988               | 8 381             | 5 043  | 21 715       | 433                    | 50                                  | 0,60  |
| 1989               | 7 339             | 4 398  | 20 481       | 411                    | 50                                  | 0,60  |
| 1990 <sup>3)</sup> | 6 429             | 4 356  | 20 999       | 423                    | 50                                  | 0,68  |
| 1991               | 6 070             | 4 190  | 22 353       | 446                    | 50                                  | 0,69  |
| 1992               | 4 972             | 3 686  | 21 078       | 428                    | 49                                  | 0,74  |
| 1993               | 4 302             | 3 146  | 19 931       | 408                    | 49                                  | 0,73  |
| 1994               | 4 573             | 3 328  | 19 750       | 405                    | 49                                  | 0,73  |
| 1995 <sup>3)</sup> | 5 251             | 3 853  | 19 851       | 402                    | 49                                  | 0,73  |
| 1996               | 5 369             | 4 139  | 19 380       | 394                    | 49                                  | 0,77  |
| 1997               | 5 230             | 4 442  | 19 668       | 400                    | 49                                  | 0,85  |
| 1998               | 5 588             | 4 420  | 19 188       | 387                    | 50                                  | 0,79  |
| 1999               | 5 418             | 4 698  | 18 649       | 371                    | 50                                  | 0,87  |
| 2000               | 4 965             | 4 103  | 18 609       | 376                    | 49                                  | 0,83  |
| 2001               | 5 388             | 4 546  | 19 239       | 388                    | 50                                  | 0,84  |
| 2002               | 4 791             | 4 276  | 18 808       | 390                    | 48                                  | 0,89  |
| 2003               | 4 705             | 4 402  | 19 064       | 387                    | 49                                  | 0,94  |
| 2004               | 4 574             | 4 302  | 18 552       | 384                    | 48                                  | 0,94  |
| 2005 <sup>3)</sup> | 3 776             | 3 276  | 18 930       | 384                    | 49                                  | 0,87  |
| 2006               | 5 395             | 3 745  | 19 169       | 383                    | 50                                  | 0,69  |

\*) Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar. – 1) Die Ertragsmesszahl ermöglicht die Einschätzung der Ertragsfähigkeit eines Grundstücks im Vergleich zu anderen. Sie kann einen Wert zwischen 7 und 100 annehmen. – 2) Ab 1985 wurde in Baden-Württemberg der Meldeweg der Verkaufsstatistik organisatorisch mit dem Genehmigungsverfahren verbunden (vgl. i-Punkt). – 3) Jeweils Erhöhungen der Freigrenzen beim Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke.

**1** 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

- 2 Die Bodenschätzung bildet die Grundlage für die Bewertung von landwirtschaftlichem Grundbesitz. Die Finanzverwaltung begann mit den Arbeiten 1935; etwa 1970 wurde das Vorhaben für das gesamte Bundesgebiet abgeschlossen.
- 3 Zum 1. Mai 2006 wurde die Gemeinde Tennenbronn in die Gemeinde Schramberg eingegliedert, zum 1. Januar 2007 die Gemeinde Betzweiler-Walde in die Gemeinde Loßburg.
- 4 Eine kartografische Darstellung über die durchschnittlich bereinigte Ertragsmesszahl der landwirtschaftlichen Nutzung in den Gemeinden Baden-Württembergs findet sich in: Betzholz, Thomas: Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt in Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 11/2006, S. 35ff.

**T2 Eigentumsübertragungen landwirtschaftlicher Grundstücke\*) in Baden-Württemberg 2005 und 2006 nach Nutzungsart und sozialökonomischer Stellung des Erwerbers**

| Sozioökonomische Stellung des Erwerbers | Jahr | Nutzungsart insgesamt |                     |           | Darunter   |                     |           |               |                     |           |
|---|------|-----------------------|---------------------|-----------|------------|---------------------|-----------|---------------|---------------------|-----------|
|   |      | Kauf-fälle            | Über-tragene Fläche | Kauf-wert | Ackerland  |                     |           | Dauergrünland |                     |           |
|   |      |                       |                     |           | Kauf-fälle | Über-tragene Fläche | Kauf-wert | Kauf-fälle    | Über-tragene Fläche | Kauf-wert |
| Anzahl                                  | ha   | EUR/ha                | Anzahl              | ha        | EUR/ha     | Anzahl              | ha        | EUR/ha        |                     |           |
| Erwerber insgesamt                      | 2005 | 949                   | 2 299               | 15 652    | 429        | 1 057               | 16 778    | 139           | 322                 | 12 065    |
|   | 2006 | 853                   | 2 266               | 16 518    | 389        | 1 044               | 16 792    | 109           | 238                 | 11 047    |
| darunter                                |      |                       |                     |           |            |                     |           |               |                     |           |
| Haupterwerbslandwirte                   | 2005 | 538                   | 1 354               | 15 250    | 297        | 757                 | 17 092    | 81            | 196                 | 12 367    |
|   | 2006 | 496                   | 1 366               | 14 904    | 289        | 807                 | 16 680    | 73            | 166                 | 10 878    |
| Nebenerwerbslandwirte                   | 2005 | 172                   | 409                 | 12 598    | 78         | 168                 | 14 692    | 39            | 94                  | 9 810     |
|   | 2006 | 113                   | 249                 | 12 479    | 49         | 113                 | 12 379    | 17            | 33                  | 10 367    |
| Nichtlandwirte                          | 2005 | 239                   | 536                 | 18 996    | 54         | 132                 | 17 628    | 19            | 32                  | 16 822    |
|   | 2006 | 134                   | 322                 | 20 268    | 51         | 124                 | 21 534    | 19            | 39                  | 12 320    |

\*) Ohne Gebäude und Inventar.

sehr eingeschränkt aussagefähig sind und deshalb am besten langfristig angelegt sein sollten.

Vor allem in den Stadt- und Landkreisen der Verdichtungsräume, häufig Gebiete mit besseren natürlichen Ertragsbedingungen, werden die höchsten Grundstückspreise erzielt (*Schaubild 1*). Unter den Landkreisen führen Ludwigsburg und Esslingen mit jeweils über 41 000 Euro/ha die Skala der durchschnittlichen

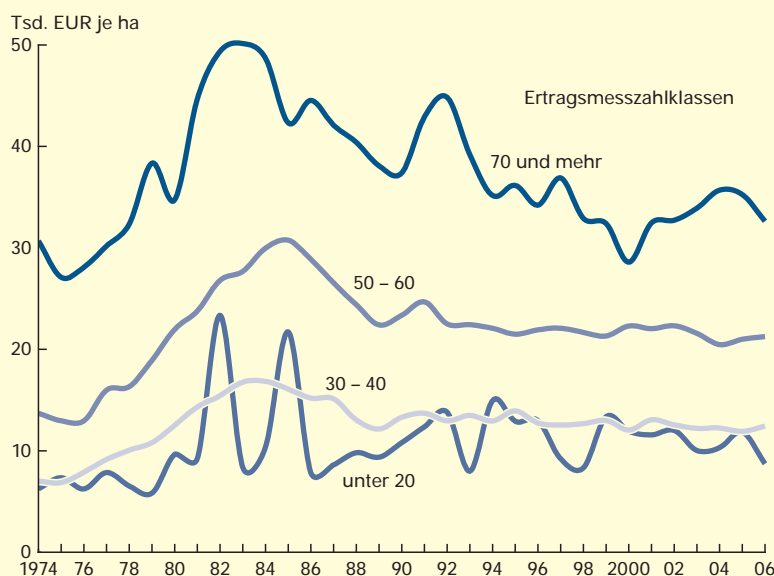
Bodenpreise im langjährigen Mittel 1997/2006 an. Mit weitem Abstand folgen Böblingen (31 700) und der Bodenseekreis (28 100) auf den Plätzen. Die höheren Preise für landwirtschaftliche Grundstücke in den Stadtkreisen Heidelberg (87 600), Ulm (61 700), Heilbronn (49 700), Pforzheim (48 400) und Mannheim (46 400) sprechen dafür, dass das Preisniveau hier – direkt oder indirekt – stark von den örtlichen Baulandpreisen beeinflusst sein dürfte. Einsamer Spitzenreiter aber ist die Landeshauptstadt Stuttgart mit über 152 000 Euro/ha durchschnittlichem Bodenpreis im langjährigen Mittel. Am unteren Ende der Preisskala, mit durchschnittlich weniger als 12 000 Euro/ha liegen die Gebiete mit einem eher ländlichen Charakter und meist schlechteren Bodenqualitäten wie im Schwarzwald, auf der Schwäbischen Alb oder im Odenwald.

**Höhere Preise bei guten Böden und kleineren Grundstücken**

Für die landwirtschaftliche Nutzung eines Flurstücks ist die natürliche Ertragsfähigkeit seines Bodens das entscheidende Qualitätskriterium. Üblicher Beurteilungsmaßstab ist die Ertragsmesszahl (EMZ) aus der Bodenschätzung.<sup>2</sup> Die EMZ kann Werte zwischen 7 und 100 annehmen und ermöglicht die Einschätzung der Ertragsfähigkeit eines Grundstücks im Vergleich zu anderen, eine ortsübliche Bewirtschaftung vorausgesetzt. Eine Auszählung unter den vormals 1 111 Gemeinden<sup>3</sup> im Land hinsichtlich der durchschnittlichen Bodenqualität ergab folgende Verteilung<sup>4</sup>:

**S2**

**Durchschnittliche Kaufwerte für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Baden-Württemberg 1974 bis 2006 nach Ertragsmesszahlklassen**



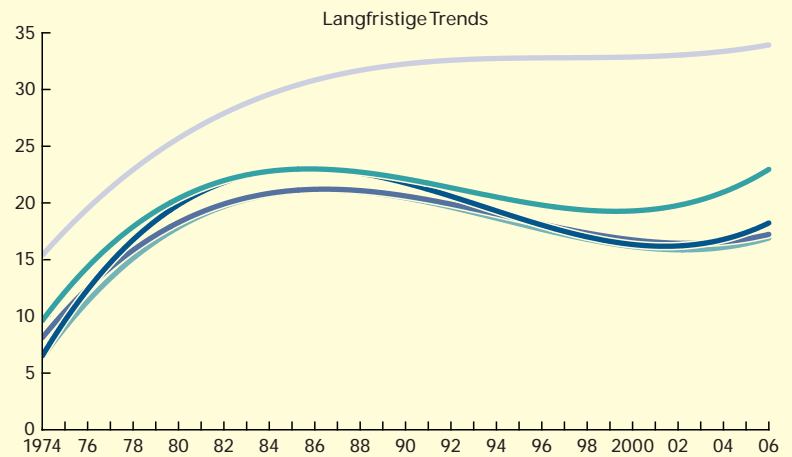
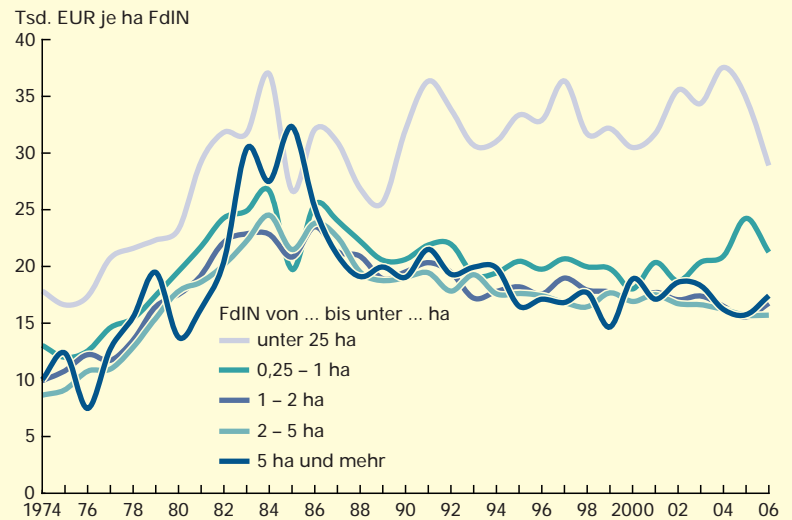
| Ertragsmesszahl Anzahl | Verteilung (%) |
|------------------------|----------------|
| unter 20               | 35 3,2         |
| 20 bis unter 30        | 99 8,9         |
| 30 bis unter 40        | 255 22,9       |
| 40 bis unter 50        | 361 32,5       |
| 50 bis unter 60        | 159 14,3       |
| 60 bis unter 70        | 155 14,0       |
| 70 und mehr            | 47 4,2         |

Erwartungsgemäß liegen die Kaufpreise je Flächeneinheit in Baden-Württemberg umso höher, je besser die natürliche Ertragsfähigkeit eines Bodens eingeschätzt wird (Schaubild 2). Für Flächen der niedrigsten Qualitätsstufe (EMZ je Ar < 20) wird nur ein Bruchteil dessen Erlöst, was für beste Qualitäten (EMZ je Ar >= 70) bezahlt wird. So lagen die Grundstückspreise bei den geringwertigen Flächen zuletzt bei etwa 11 000 Euro/ha, während für beste Flächen zwischen 32 000 und 36 000 Euro/ha Erlöst wurde. Gerade bei der untersten, aber auch der höchsten Qualitätsstufe ist zu berücksichtigen, dass die statistischen Durchschnittswerte nur auf geringen Fallzahlen beruhen und damit besonders gelagerte Einzelfälle das Ergebnis merklich in die eine oder andere Richtung beeinflussen können.

Hat die Parzellengröße Einfluss auf die Preisbildung? Schaubild 3 gibt hier näheren Aufschluss: Im Prinzip ja, aber ...! Nur die Preise für kleinste und kleine Flächen heben sich deutlich von den übrigen ab. So streuen die durchschnittlichen Kaufpreise bei kleinsten Flächen seit Anfang der 90er-Jahre zumeist in einer Bandbreite zwischen 30 000 und 35 000 Euro/ha. Für deren Kauf müssen insgesamt weniger Geldmittel aufgewandt werden, was eine Finanzierung möglicherweise sogar mit Eigenkapital gestattet. Oder es werden mit dem Kauf kleinerer Flächen Einzelgrundstücke miteinander verbunden, um die dann größeren zusammenhängenden Einheiten unter arbeitswirtschaftlichen Gesichtspunkten besser nutzen zu können. Bei größeren Grundstücken bleiben solche Sondereffekte weitgehend ausgeblendet mit der Folge, dass die durchschnittlichen Kaufpreise hier mit 15 000 bis 20 000 ha deutlich niedriger sind.

Schlüpft man an dieser Stelle nochmals in die Rolle eines lokalen Beobachters, dann vermengen sich die beiden soeben skizzierten Phänomene. Hohe Siedlungsdichten haben sich hierzulande in Gebieten mit günstigen natürlichen Ertragsbedingungen herausgebildet. Eine Familie brauchte etwa im Rheintal nur eine kleinere Fläche zum Lebensunterhalt als unter den rauerer Bedingungen der Schwäbischen Alb. Dieser Zusammenhang spiegelt sich dann auch in den regional unterschiedlich ausgeprägten Erbsitten wider, die sich unmittelbar auf die

**S3** Durchschnittliche Kaufwerte\*) nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Baden-Württemberg 1974 bis 2006



\*) Für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN).

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

842 07

durchschnittlichen Grundstücksgrößen auswirken. In den fruchtbaren Landesteilen überwiegt die Realteilung und in den benachteiligten Gebieten dagegen das Anerbenrecht mit geschlossener Hofübergabe. So kristallisierte sich in den bevorzugten Siedlungsräumen eine kleinpärzellierte Struktur heraus, die jetzt auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zurückstrahlt.

**Außerdem preisbestimmend: Erwerberstatus und Nutzungsart**

Wie eingangs skizziert, liegen aus dem Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz Informationen über weitere preisbestimmende Faktoren vor. Durch die im Jahre 2005 erfolgte abermalige Anhebung der Genehmigungsfreigrenze beschränken sich

diese Informationen aktuell aber auf die Kauffälle von mindestens 1 ha FdIN: 949 Kauffälle im Jahre 2005 (25 %) und 853 im Jahre 2006 (16 %).

Und dennoch bestätigen sich die bereits früher gemachten Erkenntnisse<sup>5</sup>, wonach sich sowohl bei der Nutzungsart als auch hinsichtlich des

jeweiligen Erwerbers merkliche Preisdifferenzierungen zeigen. Nichtlandwirte zahlen wesentlich höhere Grundstückspreise als Haupt- oder Nebenerwerbslandwirte (Tabelle 2). Offensichtlich sind bei dieser Käufergruppe andere Gründe preisbestimmend, wie etwa die Naturverbundenheit oder der Gesundheitsaspekt beim Verzehr von selbsterzeugtem Obst und Gemüse.



### Erhebungswege bei der Kaufwertstatistik für landwirtschaftlichen Grundbesitz

Für die Zwecke der Kaufwertstatistik werden (ohnein vorliegende) Informationen aus der Finanz- wie auch der Landwirtschaftsverwaltung ausgewertet.

Die Meldungen der Finanzämter erstrecken sich dabei auf alle Kauffälle innerhalb ihrer Dienstbezirke mit einer Grundstücksgröße von 0,1 Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)<sup>1</sup> und mehr, also mindestens 10 Ar oder 1 000 m<sup>2</sup>. Die Angaben zur Erfassung der Grundstücksveräußerungen wie Veräußerungsanzeigen oder Mehrfertigungen von Kaufverträgen müssen dem zuständigen Finanzamt von den beurkundenden Stellen (in der Regel den Notaren) zugeleitet werden. Dies dient in erster Linie der Festsetzung und Erhebung der Grunderwerbssteuer. Daran anknüpfend werden von den Finanzämtern die Erhebungsvordrucke für die Kaufwertstatistik ausgefüllt.

Ab dem Berichtsjahr 1985 wurde in Baden-Württemberg der Meldeweg der Kaufwertstatistik organisatorisch mit dem Genehmigungsverfahren für Grundstücksveräußerungen<sup>2</sup> verbunden. Ziel war es zum einen, durch die Einbeziehung ergänzender landesspezifischer Merkmale (s. Übersicht) die Aussagekraft der Kaufwertstatistik zu erhöhen. Zum anderen konnte durch die Weitergabe der Durchschläge der nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderlichen Genehmigungsbescheide durch die Landwirtschaftsverwaltung sowohl an das jeweils zuständige Finanzamt als auch an das Statistische Lan-

desamt eine erheblich bessere Erfassung des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs sichergestellt werden. Der Anstieg der statistisch erfassten Veräußerungsfälle von 6 035 im Jahre 1984 auf 8 280 im Folgejahr dürfte fast ausschließlich dieser organisatorischen Änderung geschuldet sein. (vgl. Tabelle 1)

Aufgrund von Veränderungen im Genehmigungsrecht für Grundstücksveräußerungen durch Erhöhung der Freigrenze beim Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke 1990, 1995 und 2005 (vgl. Übersicht) war dieser Kontrollmechanismus fortan für eine Teilmenge außer Kraft gesetzt. Mit jeder Anhebung der Freigrenze seit 1990 wurde diese Teilmenge größer und größer, sodass heute nurmehr für eine verschwindend geringe Zahl an Kauffällen Informationen aus beiden Erhebungskanälen vorliegen.

In der Folge fanden immer weniger Veräußerungsfälle Eingang in die Kaufwertstatistik. Dies gilt für die übereignete Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung aber nur in abgeschwächter Form, weil im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels und angesichts der Bemühungen um die Verbesserung der Agrarstruktur etwa durch Flurbereinigungsverfahren durchschnittlich immer größere zusammenhängende Flächen den Besitzer wechselten. Und schließlich zeigte eine organisatorische Änderung bei den Finanzämtern zu Beginn des Erhebungsjahres 2006 Wirkung: für die Kaufwertstatistik in Baden-Württemberg waren fortan die landwirtschaftlichen Sachverständigen zuständig. In der Folge stiegen die Fallzahlen sofort wieder merklich an.

<sup>1</sup> 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 weinbaulichen Nutzung. Damit deckt sich die Abgrenzung nicht mit der in der Agrarstatistik sonst üblichen „landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)“.

<sup>2</sup> Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung, Umwelt und Forsten über die Verwendung von Vordruckten beim Vollzug des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) vom 19. November 1984.

<sup>5</sup> Vgl. Betzholz, Thomas: Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt im Südwesten, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 5/2005, S. 37 ff.



**Ü** Erhebungswege bei der Kaufwertstatistik für landwirtschaftlichen Grundbesitz

|                  | Finanzämter  | Landwirtschaftsverwaltung   |
|------------------|--|---|
| Rechtsgrundlage  | Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3158))   | Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG) vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091)<br><br>Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten über die Verwendung von Vordrucken beim Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) vom 19. November 1984   |
| Erfassungsgrenze | Ab 1974: 0,1 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ab 1985: 0,1 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• ab 1990: 0,2 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• ab 1995: 0,3 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• ab 2005: 1,0 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung</li> </ul> <p>Abweichend von den skizzierten Regelungen war die Genehmigungsfreigrenze bei Veräußerung an Gemeinden oder Gemeindeverbände, in deren Gebiet das Grundstück liegt, auf 1 Hektar festgelegt worden. Gleiches gilt für Träger der öffentlichen Wasserversorgung, wenn das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet oder einem hierfür vorgesehenen Gebiet liegt</p> |
| Merkmale         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtsform des Veräußerers und des Erwerbers</li> <li>• Art des veräußerten Grundstücks</li> <li>• Größe des veräußerten Grundstücks</li> <li>• Gegenleistung</li> <li>• Volle Ertragsmesszahl</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahl der Flurstücke</li> <li>• Erwerber</li> <li>• Kulturart</li> <li>• Größe des veräußerten Grundstücks</li> </ul>   |

Oder vielleicht wird auf lange Sicht doch in dem einen oder anderen Fall mit der Umwandlung in Bauland gerechnet.

Für Ackerland wird im Allgemeinen aufgrund der vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten ein deutlich höherer Kaufwert entrichtet als für Grünland. Laut Dr. Thalheimer<sup>6</sup> lässt sich die Aussage allerdings nicht für alle Landkreise verallgemeinern. „Vor allem in Grünlandgebieten mit intensiver Milchwirtschaft liegen die Kaufwerte für Dauergrünlandflächen zum Teil nur sehr wenig

unter den Preisen für Ackerland bzw. in einigen Kreisen sogar darüber.“ Es steht zu vermuten, dass diese Einschätzung auch weiterhin zutrifft, allerdings lässt die nach der jüngsten Anhebung der Freigrenzen beim Grundstücksverkehr nur noch vergleichsweise dünne Datenbasis Aussagen auf regionaler Ebene nicht mehr zu. ■

Weitere Auskünfte erteilt  
Thomas Betzholz, Telefon 0711/641-26 40,  
*Thomas.Betzholz@stala.bwl.de*

<sup>6</sup> Thalheimer, Frank: 25 Jahre Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl, Heft 11/1999, S. 562 ff.

**kurz notiert ...**

**Zufriedene Gesichter in den Weinbergen**

Mitte Oktober ist die Weinlese bereits größtenteils gelaufen. Das warme Frühjahr mit sommerlichen Temperaturen im März und April brachte einen Vegetationsvorsprung von rund 3 Wochen, der bis zur Weinlese gerettet wurde. Nach Einschätzung der Weinbausachverständigen des Statistischen Landesamtes können sich die Viertelesschlotzer damit auf einen he-

rausragenden Jahrgang 2007 freuen. Zwar wird mancherorts über Schäden an den Beeren wegen Sonnenbrands geklagt. Es überwiegt aber die Freude über die Witterung im September. Die tiefen Nachttemperaturen bannten die sich im Juli und August abzeichnende Fäulnisgefahr weitgehend. Die sonnigen, warmen Tage hatten einen weiteren Anstieg der Mostgewichte zur Folge und waren zugleich der Aromenbildung sehr förderlich. ■