

# Steigende Preise für landwirtschaftliche Grundstücke

Thomas Betzholz

**Für landwirtschaftliche Grundstücke (ohne Gebäude und ohne Inventar) in Baden Württemberg wurde im Jahr 2014 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 23 000 Euro je Hektar (ha) Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)<sup>1</sup> entrichtet. Gegenüber dem Vorjahr (21 600 Euro je ha) bedeutet dies einen Anstieg um 6,6 %. Damit scheint sich der in den letzten Jahren abzeichnende Trend steigender Preise fortzusetzen. Insgesamt wurden in 2014 die Preise von 5 591 Kauffällen ermittelt. Dabei wechselten landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 3 826 ha FdIN die Besitzer, also 0,68 ha je Verkaufsfall.**

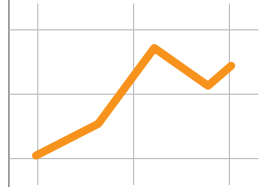
Vor allem in den Stadt- und Landkreisen der Verdichtungsräume, häufig Gebiete mit besseren natürlichen Ertragsbedingungen, wurden die höchsten Grundstückspreise erzielt. Unter den Landkreisen führen Ludwigsburg, Böblingen, Bodensee, Alb-Donau und erstmals der Landkreis Heidenheim mit durchschnittlichen Bodenpreisen zwischen 30 000 und 38 700 Euro/ha die Preisskala an. Die höheren Grundstückspreise in den Stadtkreisen, insbesondere in der Landeshauptstadt Stuttgart mit 140 300 Euro/ha und in Heidelberg mit 87 000 Euro/ha sprechen dafür, dass das Preisniveau hier stark von den örtlichen Baulandpreisen beeinflusst sein dürfte (Schaubild).

Am unteren Ende der Preisskala lagen traditionell die eher ländlichen Gebiete mit meist unterdurchschnittlichen Bodenqualitäten (Schwarzwald, Schwäbische Alb, Odenwald), wie die Landkreise Rottweil, Tuttlingen, Neckar-Odenwald und Waldshut mit Grundstückspreisen von 12 050 bis 13 700 Euro/ha. Es gilt allerdings zu beachten, dass Vergleiche bei der Kaufwertstatistik, ob regional oder in der Zeitschiene, nur eingeschränkt möglich sind. Denn es gehen Jahr für Jahr andere, spezifisch geartete Einzelfälle in die Auswertungen ein. Neben der regionalen Lage wurden die Kaufpreise wesentlich von der Bodenqualität, also der natürlichen Ertragsfähigkeit bestimmt. Für geringwertigere Böden mit Ertragsmesszahlen (EMZ) zwischen 20 und 30

(auf einer Skala von 1 bis 100) wurden durchschnittlich 13 100 Euro/ha, bei etwas besseren Böden mit Ertragsmesszahlen zwischen 40 und 50 bereits 22 300 Euro/ha entrichtet. Für gute bis sehr gute Böden (EMZ > 70) ergaben sich für die veräußerten Flächen mit 34 200 Euro/ha auch die höchsten Preise.

Die Parzellengröße hat ebenfalls Einfluss auf die Kaufwerte. Bei Kleinstflächen bis 25 Ar werden Preise von 28 800 Euro/ha bezahlt. Für deren Kauf müssen aber insgesamt weniger Geldmittel aufgewandt werden, was eine Finanzierung ohne Fremdkapital begünstigt. Oftmals werden mit dem Kauf kleinerer Flächen Einzelgrundstücke miteinander verbunden, um die dann größeren zusammenhängenden Einheiten unter arbeitswirtschaftlichen Gesichtspunkten besser nutzen zu können. Bei größeren Parzellen verlieren diese Sondereffekte an Bedeutung; die durchschnittlichen Kaufwerte pendeln sich auf einem Niveau zwischen 20 600 und 23 900 Euro je ha ein. Die Kaufpreise werden dann vorrangig nicht mehr von der Grundstücksgröße, sondern zunehmend von anderen Faktoren bestimmt.

Für größere Grundstücke ab 1 ha sind darüber hinaus Aussagen zu weiteren den Kaufpreis bestimmenden Faktoren möglich. So wurde für Ackerland, das im Allgemeinen eine höhere Wertschöpfung ermöglicht, mit 25 400 Euro/ha im Landesdurchschnitt ein merklich höherer durchschnittlicher Kaufpreis entrichtet als für Grünland (17 300 Euro/ha). Des Weiteren zeigt sich eine deutliche Differenzierung nach den jeweiligen Erwerbern der Grundstücke. Danach treten insbesondere Haupterwerbslandwirte (483 Kauffälle mit 1 340 ha FdIN übertragener Fläche) als Käufer auf. Käufe von Nebenerwerbslandwirten (117 Kauffälle, 310 ha FdIN) und Nichtlandwirten (53 Kauffälle, 130 ha FdIN) sind eher die Ausnahme als die Regel. Bei 156 Eigentumsübertragungen von Grundstücken ab 1 ha ist der Erwerberstatus unbekannt. In den vergangenen Jahren bezahlten nichtlandwirtschaftliche Käufer wesentlich höhere durchschnittliche Grundstückspreise als Haupt- bzw. Nebenerwerbslandwirte. Nicht so im vergangenen Jahr! Bei Ackerland unterschieden sich die von Haupterwerbslandwir-

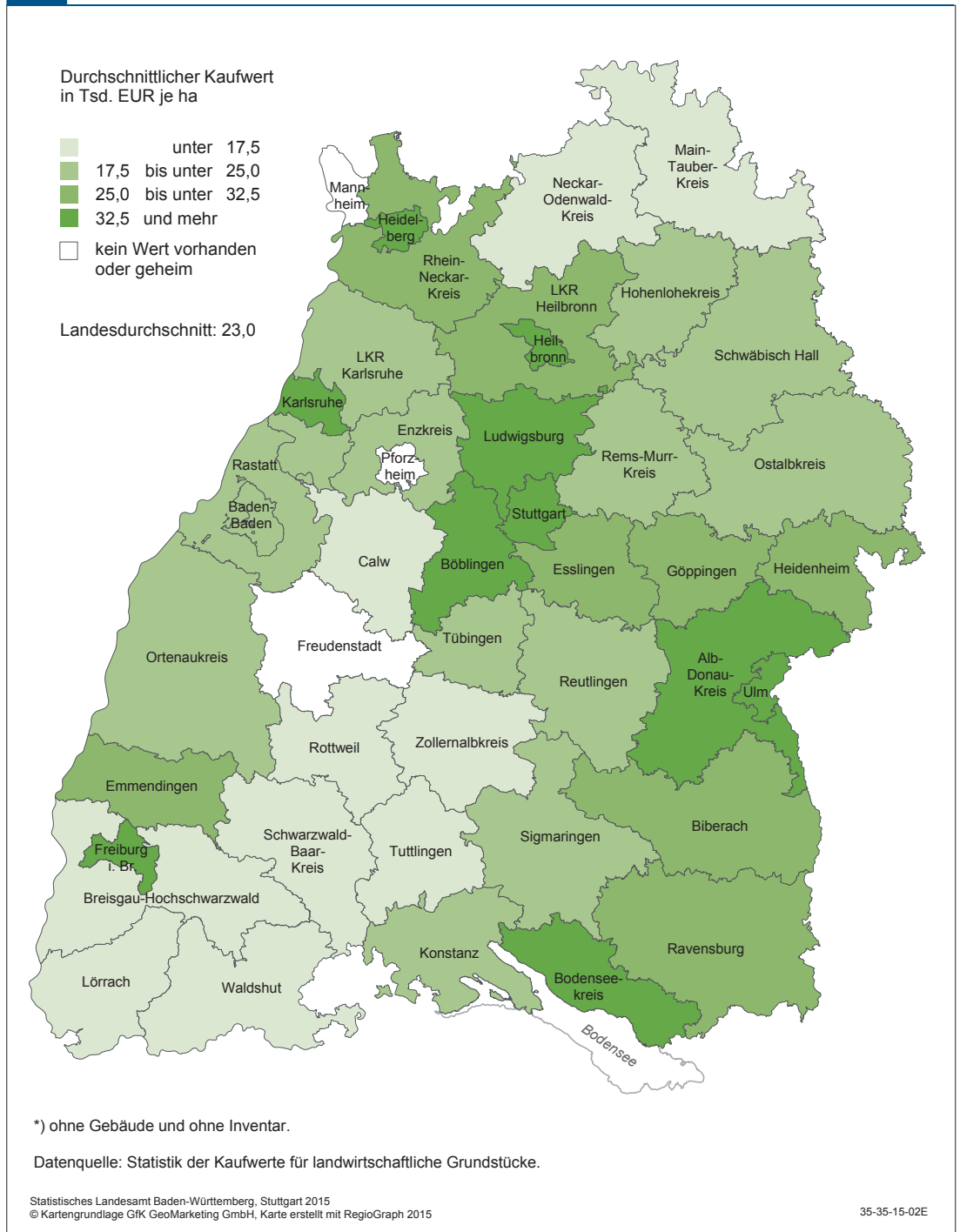


Dipl.-Ing. agr. Thomas Betzholz ist Leiter des Referats „Pflanzliche und tierische Produktion, Flächenerhebung“ im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.

<sup>1</sup> 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.

**S**

**Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung\*) in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2014**



ten (25 550 Euro/ha) und Nebenerwerbslandwirten (25 200 Euro/ha) gezahlten Preise kaum. Nichtlandwirte entrichteten durchschnittlich 24 000 Euro/ha. Bei Grünland, dessen Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zum Ackerland spürbar eingeschränkt sind, zeigt sich ein ähnliches Bild. Allerdings wechseln merklich weniger Grünlandflächen den Eigentümer und die Preise

liegen deutlich niedriger: 18 000 Euro/ha bei Haupteerwerbs-, 17 250 Euro/ha bei Nebenerwerbs- und 13 200 Euro/ha bei Nichtlandwirten. ■

Weitere Auskünfte erteilt  
Thomas Betzholtz, Telefon 0711/641-26 40,  
[Thomas.Betzholz@stala.bwl.de](mailto:Thomas.Betzholz@stala.bwl.de)