

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt zu Beginn des 21. Jahrhunderts

Thomas Betzholz

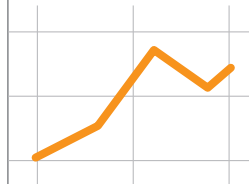
Grund und Boden stellt die Basis jedweder landwirtschaftlichen Produktion dar. Als Produktionsfaktor ist Grund und Boden ein knappes Gut und zudem unbeweglich. Dies sind letztendlich die Ursachen, warum der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt sich räumlich in eng begrenzte Teilmärkte gliedert, in denen sehr unterschiedliche Faktoren preisbestimmend sein können. Für alle Teilmärkte gilt, dass sich wenige potenzielle Anbieter auf der einen und vergleichsweise wenige potenzielle Nachfrager auf der anderen Seite gegenüberstehen.

Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (kurz: Kaufwertstatistik) gibt einen Überblick über den Markt für landwirtschaftliche Grundstücke in Deutschland in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle, die veräußerte Fläche und die Kaufsumme. Sie erlaubt Auswertungen hinsichtlich des durchschnittlichen

Kaufwertes der Grundstücke nach Region, Größe und natürlicher Ertragsfähigkeit.

Prinzipiell handelt es sich bei der Kaufwertstatistik um eine Totalerhebung. Weil sich aber jedes landwirtschaftlich genutzte Grundstück nach Größe, Bodengüte, Lage in der Feldmark, Nähe zu Verkehrswegen von jedem anderen landwirtschaftlich genutzten Grundstück unterscheidet, setzt sich die statistische Masse, aus der die durchschnittlichen Kaufwerte ermittelt werden, Jahr für Jahr aus anderen, spezifisch gearteten Einzelfällen zusammen. Echte Preisänderungen im Zeitablauf lassen sich daher aus methodischen Gründen ebenso schwer nachweisen wie echte Preisunterschiede auf regionaler Ebene.

Die Kaufwertstatistik bezieht sich im Wesentlichen auf Kauf/Verkauf von Grundstücken von mindestens 0,1 Hektar (ha) (= 10 Ar = 1 000 m²) Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)¹,



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

T1 Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg seit 2000*)

| Jahr | Kauffälle | Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) | | Kaufwert je ha FdIN |
|------|-----------|--|-------------|---------------------|
| | | Insgesamt | je Kauffall | |
| | Anzahl | ha | | EUR |
| 2017 | 4 448 | 3 619 | 0,81 | 26 821 |
| 2016 | 5 099 | 4 137 | 0,81 | 24 330 |
| 2015 | 5 251 | 3 976 | 0,76 | 24 698 |
| 2014 | 5 591 | 3 826 | 0,68 | 23 021 |
| 2013 | 5 810 | 4 536 | 0,78 | 21 604 |
| 2012 | 5 941 | 4 200 | 0,71 | 20 136 |
| 2011 | 6 270 | 4 334 | 0,69 | 20 668 |
| 2010 | 5 840 | 4 299 | 0,74 | 19 824 |
| 2009 | 6 387 | 5 580 | 0,87 | 19 012 |
| 2008 | 5 949 | 4 646 | 0,78 | 18 682 |
| 2007 | 6 272 | 4 496 | 0,72 | 18 305 |
| 2006 | 5 395 | 3 745 | 0,69 | 19 169 |
| 2005 | 3 776 | 3 276 | 0,87 | 18 930 |
| 2004 | 4 574 | 4 302 | 0,94 | 18 552 |
| 2003 | 4 705 | 4 402 | 0,94 | 19 064 |
| 2002 | 4 791 | 4 276 | 0,89 | 18 808 |
| 2001 | 5 388 | 4 546 | 0,84 | 19 239 |
| 2000 | 4 965 | 4 103 | 0,83 | 18 609 |

*) Ohne Gebäude und ohne Inventar.

Datenquelle: Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.

¹ Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) gemäß Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) umfasst im Wesentlichen Acker- und Dauergrünland. Die Abgrenzung deckt sich damit nicht mit in der Agrarstatistik üblichen Kategorie der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF). Insbesondere das Rebland und Flächen der gärtnerischen Nutzung sind in der FdIN nicht enthalten.

sofern anzunehmen ist, dass diese Grundstücke auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht berücksichtigt werden daher alle Fälle, wo Flächen als baureifes Land, Rohbauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen verkauft werden. Um realistische Marktpreise abzubilden, werden darüber hinaus Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Enteignungen, Zwangsversteigerungen, Erbauseinandersetzungen, Schenkungen, etc. nicht in die Statistik einbezogen.

Weiter steigende Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen

In Baden-Württemberg wechselten 2017 landwirtschaftliche Grundstücke (ohne Gebäude und Inventar) für durchschnittlich 26 820 Euro je Hektar (EUR/ha) den Besitzer. Dem leichten Preisrückgang des Vorjahres (- 1,5 %) folgt 2017 damit ein kräftiger Anstieg (+ 10,2 %). Der seit 2007 zu beobachtende Trend steigender Preise scheint sich also doch fortzusetzen. In den Jahren 1993 bis 2006 waren die Kaufwerte in einem Korridor von 18 500 EUR/ha bis 20 000 EUR/ha vergleichsweise stabil. Insgesamt wurden in 2017 die Preise von rund 4 450 Kauffällen in Baden-Württemberg ermittelt; dabei wechselten landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 3 619 Hektar FdIN die Besitzer, also rund 0,81 Hektar je Verkaufsfall (Tabelle 1).

Bei annähernd zwei Fünftel der Kauffälle (1 733) handelte es sich 2017 um Flächen einer Größe bis zu 25 Ar. Auf sie entfielen lediglich 8 % der verkauften FdIN, sie erzielten jedoch zugleich den durchschnittlich höchsten Kaufwert mit 31 500 EUR/ha. Solch hohe Kaufpreise erklären sich weniger vor dem Hintergrund der Bodenqualität, welche doch ausschlaggebend für zukünftig zu realisierende Erträge ist, als etwa durch folgende Faktoren: Die verkaufte Fläche liegt in einem Ballungszentrum, in dem verfügbare Fläche Mangelware ist, oder der potenzielle Erwerber besitzt bereits angrenzende Flurstücke, möchte deswegen kleinere Flächen zu einer größeren, effizienter zu bewirtschaftenden Fläche zusammenführen und ist deshalb bereit, mehr als den üblichen Marktwert zu bezahlen. Bei größeren Parzellen verlieren diese Sondereffekte an Bedeutung; die durchschnittlichen Kaufwerte pendeln sich auf einem Niveau zwischen 24 300 EUR/ha und 26 700 EUR/ha ein, um dann in der Größenklasse von 5 Hektar FdIN und mehr (Tabelle 2) wieder die Grenze von 30 000 EUR/ha zu erreichen. Die Kaufpreise werden dann vorrangig nicht mehr von der Grundstücksgröße, sondern zunehmend von anderen Faktoren bestimmt. So werden, wie Prof. Dr. Enno Bahrs auf dem landwirtschaftlichen Hochschultag 2015 der Universität Hohenheim ausführte, „... die Bodenmärkte von den Besten oder zumindest von den optimistischsten Landwirten beherrscht“. Denn die besseren

T2 Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg 2017 nach Größenklassen der FdIN, Nutzungsart und sozioökonomischer Stellung des Erwerbers

| Größenklasse der FdIN — Sozioökonomische Stellung des Erwerbers — Nutzungsart | Kauffälle | Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) | Kaufwert je ha FdIN |
|---|--------------|--|---------------------|
| | Anzahl | ha | EUR |
| Größenklassen in Hektar (ha) | | | |
| unter 0,25 | 1 733 | 287 | 31 459 |
| 0,25 bis unter 1,00 | 1 718 | 854 | 24 332 |
| 1,00 bis unter 2,00 | 549 | 773 | 25 284 |
| 2,00 bis unter 5,00 | 353 | 1 036 | 26 678 |
| 5,00 und mehr | 95 | 669 | 30 007 |
| Insgesamt | 4 448 | 3 619 | 36 821 |
| darunter: 1,00 und mehr | 997 | 2 478 | 27 143 |
| Stellung des Erwerbers | | | |
| Haupterwerbsbetriebe | 411 | 1 094 | 27 090 |
| Nebenerwerbsbetriebe | 124 | 278 | 21 805 |
| Nichtlandwirte | 74 | 171 | 34 453 |
| Erwerberstatus unbekannt | 388 | 935 | 27 454 |
| Nutzungsart | | | |
| Ackerland | 391 | 998 | 29 861 |
| Dauergrünland | 106 | 218 | 20 309 |

Datenquelle: Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.

und erfolgreicheren Landwirte erzielen deutliche höhere Grundrenten als der Durchschnitt. Sie erwarten, dass die Erfolge in der Vergangenheit sich auch in Zukunft wiederholen werden.²

Große regionale Preisunterschiede

Vor allem in den Stadt- und Landkreisen der Verdichtungsräume, häufig Gebiete mit besseren natürlichen Ertragsbedingungen, wurden die höchsten Grundstückspreise erzielt. Unter den Landkreisen, denen wegen der geringen Fallzahlen die angrenzenden Stadtkreise zugeordnet wurden, führen Böblingen, Ludwigsburg, Biberach und Alb-Donau mit durchschnittlichen Bodenpreisen zwischen 37 500

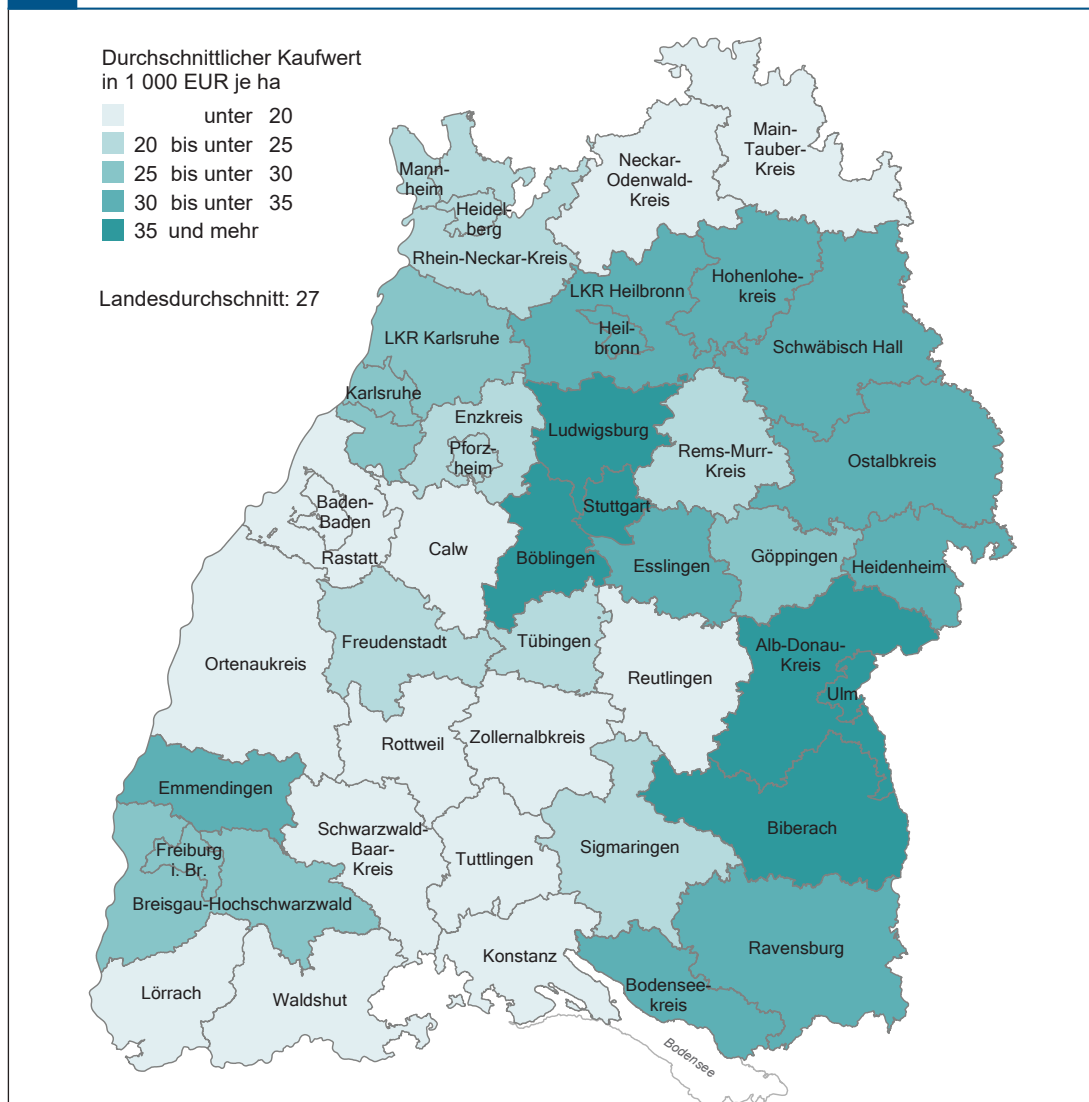
und 43 000 EUR/ha die Preisskala an. Am unteren Ende der Preisskala lagen traditionell die eher ländlichen Gebiete mit meist unterdurchschnittlichen Bodenqualitäten (Schwarzwald, Schwäbische Alb, Odenwald), wie die Landkreise Tuttlingen, Rottweil, Neckar-Odenwald, und Main-Tauber mit Grundstückspreisen von 12 800 bis 16 500 EUR/ha (Schaubild).

Kulturart und Erwerber: ergänzende Informationen aus dem Genehmigungsverfahren für Grundstücksveräußerungen

Seit dem Berichtsjahr 1985 wurde in Baden-Württemberg der Meldeweg der Kaufwertstatistik organisatorisch mit dem Genehmigungsver-

S

Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2017



*) Ohne Gebäude und ohne Inventar. – Alle Stadtkreise in angrenzendem Landkreis enthalten (Stuttgart in Ludwigsburg).

Datenquelle: Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.

2 Bahrs, Enno: Werden landwirtschaftliche Nutzflächen zu knapp und zu teuer? In: Landinfo Heft 2/2015, S. 6–8.

fahren für Grundstücksveräußerungen³ verbunden. Zielsetzung war unter anderem, durch die Einbeziehung ergänzender landesspezifischer Merkmale wie der Kulturart (Ackerland/Grünland) und der sozialökonomischen Stellung des Erwerbers (Haupterwerbs-/Nebenerwerbs-/Nichtlandwirt) die Aussagekraft der Kaufwertstatistik zu erhöhen. Während sich die Meldepflicht der Finanzämter von Beginn an bis heute auf alle „für die Statistik geeigneten“ Kauffälle ab 10 Ar erstreckte, wurden im Genehmigungsrecht für Grundstücksveräußerungen die Freigrenzen in den letzten 15 Jahren von anfangs ebenfalls 10 Ar sukzessive erhöht: 1990 auf 20 Ar, 1995 von 20 Ar auf 30 Ar und dann ab 2005 auf 1 Hektar.⁴ 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 immer kleiner werdenden Teilmasse der Kauffälle insgesamt und lassen Aussagen auf regionaler Ebene nicht mehr zu.

Der Anteil der größeren Kauffälle mit 1 Hektar und mehr FdLN übereigneter Fläche an der Gesamtzahl schwankt in den letzten knapp 20 Jahren in einem weiten Korridor von einem Siebtel bis zu einem Viertel. Die übereignete Fläche zeigt sich bei Anteilen zwischen 60 % und 70 % vergleichsweise stabiler. Für zahlreiche Kauffälle lag eine eindeutige Zuordnung hinsichtlich der Nutzungsart nicht vor: Sei es, dass Teilflächen als Ackerland, andere als Grünland genutzt wurden. Sei es, dass zu manchen Kauffällen keine Informationen zur Nutzungsart vorlagen. Summa summarum dürften landesweit Kauffälle von Ackerland etwa drei- bis viermal so häufig beurkundet werden wie Kauffälle von Grünland. Es steht zu vermuten, dass sich letztere im Land vor allem auf die traditionellen Grünlandstandorte mit intensiver Milchwirtschaft in Oberschwaben konzentrieren. Für Ackerland, das im Allgemeinen eine höhere Wertschöpfung ermöglicht, wurde 2017 mit 29 860 EUR/ha im Landesdurchschnitt ein merklich höherer durchschnittlicher Kaufpreis entrichtet als für Grünland (20 310 EUR/ha) (*Tabelle 2*).

In den letzten Jahren konnten den Nebenerwerbslandwirten jeweils rund 15 %, den Haupterwerbslandwirten 40 % bis 60 % aller Kauffälle von 1 Hektar FdLN und mehr zugeordnet werden. Hinsichtlich der Grundstücksgröße zeigten sich zwischen den Käufergruppen keine signifikanten Unterschiede. Das gilt im Übrigen

trotz ebenfalls volatiler Anteilswerte (25 % bis 45 %) an allen Kauffällen auch für die Nichtlandwirte (einschließlich der Käufer, deren Status unbekannt blieb). Wohl aber zeigte sich eine deutliche Preisdifferenzierung hinsichtlich des jeweiligen Erwerbers der Grundstücke: Nichtlandwirtschaftliche Käufer bezahlten im Allgemeinen wesentlich höhere durchschnittliche Grundstückspreise als Haupt- bzw. Nebenerwerbslandwirte. Die Preisspanne bewegte sich beispielsweise in 2017 bei Ackerland von rund 23 910 EUR/ha beim Kauf durch Nebenerwerbslandwirte über 29 800 EUR/ha bei Haupterwerbslandwirten bis auf 37 940 EUR/ha bei Nichtlandwirten. Die von Nichtlandwirten bezahlten relativ hohen Preise könnten möglicherweise damit zusammenhängen, dass hier längerfristig doch mit Umwandlungen der landwirtschaftlichen Flächen in andere Nutzungsarten gerechnet wird.

Ausblick

Der Kaufwertstatistik für landwirtschaftlichen Grundbesitz fehlt derzeit eine europäische Rechtsgrundlage. Eventuelle Datenlieferungen der Mitgliedsstaaten an die EU sind deshalb nicht abgestimmt und erfolgen bislang im Rahmen von Gentlemen Agreements. Vor diesem Hintergrund plant Eurostat, das Statistische Amt der Europäischen Union, seit geraumer Zeit die Einführung einer EU-Verordnung für Preise und Pachten landwirtschaftlicher Grundstücke. Diese Verordnung soll die Mitgliedsstaaten verpflichten, entsprechende Ergebnisdaten gemäß der EU-Methodologie in jährlicher Periodizität zur Verfügung zu stellen. Kernpunkt wird die Differenzierung der Ergebnisse nach Ackerland und Dauergrünland sein – eine Forderung, der Deutschland auf der Grundlage der Kaufwertstatistik für landwirtschaftlichen Grundbesitz in der aktuellen Form nicht entsprechen kann. Es wird also mittelfristig Änderungen am Merkmalskranz, möglicherweise auch hinsichtlich des Meldeweges und wahrscheinlich der technischen Abwicklung geben müssen. ■

Weitere Auskünfte erteilen
Thomas Betzholz, Telefon 0711/641-28 44,
Thomas.Betzholz@stala.bwl.de
Candida Dathe, Telefon 0711/641-26 35
Candida.Dathe@stala.bwl.de

³ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung, Umwelt und Forsten über die Verwendung von Vordrucken beim Vollzug des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) vom 19. November 1984.

⁴ Siehe Ausführungsgesetz zum Grundstücksverkehrsgesetz (AG-GrdstVG) 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.