

12.08.2025

## Baukosten von Milchviehlaufställen



**Die Immobilienpreise in Deutschland steigen seit Jahren, Baustoff- und Fachkräftemangel sowie Energiekostensteigerungen treiben die Baukosten weiter in die Höhe. Dieser Trend wurde in den beiden letzten Auswertungsjahren deutlich gebremst. Trotzdem müssen Bauwillige mit spitzem Bleistift rechnen und die Machbarkeit von allen Seiten überprüfen. Wie teuer oder günstig in Bayern im Rahmen der einzelbetrieblichen Investitionsförderung (EIF) gebaut wurde, zeigt die jährlich aktualisierte Auswertung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft in Zusammenarbeit mit der der BBA-Baubetreuung und BBV-LandSiedlung.**

Ob es im neuen Stall rund läuft, hängt in erster Linie von der durchdachten Planung, der professionellen Durchführung und der optimierten Betriebsführung ab. Die Kuhstallplanung erfolgt im Spannungsfeld zwischen Tierhaltungs- und arbeitswirtschaftlicher Optimierung einerseits und der notwendigen Kostenbegrenzung mit Blick auf die unternehmerische Gewinnerzielungsabsicht sowie der Finanzierbarkeit bzw. Tragfähigkeit des Kapitaldienstes auf der anderen Seite.

Angenommen, der Kuhstall incl. Nebenanlagen verursacht Baukosten in Höhe von 20.000 €/Kuhplatz und die jährlichen Kosten werden mit 8 % vom Neuwert kalkuliert, so entstehen 1.600 € Gebäudekosten je Kuhplatz bzw. 20 Cent je Kilogramm Milch bei 8.000 kg Milchleistung. Bei einem Umsatz von 60 ct/kg Milch (aus Milch, Tierverkauf und sonstigen Erlösen) würden  $\frac{1}{3}$  vom Umsatz über die Gebäudekosten abgebunden werden, bei 80 ct/kg immer noch  $\frac{1}{4}$ .

Gelingt es, 1.000 € je Stallplatz einzusparen, ohne an Funktionalität oder Arbeitseffizienz zu verlieren, wird die Milcherzeugung dauerhaft um rund 1 ct/kg günstiger.

Gelingt es, bei 25,5 € Lohnkosten/Stunde durch eine arbeitsoptimierte Anlagenplanung den Jahresarbeitsaufwand um rund 3,1 Stunden/Kuh zu reduzieren, sinken ebenfalls die Produktionskosten um 80 € oder 1 ct/kg Milch.

Insofern sind die Baukosten für den dauerhaften Erfolg der Investition zwar nicht das einzige Kriterium, aber doch ein sehr wichtiges.

## Stallbauförderung in Bayern

Grundlage der Auszahlung von Fördermitteln im Rahmen der Einzelbetrieblichen Investitionsförderung (EIF) sind die nachgewiesenen Ausgaben, die als förderfähig im Sinne der Richtlinie gelten. Das heißt, dass sämtliche Eigenleistungen in Form von Arbeitsleistungen oder Bauholz nicht förderfähig sind und dementsprechend auch nicht in der Baukostenauswertung berücksichtigt werden konnten. Nicht förderfähig sind auch die Viehaufstockung, die im Planungszeitraum getätigten Maschineninvestitionen und seit dem Antragsjahr 2011 auch die Futter- und (meisten) Wirtschaftsdüngerlager. Diese Positionen sind komplett mit Eigenmitteln oder Darlehen zu finanzieren. Genauso wie privat absehbare größere Ausgaben (Erbabfindung, Hausumbau und dergleichen)

Seite 1 von 14

gehören sie in den Investitions- und Finanzierungsplan, um die nachhaltigen Entwicklungskonzepte mit der Bank besprechen zu können.

Die staatlichen Zuschüsse beim Bau von Milchviehställen spielen nach wie vor eine große Rolle in der Planung, die Inanspruchnahme ist aber aufgrund der Förderkonditionen, Förderauflagen, des Auswahlverfahrens und der Wartezeiten keine Selbstverständlichkeit mehr. Je nach geltender Förderrichtlinie und Investitionsvorhaben galten im Auswertungszeitraum unterschiedliche Fördersätze und Zuschussobergrenzen für die Milchviehställe (Angaben für Einzelunternehmen:

- Richtlinie 2013: 25 % Basis, 35 % besonders tiergerechte Haltung (btH), max. 260.000 € Zuschuss
- Richtlinie 2015: 15 % Basis, **35 % Premium**, max. **300.000 € Zuschuss**  
Laufstallerstumsteller **40 %**, max. **120.000 € Zuschuss**  
max. 300.000 € Zuschuss
- Richtlinie **2017 + 2019**: btH Premium **25 %**, max. **100.000 € Zuschuss**,  
Laufstallerstumsteller **30 %**, max. **120.000 € Zuschuss**
- Richtlinie **2020**: btH Premium **25 %**, max. **200.000 € Zuschuss**,  
Laufstallerstumsteller **30 %**, max. **240.000 € Zuschuss**
- Richtlinie **2021**: btH Premium **25 %**, max. **200.000 € Zuschuss**,  
Laufstallerstumsteller **40 %**, max. **320.000 € Zuschuss**.
- Richtlinie **2023**: btH Premium **25 %**, max. **300.000 € Zuschuss**,  
Laufstallerstumsteller **40 %**, max. **480.000 € Zuschuss**.

Zur btH- bzw. Premiumförderung gehört beispielsweise die Einhaltung eines maximalen Tier-Fressplatzverhältnisses von 1:1, bei „Vorratsfütterung“ von 1,2:1, seit der Richtlinie 2017 ist ein Laufhof Pflicht. Viele Stallbauwillige nutzten die staatliche Investitionsförderung und ziehen zur finanziellen Abwicklung die bezuschussten Betreuer von der BBV-LandSiedlung oder der BBA-Baubetreuung Agrar hinzu. Die Investitionskonzepte werden in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern für Landwirtschaft und Forsten erstellt und seit einigen Jahren von darauf spezialisierten Fachzentren bewilligt bzw. abgewickelt.

## **Aktuelle Baukosten 2025 über Baukostenindex**

Wer das Stallbauen im Sinn hat, interessiert sich für die aktuell zu erwartenden Baukosten.

Damit die jährliche Baukostenauswertung über den zeitlichen Versatz nicht mit zu niedrigen Baukosten das falsche Signal gibt, werden die Baukosten in allen Einzelprojekten ausgehend vom Datum des Baubeginns über den DESTATIS-Baukostenindex für den Gewerbebau auf 2025 hochgerechnet. Seit 2021 sind die Baukosten um 68 % gestiegen, im Jahr 2022 waren es 17,6 %, im letzten Jahr 8,3 % und für das laufende Jahr 2024 wurde mit 3,1 % gerechnet.

**DESTATIS Baukostenindex "Gewerbe" - Auch KTBL nutzt diese Quelle - beide aktuell mit Preisstand 2021 = 100**

Baukostensteigerung seit 2015: 73,2%      Jährlich: 7,3%      Seit 2022: 15,3%      Jährlich: 5,1%

**Wie hoch war der jährliche Baukostenanstieg?**

Preisstand 100 % =	2021	2021	% (Rechengang: (Index Jahr / Index Vorjahr x 100) minus 100)	
	KTBL 2021 = 100	DESTATIS 2021 = 100	KTBL	DESTATIS
2025 Schätzung	135,2	135,2	3,4	3,4
2024	130,7	130,7	2,9	2,9
2023	127,0	127,0	8,4	8,4
2022	117,2	117,2	17,2	17,2
2021	100,0	100,0	9,6	9,6
2020	91,3	91,3	1,6	1,6
2019	89,9	89,9	4,4	4,4
2018	86,0	86,0	4,5	4,5
2017	82,4	82,4	3,3	3,3
2016	79,7	79,7	2,1	2,1
2015	78,1	78,1	1,6	1,6
2014	76,8	76,8	1,9	1,9
2013	75,4	75,4	1,9	1,9
2012	74,0	74,0	2,5	2,5
2011	72,2	72,2	3,1	3,1
2010	70,0	70,0	1,1	1,1
2009	69,2	69,2	1,0	1,0
2008	68,5	68,5	3,8	3,8
2007	66,0	66,0	7,1	7,1
2006	61,7	61,7	2,3	2,3
2005	60,3	60,3	2,0	2,0
2004	59,1	59,1	1,6	1,6
2003	58,2	58,2		

Tabelle 1: Baukostenindex für Gewerbebauten seit 2003 mit Vorschätzung für 2025

Wie schon ausgeführt, fehlt in den Baukosten die unbare Eigenleistung der Familie. Diese wird in Abhängigkeit vom Investitionsumfang geschätzt: 5 % bei 200.000 € Nettorechnung, 1 % bei 3,2 Mio €. Im Mittel beläuft sich die unbare Eigenleistung auf 29.000 €.

Ein weiterer Zuschlag erfolgt, wenn die für den Bauzuschussabruf notwendige Nettorechnung überschritten wird, da dann nicht selten die Maßnahme abgeschlossen wird, obwohl noch einzelne Rechnungen ausstehen. Bei diesen Projekten wird 1/10 der überschießenden Rechnungssumme dazu genommen. Im Durchschnitt aller Projekte handelt es sich um 12.000 € bzw. 1,7 % der Nettorechnung.

In der Brutto-Baukostenauswertung wird die Stallbauinvestition von den Nebeninvestitionen in Futter- und Güllelager getrennt. Erfasst wurden die eingereichten Belege für die Investitionen in Gebäude und installierter Technik incl. der förderfähigen Baunebenkosten.

Damit beziehen sich die ausgewiesenen Bruttokosten auf den bezugsfertigen Stall mit installierter Technik für Melken, Füttern bei automatischen Fütterungssystemen (4 % der Fälle), Entmisten (Schieber) bei planbefestigtem Boden (39 %), Einstreuen sowie dem Kälberbereich.

### 1.708 Neu- und Umbauten seit 2013 in der Auswertung

Abbildung 1 gibt einen Überblick über die regionale Verteilung der Stallbauten und deren Größe. Deutlich wird die Konzentration der Baumaßnahmen für Ställe bis 50 Kühe im Alpenvorraum und den Mittelgebirgslagen. Insgesamt wurden bisher 1.582 EIF-Projekte von BBV-LS und BBA in die Auswertung mit einbezogen. Alle wurden nach dem Jahr 2010 bewilligt und bis Mitte 2024 fertiggestellt. Im 12. Auswertungsjahr 2024/25 kamen 126 Projekte dazu, wovon 96 Neu- und 30 Umbauten waren. Der Fokus der nachfolgenden Auswertung liegt auf den 1.533 Kuhstallneubauten, die teils mit Aussiedlungen verbunden waren.

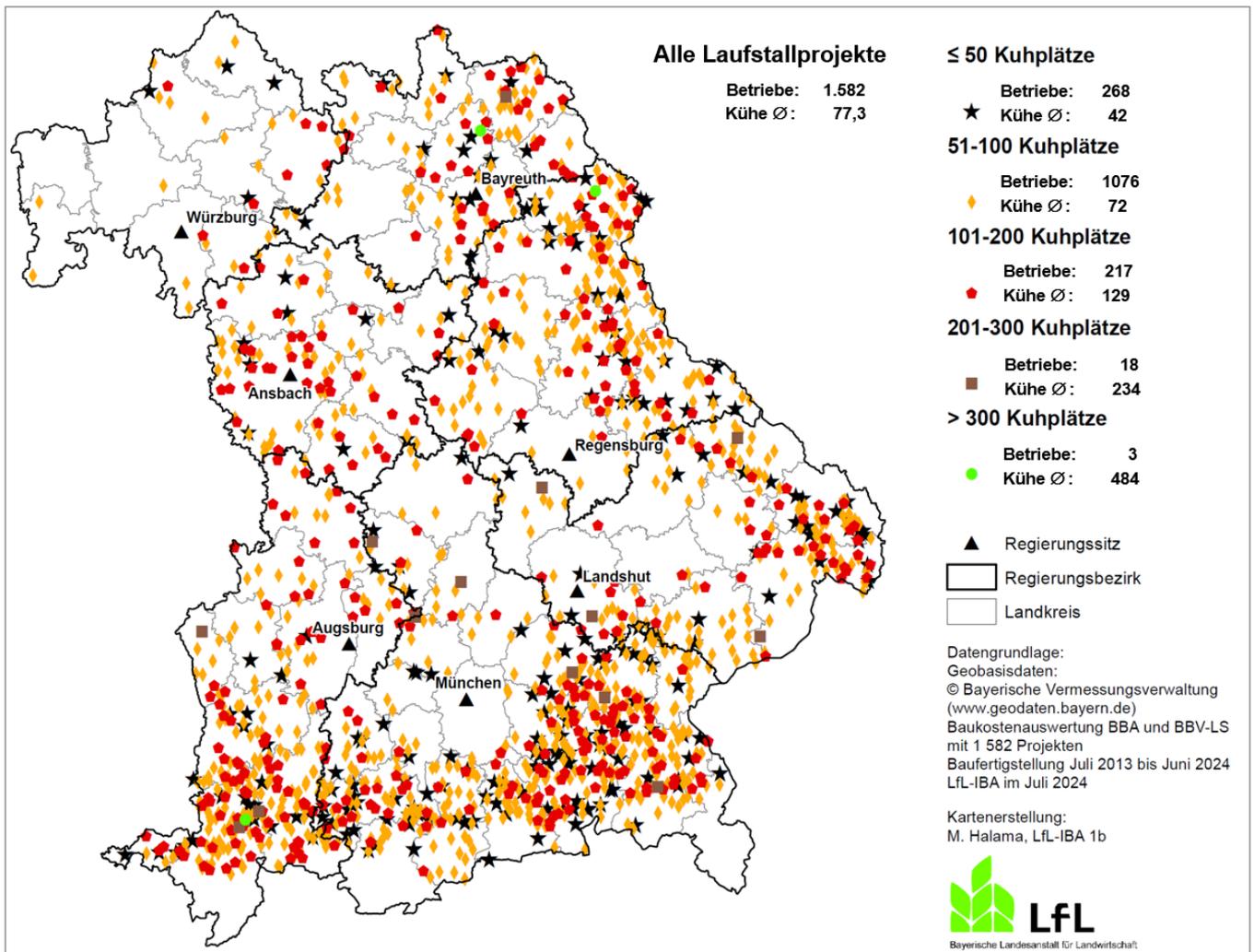


Abbildung 1: Neu gebaute Kuhställe in Bayern (1.582 Stallbauprojekte, 07.2013 bis 06.2024)

Im Mittel wurde beim Neu- und -umbau Platz für rund 77 Kühe geschaffen, was für viele eine deutliche Aufstockung bedeutete. In diesem Zeitraum dominiert der Schritt in die Größenklasse 50 - 100 Kühe (68 % der Projekte). Nur 15 % der Ställe bieten Platz für mehr als 100 Kühe (Abbildung 2).

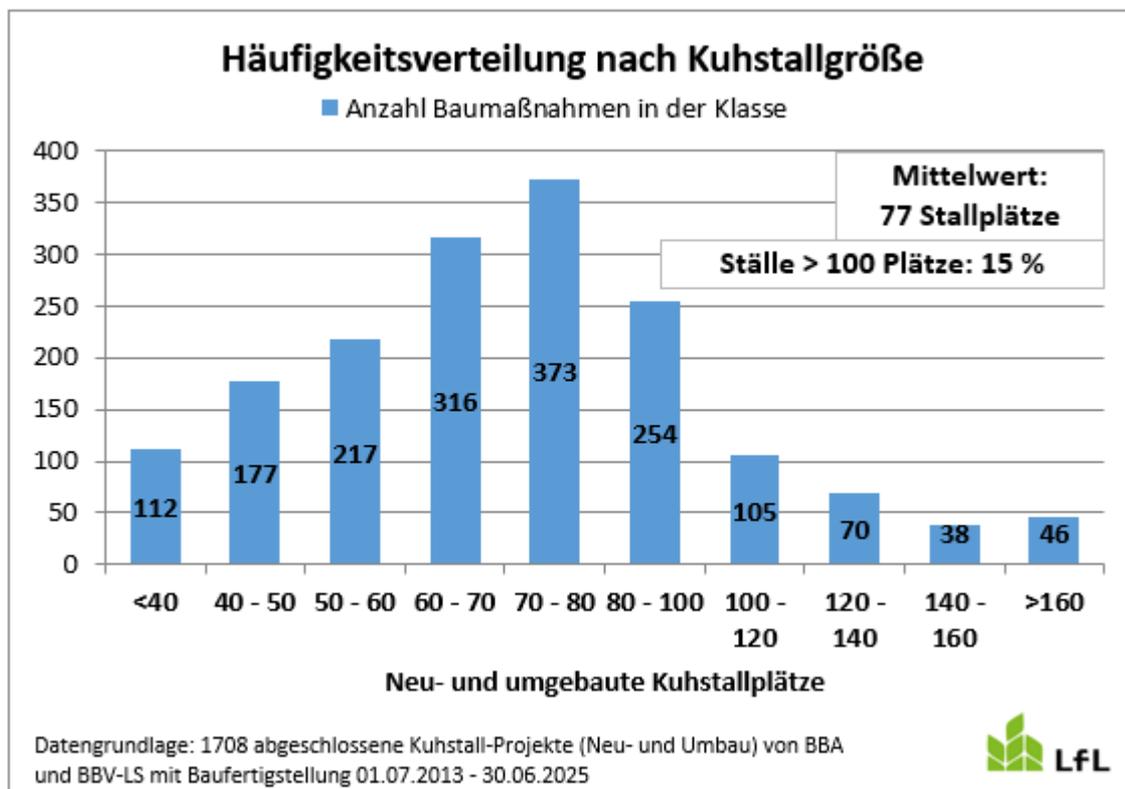


Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung nach neu gebauten Kuhplätzen

Aufgrund dieser Größenstruktur überrascht nicht, dass 53 % aller Ställe mit Automatischen Melksystemen ausgestattet wurden (Abbildung 3).

Neubau/ Umbau	Jungvieh	Melkhaus/ Melkstand	Melk- technik	Grobfutter- technik	Boden	Silolager- raum	Güllelager- raum	Bergeaum/ Bergehalle	Bauform*	Bewirt- schaftung*
<b>Neubau</b>	<b>OHNE (0,007 JV/Kuh)</b>	<b>komplett in Stall integriert</b>	<b>konv. Melkstand</b>	<b>Konv. (FMW o.ä.)</b>	<b>Spalten- boden überwiegt</b>	<b>Nein</b>	<b>Nein</b>	<b>Nein</b>	<small>*) seit 2016</small> <b>Einhäusig</b>	<small>*) seit 2016</small> <b>Konven- tionell</b>
<b>1533 90%</b>	<b>979 57%</b>	<b>1289 75%</b>	<b>760 44%</b>	<b>1168 68%</b>	<b>998 58,4%</b>	<b>1292 76%</b>	<b>513 30%</b>	<b>1625 95%</b>	<b>823 89%</b>	<b>862 87%</b>
<b>Umbau (mit Anbau)</b>	<b>REDUZIERT (0,59 JV/Kuh)</b>	<b>angebaut</b>	<b>AMS</b>	<b>AFS</b>	<b>plan- befestigt überwiegt</b>	<b>Fahrsilo</b>	<b>Grube separat</b>	<b>Bergehalle eigenständig</b>	<b>Mehrhäusig</b>	<b>Ökologisch</b>
<b>175 10%</b>	<b>540 32%</b>	<b>326 19%</b>	<b>903 53%</b>	<b>62 4%</b>	<b>671 39,3%</b>	<b>413 24%</b>	<b>1124 66%</b>	<b>31 2%</b>	<b>102 11%</b>	<b>127 13%</b>
	<b>MIT (0,96 JV/Kuh)</b>	<b>Separates Melkhaus</b>	<b>Melk- karussell</b>	<b>Nicht im Projekt</b>	<b>Tiefstreu / Kompost</b>	<b>Hochsilo</b>	<b>Gülle Keller</b>	<b>Bergehalle integriert</b>		
	<b>189 11%</b>	<b>82 5%</b>	<b>32 2%</b>	<b>478 28%</b>	<b>39 2,3%</b>	<b>1 0%</b>	<b>71 4%</b>	<b>52 3%</b>		
		<b>vorhanden 11</b>	<b>Sonstige 13</b>			<b>Tiefsilo 2</b>				
<b>1708</b>	<b>1708</b>	<b>1708</b>	<b>1708</b>	<b>1708</b>	<b>1708</b>	<b>1708</b>	<b>1708</b>	<b>1708</b>	<b>925</b>	<b>989</b>

Abbildung 3: Kategorisierung der Baumaßnahmen

Die anderen Bauherren setzten noch auf klassische Melkstände, die meist in den Stall integriert wurden oder entschieden sich für das Melkkarussell (2 %). Eher überraschend ist, dass fast 60 % der Ställe als reine Milchviehställe ohne Jungviehseite konzipiert wurden. Offensichtlich konnten noch entsprechend oft alte Gebäude

– auch auf der alten Hofstelle – für die Jungviehaufzucht genutzt werden. Auch führt in wachsenden Betrieben nicht selten die knappe Fläche und die begrenzte Arbeitsmacht in Verbindung mit den hohen Personal- und Flächenkosten zur Reduktion auf das Kerngeschäft Milch – die Nachzucht wird ganz oder teilweise ausgelagert.

## 17.500 € für den Kuh- und 5.100 € für den Jungviehplatz

Über alle 12 Auswertungsjahre und über alle 1.533 neu gebauten Ställe wurden brutto 19.200 Euro und netto rund 16.100 Euro in den Kuhplatz investiert – im Mittel inklusive 0,3 neu gebauten Jungviehplätzen (ohne Kälber) je Kuhplatz. (Abbildung 4).

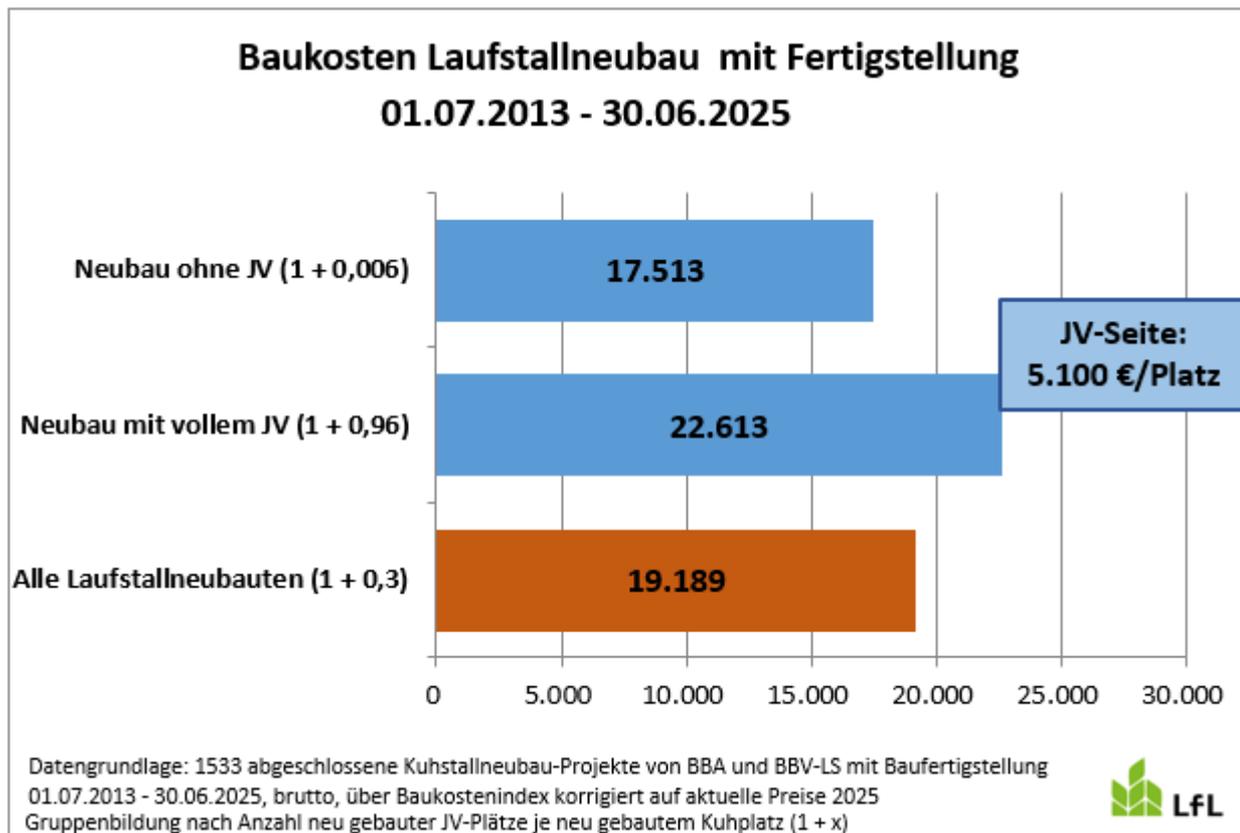


Abbildung 4: Kuhstallplatzkosten Preisstand 2025 in Abhängigkeit vom Jungviehanteil

Bestätigt hat die Auswertung den großen Einfluss des Umfangs der Jungviehseite auf die Gesamtbaukosten. Reine Milchviehställe (inkl. Tränkekälber) kamen auf 17.500 €/Kuhplatz, Betriebe mit rund einem JV-Platz je Kuhplatz mussten 22.600 € je Stallplatz finanzieren. (Abbildung 4). Daraus leiten sich die durchschnittlichen Kosten für den Platz auf der Jungviehseite ab: rund 5.100 €.

Wie hoch ist die Festkostenbelastung für eine nachgestellte Zuchtkalbin mit 29 Monate Erstkalbealter (davon 2 Monate im Kuhstall) bei 5.100 € Baukosten je Jungviehplatz?

- Für jede Erstkalbung sind 2 ¼ Jungviehplätze ganzjährig belegt (27 Monate vom 3. bis zum 29 Monat / 12 Monate/Jahr), umgerechnet 1,5 Jungrinder-GV.
- Somit fallen für jede jährlich erzeugte Kalbin Neubaukosten für Stall und Lagerraum in Höhe von 18.500 € an (2,33 x 5.100 €/Jungviehplatz + 1,33 GV x 5.000 €/GV für Gülle- und Fahrsilolager).
- Daraus berechnen sich Festkosten in Höhe von 1.480 € je erzeugter Kalbin (8,00 % Festkosten/Jahr).
- Umgerechnet auf den Haltungstag sind das bereits 1,80 € (1.480 €/ 27 Monate / 30,5 Tage).

Wenn unter Neubausituation für eine eigen erzeugte Kalbin allein 1.480 € an jährlichen Kosten für Stall und Lagerräume anfallen, dann ist es nicht verwunderlich, dass Milchviehbetriebe beim Wachstum in der Kuhherde die eigene Bestandsergänzung auf das absolut notwendige Maß zurückfahren – selbst bei (Brutto)Marktpreisen für 3.000 € netto.

## Für Schnellrechner: m<sup>2</sup>-Preis + Technikkosten

Geht es bei verschiedenen Grundriss- und Automatisierungslösungen um einen schnellen Kostenüberschlag, ist der folgende Rechengang gerne genutzt:

- Kosten für die Gebäudehülle über die überbaute Fläche (Außenmaße) x m<sup>2</sup>-Kosten
- + Kosten der eingebauten Technik
- + Baunebenkosten

Mit der Aktualisierung auf Baukosten 2025 sind diese Quadratmeterkosten auf 820 € gestiegen - im Durchschnitt der 781 Kuhstallneubauten ab 40 Kuhplätzen (Abbildung 5). Nach der Trendlinie sinken die Kosten für den Quadratmeter Stallhülle von 860 € bei 40 auf 730 € bei 250 neu gebauten Kuhplätzen – zuzüglich der individuellen Kosten für Technik und Baunebenkosten.

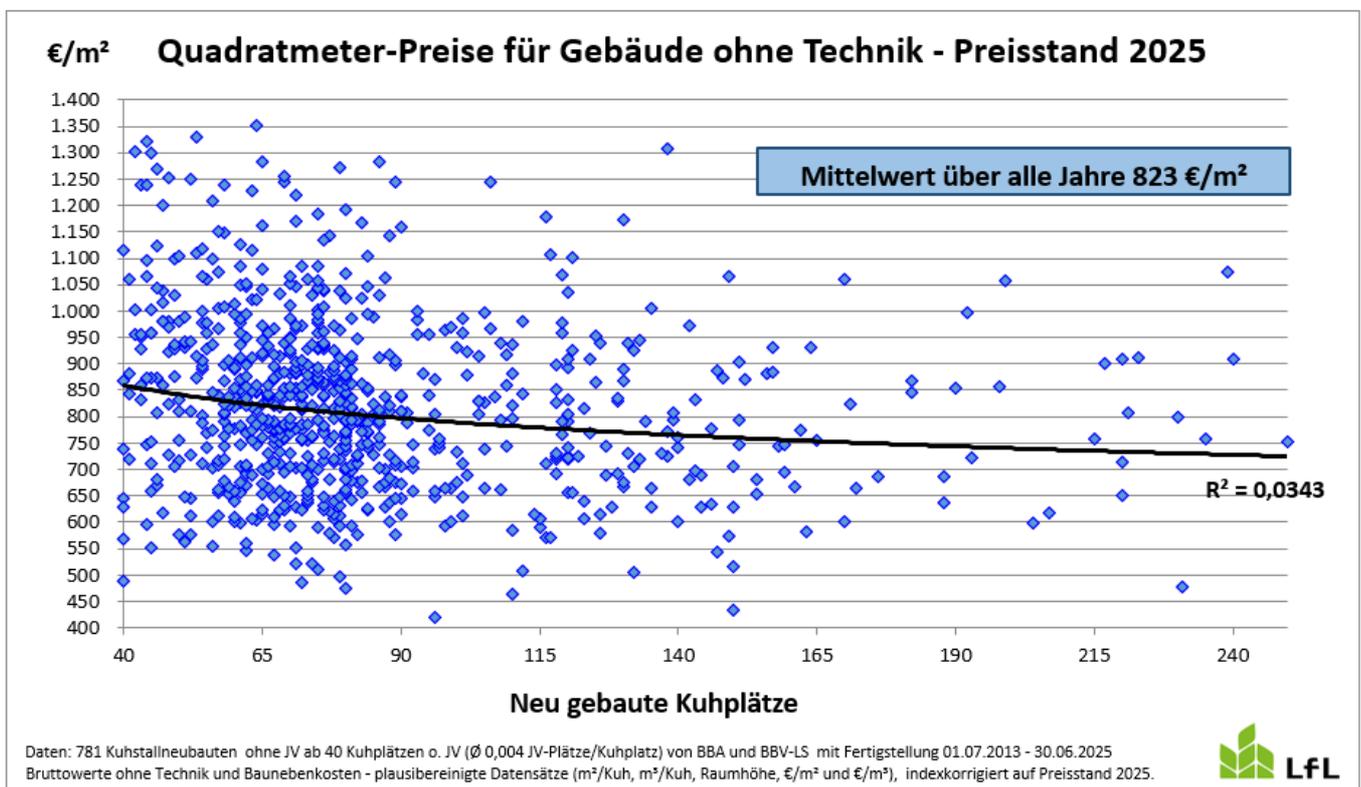


Abbildung 5: Quadratmeterpreis für die Gebäudehülle ohne Technik

## Sind große Ställe günstiger?

Wie nicht anders zu erwarten, bestätigt auch diese Baukostenauswertung die stallplatzbezogene Kostendegression bei zunehmender Stallgröße.

Neue Kuhplätze Gruppe	Anzahl Projekte	Ø Stallgröße Kuhplätze	Ø JV-Anteil Plätze/Kuh	Ø Baukosten €	Minimum €	Maximum €
<40	56	34	0,48	24.500	14.200	36.200
40-59	325	50	0,36	20.000	8.300	35.700
60-79	612	70	0,32	18.200	9.800	31.000
80-99	292	86	0,29	16.900	8.900	29.800
100-119	89	108	0,19	15.700	6.700	27.500
120-139	77	128	0,11	15.100	9.800	24.800
140-160	39	149	0,09	14.700	9.800	21.400
>160	43	224	0,00	13.000	5.600	19.700

Datengrundlage: 1533 abgeschlossene Kuhstallneubau-Projekte von BBA und BBV-LS mit Baufertigstellung 01.07.2013 - 30.06.2025, brutto, über Baukostenindex korrigiert auf aktuelle Preise 2025

Tabelle 2: Gruppierung nach Stallgröße und einzelbetriebliche Baukosten

In der Tabelle 2 sind alle 1.533 Kuhstallneubauten gruppiert nach der Kuhstallgröße. Die Gruppe unter 40 Kuhplätzen hat im Mittel 34 Kuhplätze und 0,48 Jungviehplätze neu gebaut – mit (auf 2025 aktualisierten) Baukosten von 24.500 € (mit voller Jungviehseite 27.000 €). Ein Stall mit 224 Kuhplätzen lässt Baukosten in Höhe von 13.000 € erwarten – als reiner Kuhstall ohne Platz für die eigene Nachzucht. Diese Kostendegression geben auch die Trendlinien in Abbildung 6 wieder – für den Neubau mit vollem und ohne Jungvieh.

## Extreme Kostenunterschiede zwischen den Betrieben

Bei den Zahlen in der Tabelle 2 mit der aufgezeigten Kostendegression in Abhängigkeit von der Stallgröße handelt es sich um Durchschnittswerte der in den Gruppen zusammengefassten Projekte. Welche Abweichungen vom Mittelwert waren im Einzelfall möglich? Hier gibt die Punktelcke in Abbildung 6 mit den Kuhstallneubauten ohne bzw. mit vollem Jungvieh eine Orientierung. Ein Beispiel: Bei 70 Kühen schneidet die grüne Trendlinie (Neubau ohne Jungvieh) bei knapp 18.000 € pro Kuhplatz, auf deren Vertikallinie sind auch Projekte mit 11.000 € und 25.000 € Baukosten je Kuhplatz zu finden – ein Unterschied von 14.000 € pro Kuhplatz.

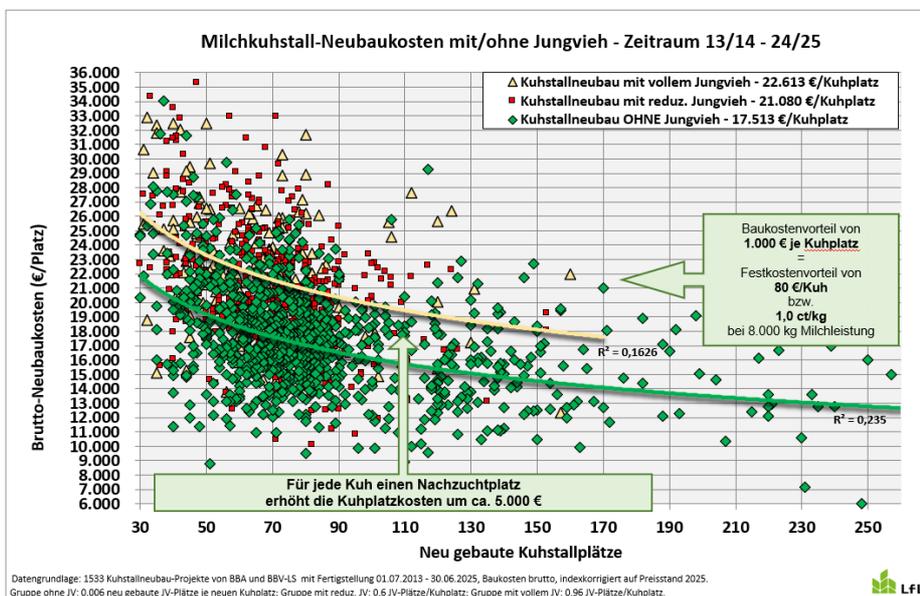


Abbildung 6: Punktelcke Einzelbetriebliche Baukosten und Stallgröß

Im Extremvergleich führen 14.000 € geringere Baukosten zu einem jährlichen Kostenvorteil von rund 1.120 € - jährlich und für jeden Kuhplatz!

Über die Ursachen geben die vorliegenden Zahlen keinen Aufschluss. Das häufig vorgebrachte Argument hoher Eigenleistungen kann dabei auch nach Auskunft der Betreuungsgesellschaften nur einen kleinen Teil der Kostendifferenz erklären. Offensichtlich liegen große Unterschiede im Verhandlungsgeschick, bei der Bauorganisation und der termingerechten Abstimmung der Arbeiten und beteiligten Firmen zwischen den Gewerken. Mehrere Angebote verschiedener Firmen einzuholen ist zwar aufwändig, spart aber in vielen Fällen bares Geld ein.

Es gibt auch Gründe, die im Einzelfall höhere Baukosten rechtfertigen:

- Eine bessere Bauausführung erhöht die Nutzungsdauer.
- die teurere Bauweise spart Arbeitszeit ein.
- Mehr Tierwohl senkt die Verluste, steigert die Milchleistung und ermöglicht einen höheren Milchpreis über Haltungsform Zuschläge.

Die Praxis zeigt aber, dass teurer nicht immer besser heißt.

## Baukostensteigerung nur noch bei 3 Prozent

Seit dem Auswertungsjahr werden alle Stallneubauten über den DESTATIS-Baukostenindex für den Gewerbebau auf das aktuelle Baukostenniveau gehoben. Durch den Vergleich mit den Vorjahresergebnissen wird nachfolgend die Entwicklung der Laufstallneubaukosten aufgezeigt. Die Baukosten sind in den ausgewerteten Betrieben jährlich um drei Prozent gestiegen.

Die hier ermittelten Neubaukosten werden jährlich in den Internet-Deckungsbeitrag Milchkuh übernommen: Für 2025 stehen dort nun 17.500 € Bruttobaukosten (im IDB zzgl. Güllelagerkosten).

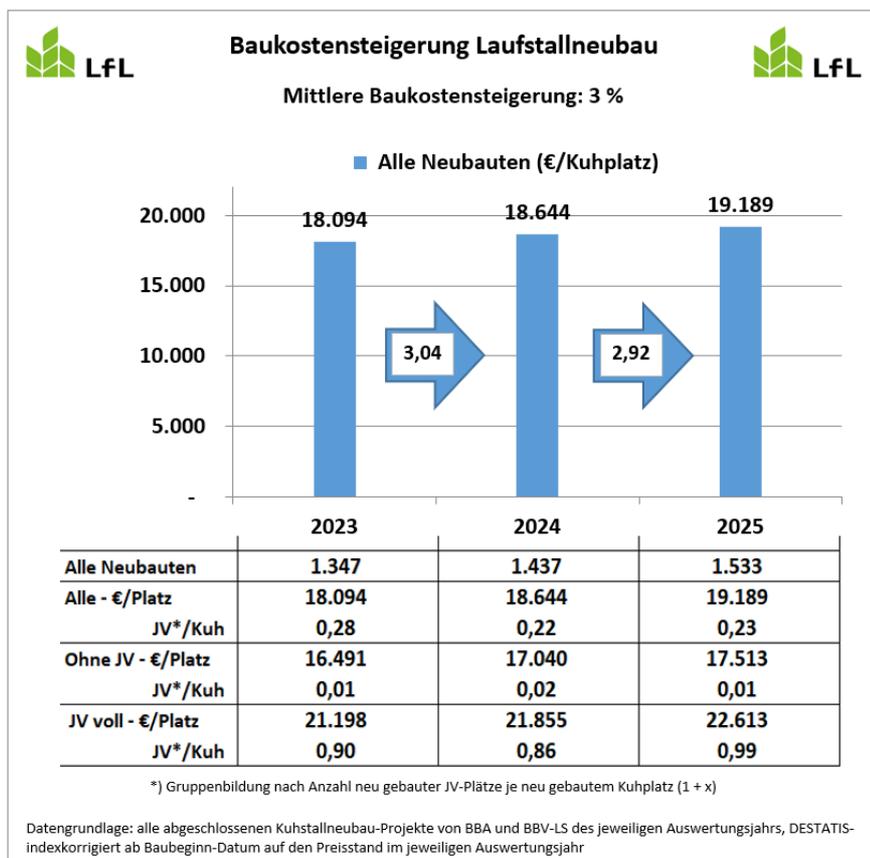


Abbildung 7: Jährliche Baukostenänderung der Neubauprojekte

## Sind AMS-Ställe wirklich teurer?

Die Entscheidung für oder gegen den Melkroboter wird in der Praxis meistens von der (angespannten) Arbeitswirtschaft und der persönlichen Einstellung zur Technik mehr beeinflusst als von den unterschiedlichen Investitionskosten.

Basis für den ökonomischen Systemvergleich sollte die Summe aus Gebäude-, Technik- und Personalkosten sein. Denn: Ist die Investition in der Anschaffung und im laufenden Betrieb teurer, aber arbeitswirtschaftlich günstiger, kann unter dem Strich mit der teureren Investition die günstigere Milch produziert werden. Bei Personalkosten von 25,5 €/Stunde und 8 % jährlichen Festkosten können mit jeder eingesparten Arbeitsstunde ca. 320 € Mehrkosten bedient werden. Im Umkehrschluss können 1.000 € Baumehrkosten durch 3,1 Stunden Zeiteinsparung ausgeglichen werden. Vier bis fünf Stunden Zeiteinsparung sind eine Größenordnung, welche in der Praxis beim KONV-AMS-Vergleich immer wieder festzustellen ist. Das würde Mehrkosten von 1.300 – 1.600 rechtfertigen. Aber: um auch wirklich vergleichbar zu sein, muss die gesamte Arbeitszeit einschließlich der Büroarbeit und nicht nur die reine Stallzeit ermittelt werden.

Gerade einmal 386 € pro Kuhplatz sind die Mehrkosten beim Vergleich der Laufstallneubauten (ab 40 Kuhplätzen, ohne Jungvieh) mit AMS- bzw. konventioneller Melktechnik (Tabelle 3, Zeile „Alle“). Erfolgt eine Gruppierung nach Stallplätzen, so spreizt die Kostendifferenz zwischen 241 € und 3.034 €.

Was ist die Ursache? Offensichtlich wird ein Teil der systembedingten Mehrkosten überlagert durch folgende Effekte:

- Die Kosten je Kuhplatz sinken mit zunehmender Stallgröße. Die AMS-Ställe dominieren die Gruppen mit den größeren Ställen und profitieren stärker von der Kostendegression.
- Andererseits sind AMS-Ställe eher die jüngeren Ställe. Da auch nach indexbasierter Preiskorrektur auf Preisstand 2024 die Platzkosten über die Jahre deutlich ansteigen, haben die alten Laufställe mit konventionellem Melksystem einen Kostenvorteil.
- Die Gruppenbildung nach gebauten Stallplätzen veranschaulicht einen Systemnachteil der AMS-Ställe – das Wachstum in großen AMS-Boxen-Schritten führt zum Vorhalten von (noch nicht umgesetzten) Wachstumsplätzen (rot markierte Gruppen), was die Kosten je Kuhplatz verteuert. Bei Mehrkosten von 3.000 € müssten gegenüber dem Stall mit konventioneller Melktechnik knapp 10 Stunden Arbeitszeit eingespart werden.

In den grün markierten Gruppen betragen die baulichen Mehrkosten 241 – 898 € je Milchkuhplatz und wären damit kostenneutral bei rund ein bis drei Stunden Zeiteinsparung.

Stallgröße	AMS				Konventionell				AMS - Konv
	Projekte	Kuhplätze	Kosten (€/Platz)	Technik (%)	Projekte	Kuhplätze	Kosten (€/Platz)	Technik (%)	Differenz
40-59	40	53	21.274 €	25,9	115	50	18.240 €	18,1	3.034 €
60-79	198	71	18.173 €	24,9	116	68	17.275 €	18,3	898 €
80-99	102	86	16.980 €	24,4	45	87	16.529 €	19,6	451 €
100-119	29	111	16.078 €	25,5	25	108	14.164 €	19,9	1.914 €
120-139	45	129	15.427 €	25,4	15	129	15.187 €	18,2	241 €
140-160	29	149	15.223 €	24,6	3	147	14.495 €	14,5	728 €
>160	19	196	13.984 €	21,7	8	218	12.491 €	17,7	1.494 €
					Mittelwert über alle Gruppenergebnisse				1.251 €
ALLE	462	91	17.421 €	24,8	327	74	17.035 €	18,5	386 €
					Mittelwert über "grüne" Gruppen				579 €

Datengrundlage: 789 abgeschlossene Kuhstallneubauprojekte ohne JV ab 40 Kuhplätzen von BBA und BBV-LS mit Baufertigstellung 01.07.2013 - 30.06.2025, nur AMS- und konv. Melktechnik - Bruttowerte - plausibereinigt, indexkorrigiert auf Preisstand 2025.



Tabelle 3: Systemvergleich AMS- und konventionelle Melksystem-Ställe

## Was kosten Fahrsilos und Güllegruben?

Was in den bisherigen Zahlen noch fehlte, sind die aktuellen Baukosten für Gülle- und Futterlager. Durch die indexbasierte Baukostenkorrektur auf den Preisstand 2025 können nun alle Lagerräume in die Auswertung genommen werden.

Bei 1.067 Baumaßnahmen wurde ein separates Güllelager abgerechnet – im Durchschnitt 1.091 m<sup>3</sup> für 109 €/m<sup>3</sup>. In der Abbildung 8 verdeutlicht die Trendlinie die Kostendegression: von der kleinen Grube für 200 € runter auf 70 € den Kubikmeter beim großen Lager mit 3.000 m<sup>3</sup>, das dann auch als Güllelagune ausgeführt worden sein kann.

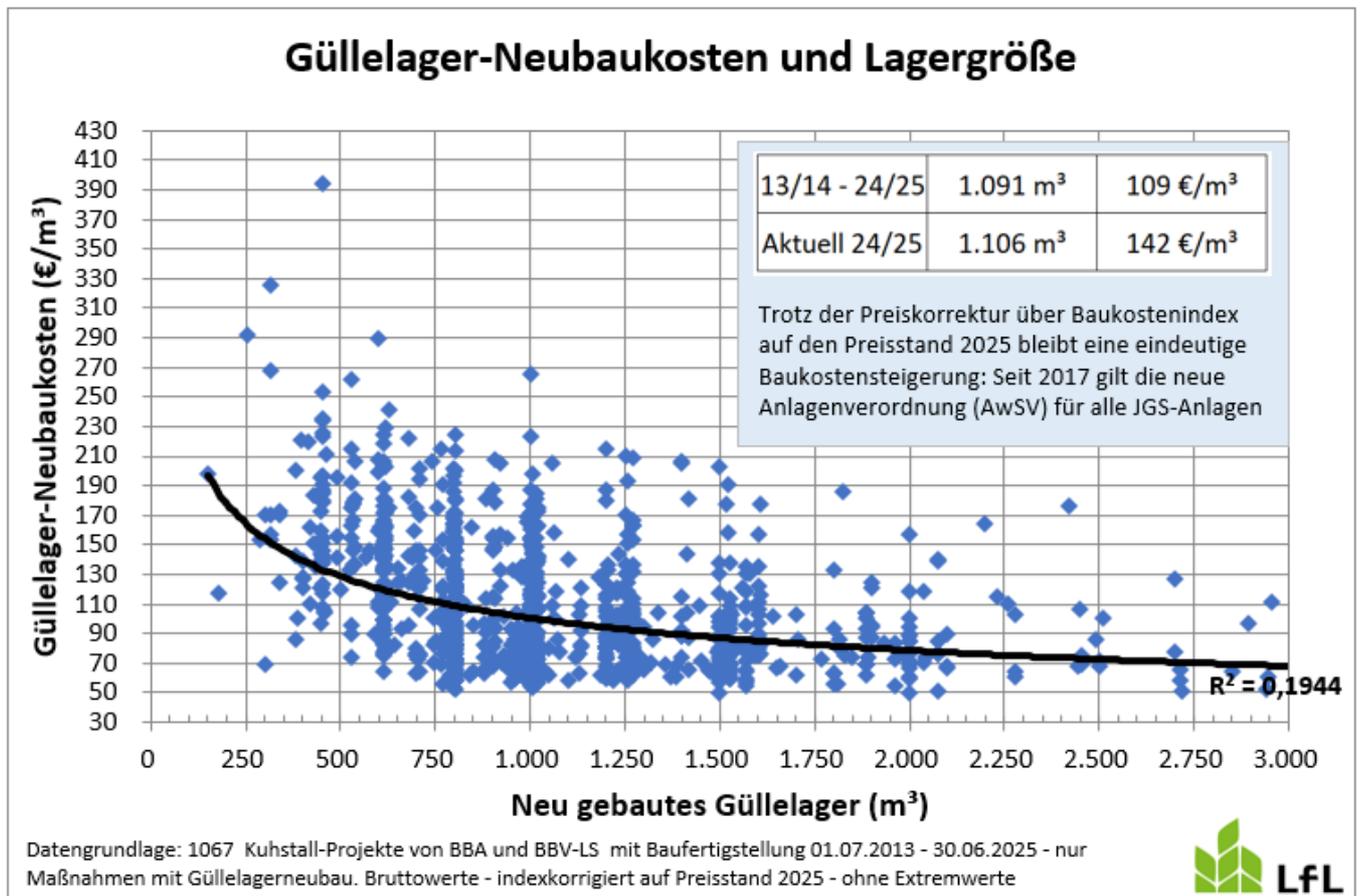


Abbildung 8: Größe des Güllelagerraums und Neubaukosten

Werden die über den Baukostenindex auf Preisstand 2025 angehobenen Baukosten nach Fertigstellungsjahr gruppiert, fällt der deutliche Kostenanstieg ab dem Jahr 2019/20 von 107 auf zuletzt 142 € um 33 % auf. Eine Ursache ist hier sicherlich die zum 01.08.2017 in Kraft getretene Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Sie bildet die Grundlage für den Bau und Betrieb von Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen).

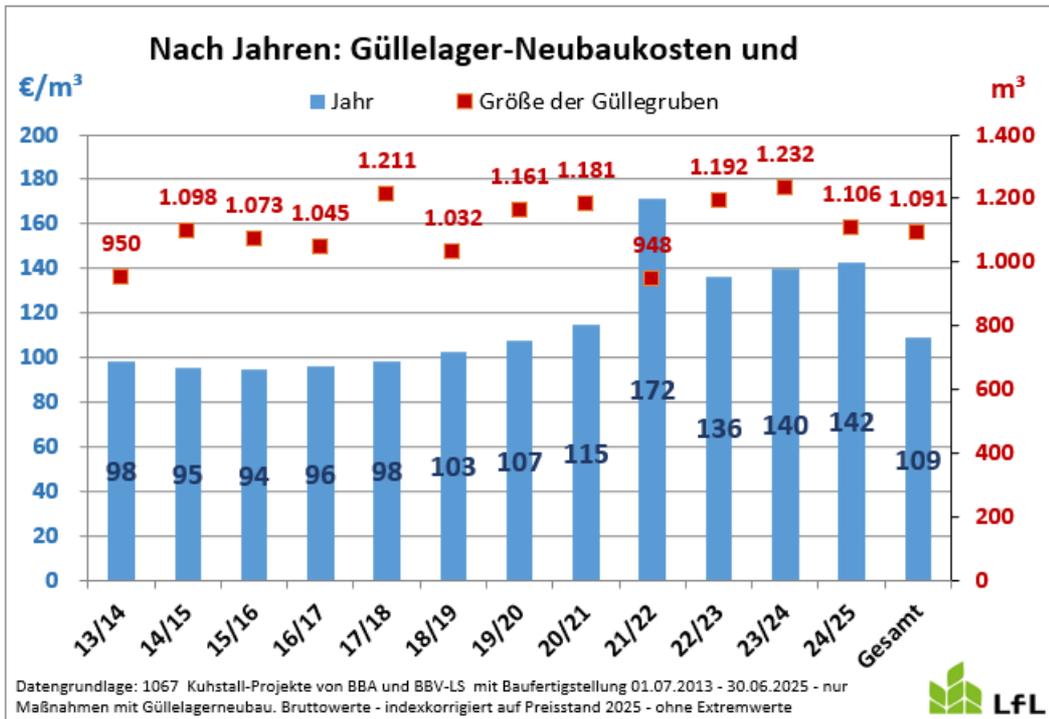


Abbildung 9: Güllelager-Neubaukosten und Lagervolumen nach Jahren

Auffällig ist der Extremwert im Jahr 2021/22 mit 172 €/m³ Gülle- und 142 €/m³ Fahrsilolager - für eine deutlich kleineres Lagervolumen (Abbildung 9 und 10). Die Hauptursachen dürften hier in dem Corona- und Ukrainekrieg-bedingtem Arbeitskräfte- und Baustoffmangel zu suchen sein.

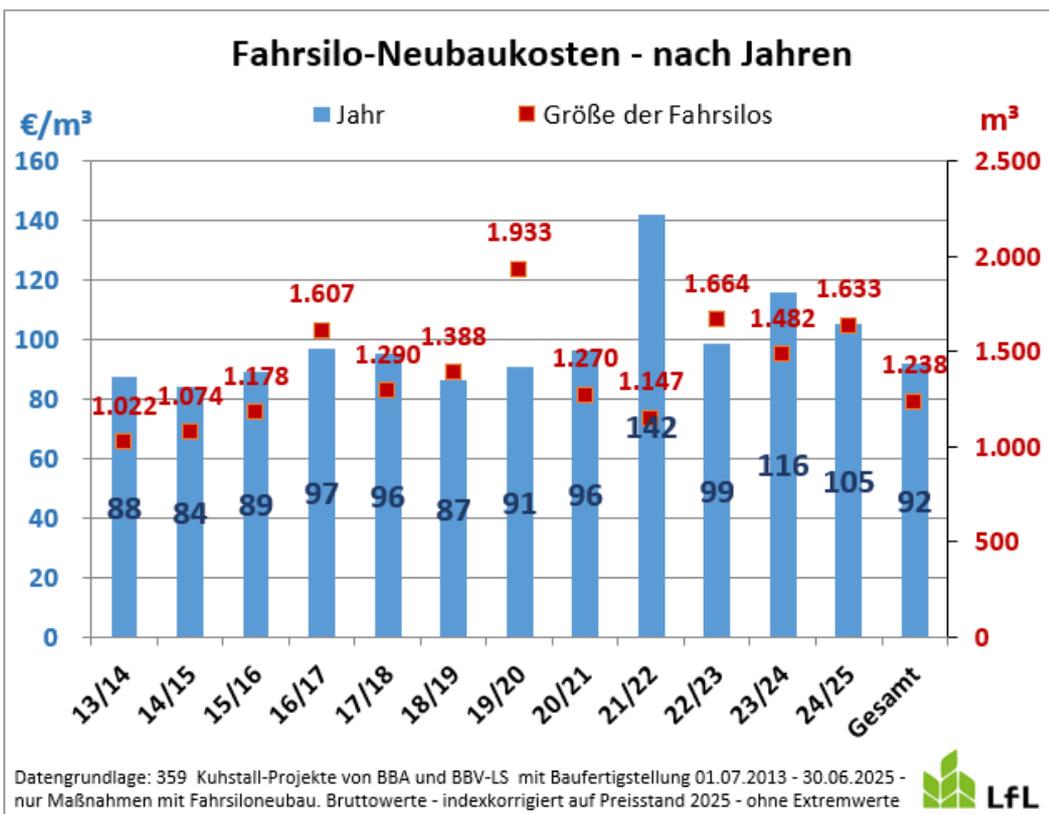


Abbildung 10: Silolager-Neubaukosten und Lagervolumen nach Jahren

Die Abbildung 11 zeigt die Punktelwolke der abgerechneten Fahrsiloplanlagen.

Wie bei den Güllelagern auch hier die extreme Spreizung der Baukosten bei Lagern mit ähnlicher Größe um den Faktor 4 bis 5. Worin können diese extremen Preisunterschiede begründet sein?

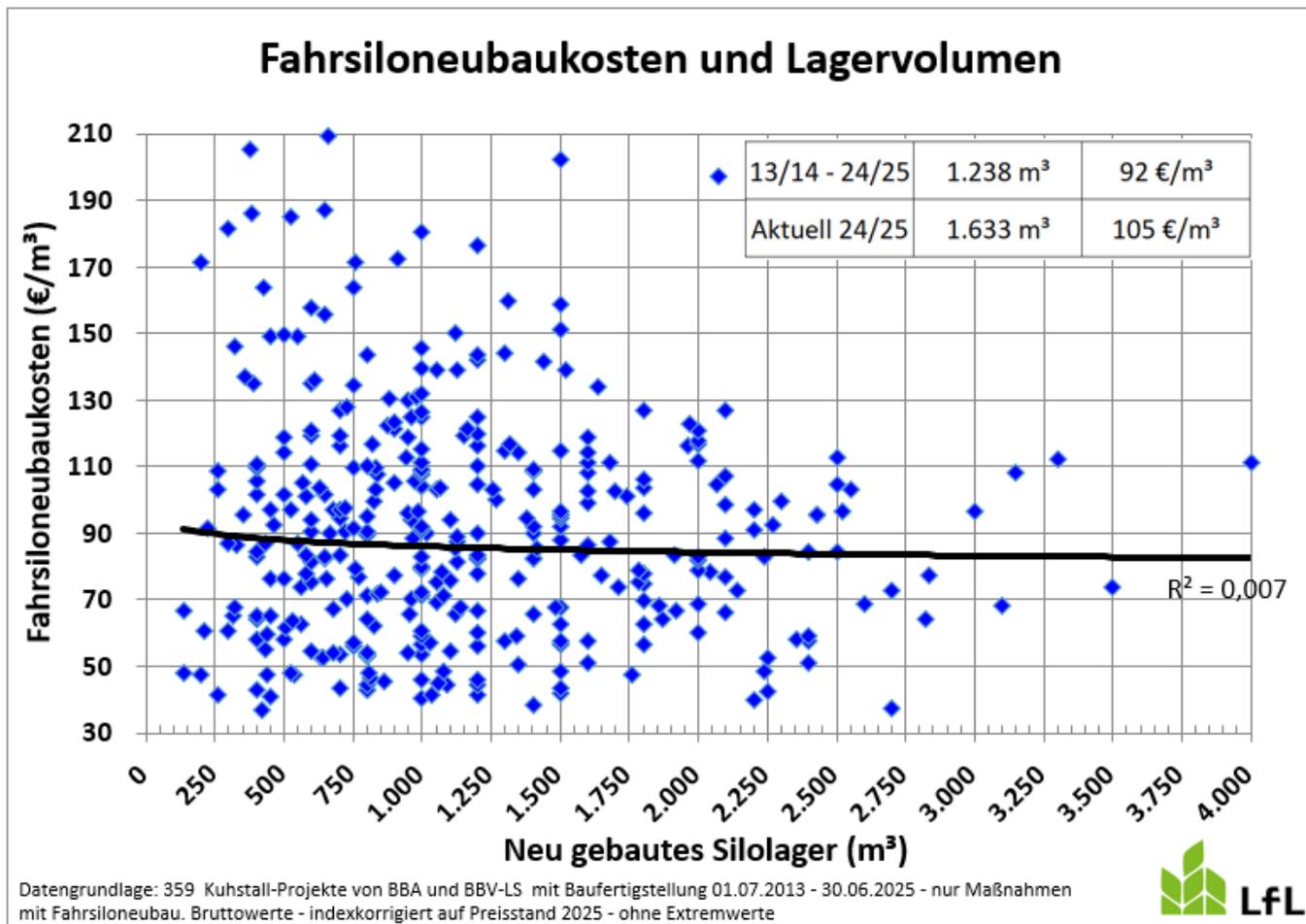


Abbildung 11: Größe des Silolageraums und Neubaukosten

Neben den unterschiedlichen Bauausführungen (z.B. einfache Fahrsiloplatte oder überdachtes Fahrsilo mit Fertigwandelementen; Güllelagune, oberirdisches Güllelager oder Güllegrube, diese wiederum mit befahrbarem oder ohne Deckel) hängt dies sicherlich auch mit den unterschiedlichen Nebenkosten zusammen. Allein die Wegebefestigung kann einige Tausend Euro mehr kosten, wenn es um den Neubau im Außenbereich geht. Dazu kommen Unterschiede im Bauuntergrund (Tragfähigkeit), die Topografie, die die Masse an Erdbewegung vorgibt oder auch unterschiedliche Aufwendungen für die Systeme zur Leckage-Erkennung.

Auch wichtig für die kostensparende Baudurchführung, aber schwer zu fassen ist neben gutem Verhandlungsgeschick auch das Nutzen günstiger Gelegenheiten (Auftragsloch beim Hersteller; arbeitssuchende Bauhelfer etc.).

Unterstellt man im Falle eines Neubaus jeweils rund 20 m<sup>3</sup> an Lagerkapazität für Futter- und Güllelager je Kuh und Jahr (oder GV weibliches Jungvieh) (ohne Nutzung von alten Lagerkapazitäten) dann erhöht sich der Finanzierungsbedarf bei Kosten in Höhe von 142 €/m<sup>3</sup> Gülle- und 105 €/m<sup>3</sup> Fahrsilolager um rund 5.000 € brutto je Kuhplatz (bzw. weibl. Jungvieh-GV).

## Fazit

In der aktuellen LfL-Baukostenauswertung wurden die Baukosten nun im dritten Jahr über den Baukostenindex auf aktuell zu erwartende Baukosten hochgerechnet. In diesem Zuge ebenfalls neu aufgenommen wurde ein Zuschlag für die nicht erfassten unbaren Eigenleistungen und für nicht vorgelegte Rechnungen. Seit 2021 sind die Baukosten um 35 % gestiegen.

Im Mittel der 1.533 Neubauten wurden 19.200 €/Kuhplatz (brutto) ohne Gülle- und Futterlager investiert, reine Milchviehställe kosteten 17.500 €, Ställe mit großem Nachzuchtanteil kamen auf 22.600 €/Kuhplatz und der Jungviehplatz schlägt mit 5.100 € zu Buche.

Die Kostenunterschiede zwischen Projekten mit gleicher Stallgröße sind enorm und deren Ursachen vielschichtig. AMS-Ställe sind in der 12-jährigen Auswertung rund 500 bis 1.000 € teurer als vergleichbare Ställe mit konventionellen Melkständen.

Als Basis für eine tiergerechte, arbeitswirtschaftlich optimierte, aber auch kostengünstige und damit konkurrenzfähige Milchproduktion ist eine betriebsindividuelle Planung mit ausreichend zeitlichem Vorlauf sehr wichtig. Trotz einer seit drei Jahren verbesserten Gesamtwirtschaftlichkeit in der Milchproduktion werden diejenigen Betriebe beste Voraussetzungen, für die von der Politik immer wieder geforderte Planungssicherheit haben, die sich mit den Entwicklungen in der Milchwirtschaft auseinandersetzen und bauliche Anforderungen wie Außenklimareize durch Offenfront, Auslauf und wo standortbedingt möglich auch die Weidegangoption berücksichtigen.

### **Guido Hofmann**

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, Institut für Agrarökonomie

Menzinger Straße 54, 80638 München

Tel.: 08161 8640-1461, E-Mail: [Agraroeconomie@LfL.bayern.de](mailto:Agraroeconomie@LfL.bayern.de)