

# Statistische Berichte

M 17 – j/74 – 76

---

Ausgegeben am 22. Mai 1978

**Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke  
in Nordrhein-Westfalen**

**1974 – 1976**

## Inhalt

	Seite
Vorbemerkungen .....	3
 Tabellen	
1. Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes .....	5
2. Veräußerungen nach Veräußerungsarten .....	5
3. Veräußerungen – ohne Gebäude und Inventar –	
a) nach Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung .....	5
b) nach Ertragsmeßzahlen .....	6
4. Veräußerungen nach Verwaltungsbezirken .....	6

**Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen**  
Postfach 1105, Mauerstraße 51, 4000 Düsseldorf 1, Telefon (0211) 4 49 71

Statistische Berichte mit \* vor der Nummerung enthalten Angaben, die alle  
Statistischen Landesbehörden für ihren Bereich unter gleicher Kennziffer veröffentlichen.  
Preis dieser Ausgabe 1,00 DM zuzüglich Versandkosten.  
Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.

## Vorbemerkung

### Allgemeines

In der Statistik der Durchschnittspreise für landwirtschaftlichen Grundbesitz, die seit 1974 durchgeführt wird, werden alle Kauffälle erfaßt, bei denen die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung mindestens 0,1 ha (= 10 Ar = 1 000 m<sup>2</sup>) groß ist.

Auch Kauffälle von Betriebsgrundstücken im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG sind in diese Statistik einbezogen. Darunter versteht man den Grundbesitz von gewerblichen Betrieben, soweit er – wenn er von dem gewerblichen Betrieb losgelöst wäre – einen landwirtschaftlichen Betrieb oder Forstbetrieb bilden würde (Beispiel: landwirtschaftliche Versuchsbetriebe von Industrieunternehmen).

Kauffälle, die neben den Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung auch Flächen anderer Nutzungen bzw. anderer Nutzungsteile oder anderer Vermögensarten umfassen, werden nur dann in diese Statistik einbezogen, wenn von dem Kaufpreis mehr als 90 % auf die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.

Nicht in die Statistik werden einbezogen:

- a) Eigentumsübergänge auf Grund von Flurbereinigungen, Enteignungen und Zwangsversteigerungen,
- b) Grundstückserwerbe von Todes wegen oder durch Schenkung, durch Nachlaßteilung, durch Änderung des ehelichen Güterstandes, Erwerbe von Verwandten in gerader Linie,
- c) Grundstücksflächen innerhalb des Gebiets eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes einer Gemeinde, die als baureifes Land, Rohbauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen (z. B. Parkanlagen, Spielplätze) verkauft werden. Die Angaben über derartige Grundstücke sind in die Statistik der Durchschnittswerte von Bauland (vgl. Statistischer Bericht M I 6) einbezogen.

### Begriffsbestimmungen

#### Gesamtfläche

Die Gesamtfläche umfaßt die volle Flächengröße des Grundstücks (bzw. sämtlicher Grundstücke) eines Kauffalles ohne Rücksicht auf die Nutzung.

#### Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)

Die FdIN umfaßt nur diejenigen Flächen eines Kauffalles, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören. Das sind im wesentlichen Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes.

#### Kaufwert

Die durchschnittlichen Kaufwerte werden aus den Preisen berechnet, die für jeden einzelnen Kauffall ermittelt werden. Die Preise je Kauffall umfassen neben dem gezahlten Geldbetrag auch den in DM ausgedrückten Wert aller vom Käufer zugunsten des Veräußerers vertraglich aufzubringenden grundstücksbezogenen Leistungen (Restwert von übernommenen, noch nicht getilgten Hypotheken und Wert eines etwaigen Tauschgrundstücks). Bei wiederkehrenden Leistungen (Renten, Altenteil, Wohnrecht) ist deren Kapitalwert, bei übernommenen Lastenausgleichsabgaben deren Zeitwert angesetzt. Die kraft Gesetzes auf der Veräußerungsfläche ruhenden Abgaben und Leistungen sind in den Angaben über den Preis nicht enthalten, es sei denn, daß der Käufer Zahlungsrückstände des Veräußerers übernommen hat. Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten, Genehmigungsgebühren oder Maklerlohn werden nicht in die Preisangaben zu dieser Statistik einbezogen.

#### Ertragsmeßzahl (EMZ)

Die EMZ kennzeichnet die naturale Ertragsfähigkeit des Bodens auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen. Sie wird an Hand der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung berechnet und bildet die Grundlage für die Einheitsbewertung und damit für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

noch: 3. Veräußerungen — ohne Gebäude und Inventar  
b) nach Ertragsmeßzahlen

Ertragsmeßzahl in 100 von ... bis unter ... je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Jahr	Veräuße- rungsfälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche FdIN je Veräuße- rungsfall	Ertrags- meßzahl in 100 je Hektar FdIN
					ins- gesamt	je Hektar			
						Gesamt- fläche	FdIN		
					Anzahl	Hektar	1 000 DM		
unter 30	1974	254	445	439	8 042	18 088	18 333	1,73	25
	1975	280	424	416	7 602	17 933	18 274	1,49	25
	1976	323	564	550	11 473	20 339	20 872	1,70	25
30 — 40	1974	362	507	499	9 472	18 689	18 989	1,38	35
	1975	447	685	680	13 555	19 794	19 930	1,52	35
	1976	494	777	765	16 596	21 371	21 698	1,55	35
40 — 50	1974	356	622	620	13 671	21 982	22 067	1,74	45
	1975	348	631	624	13 540	21 469	21 684	1,79	45
	1976	449	755	746	19 217	25 450	25 761	1,66	45
50 — 60	1974	195	416	400	11 017	26 488	27 533	2,05	54
	1975	260	504	494	11 690	23 200	23 650	1,90	54
	1976	274	434	431	12 166	28 038	28 203	1,57	54
60 und mehr	1974	505	750	749	25 778	34 367	34 405	1,48	75
	1975	640	843	841	31 994	37 937	38 025	1,31	76
	1976	666	841	837	34 546	41 054	41 263	1,26	77

## 4. Veräußerungen nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk Jahr	Veräuße- rungsfälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche FdIN je Veräuße- rungsfall	Ertrags- meßzahl in 100 je Hektar FdIN	
				ins- gesamt	je Hektar				
					Gesamt- fläche	FdIN			
				Anzahl	Hektar	1 000 DM			DM
Düsseldorf	1975	.	.	.	.	.	.	.	
	1976	.	.	.	.	.	.	.	
Duisburg	1975	6	4,95	4,95	291	58 677	58 677	0,83	57
	1976	3	4,16	4,16	295	70 860	70 860	1,39	47
Essen	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	4	6,85	6,45	785	114 698	121 814	1,61	63
Krefeld	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	6	6,13	6,13	281	45 933	45 933	1,02	58
Mönchengladbach	1975	4	15,68	15,68	1 097	69 942	69 942	3,92	83
	1976	9	7,67	7,67	387	50 520	50 520	0,85	73
Mülheim a. d. Ruhr	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Oberhausen	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Remscheid	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	3	3,48	3,48	171	49 268	49 268	1,16	35

## noch: 4. Veräußerungen nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdiN)	Kaufwert			Durchschnittliche Ertragsmeßzahl in 100 je Hektar FdiN	
					insgesamt	je Hektar		je Veräußerungsfall	EMZ
						1 000 DM	Gesamtfläche		
		Anzahl	Hektar		DM		Hektar		
Solingen	1975	9	8,93	8,70	282	31 567	32 408	0,97	53
	1976	19	6,50	6,50	324	49 773	49 773	0,34	46
Wuppertal	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Kleve	1975	104	287,94	284,42	7 352	25 532	25 848	2,73	58
	1976	84	247,90	242,51	6 765	27 289	27 896	2,89	56
Mettmann	1975	11	69,40	65,78	1 786	25 730	27 146	5,98	65
	1976	11	37,71	36,66	3 258	86 410	88 875	3,33	56
Neuss	1975	56	73,59	73,59	4 364	59 307	59 307	1,31	76
	1976	53	66,68	66,68	3 208	48 113	48 113	1,26	76
Viersen	1975	52	55,81	55,57	1 899	34 033	34 177	1,07	65
	1976	52	66,36	66,36	2 296	34 605	34 605	1,28	49
Wesel	1975	35	99,90	98,75	3 269	32 720	33 100	2,82	50
	1976	82	152,72	150,73	4 606	30 161	30 559	1,84	52
Aachen (krfr. Stadt)	1975	5	2,83	2,83	42	14 997	14 997	0,57	61
	1976	14	12,64	10,69	463	36 601	43 267	0,76	67
Bonn	1975	5	1,44	1,44	157	109 220	109 220	0,29	70
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Köln	1975	10	13,18	13,18	751	57 004	57 004	1,32	74
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Leverkusen	1975	5	2,38	2,38	316	133 025	133 025	0,48	62
	1976	5	2,81	2,74	185	66 107	67 727	0,55	54
Aachen (Kreis)	1975	71	60,66	60,66	1 022	16 849	16 849	0,85	54
	1976	84	65,12	63,34	1 906	29 272	30 097	0,75	53
Düren	1975	171	162,52	162,26	5 439	33 468	33 522	0,95	69
	1976	194	209,24	209,20	7 643	36 527	36 534	1,08	66
Erftkreis	1975	63	70,42	70,42	3 617	51 370	51 370	1,12	80
	1976	81	116,09	116,09	5 806	50 010	50 010	1,43	83
Euskirchen	1975	161	179,13	179,08	2 340	13 061	13 065	1,11	43
	1976	156	160,17	159,67	1 992	12 435	12 474	1,02	41
Heinsberg	1975	114	75,24	75,24	3 213	42 711	42 711	0,66	72
	1976	113	99,26	99,26	4 435	44 685	44 685	0,88	75
Oberbergischer Kreis	1975	62	53,61	52,67	872	16 258	16 551	0,85	40
	1976	73	82,07	80,03	1 550	18 886	19 367	1,10	38
Rheinisch-Bergischer-Kreis	1975	7	3,61	3,30	126	34 763	38 039	0,47	55
	1976	17	14,27	13,45	460	32 247	34 190	0,79	38
Rhein-Sieg-Kreis	1975	104	63,18	63,17	2 098	33 208	33 217	0,61	60
	1976	76	72,10	71,81	2 712	37 621	37 771	0,94	68
Bottrop	1975	4	7,58	7,58	397	52 421	52 421	1,90	39
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Gelsenkirchen	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Münster (Westf.)	1975	3	9,96	9,96	207	20 756	20 756	3,32	50
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Borken	1975	112	210,37	204,16	5 221	24 820	25 576	1,82	33
	1976	90	189,60	185,36	5 199	27 418	28 045	2,06	33
Coesfeld	1975	53	139,68	137,98	2 972	21 276	21 539	2,60	43
	1976	75	238,90	237,12	6 633	27 766	27 975	3,16	44

## noch: 4. Veräußerungen nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche Ertragsmeßzahl in 100 je Hektar FdIN	
					insgesamt	je Hektar		je Veräußerungsfall	je Hektar FdIN
						1 000 DM	Gesamtfläche		
		Anzahl	Hektar				Hektar		
Recklinghausen	1975	21	28,49	27,79	975	34 224	35 098	1,32	43
	1976	24	42,98	42,68	1 849	43 029	43 327	1,78	35
Steinfurt	1975	89	225,90	216,50	4 771	21 121	22 038	2,43	33
	1976	78	186,73	170,26	3 840	20 566	22 555	2,18	33
Warendorf	1975	92	520,71	487,17	11 170	21 450	22 927	5,30	43
	1976	109	516,87	492,74	13 245	25 726	26 881	4,52	44
Bielefeld	1975	3	19,83	18,98	715	36 056	37 662	6,33	44
	1976	3	17,53	17,04	562	32 062	32 977	5,68	35
Gütersloh	1975	26	127,96	127,00	3 021	23 611	23 790	4,88	29
	1976	55	127,68	123,39	3 294	25 801	26 700	2,24	35
Herford	1975	15	21,87	21,73	719	32 895	33 109	1,45	52
	1976	13	10,70	10,48	340	31 755	32 443	0,81	44
Höxter	1975	73	379,31	369,63	6 240	16 451	16 882	5,06	44
	1976	106	170,69	168,02	3 401	19 927	20 244	1,59	49
Lippe	1975	16	207,34	168,72	4 703	22 684	27 877	10,54	45
	1976	19	135,20	124,50	3 388	25 059	27 213	6,55	43
Minden-Lübbecke	1975	104	177,49	172,33	4 478	25 227	25 984	1,66	45
	1976	85	118,62	116,17	3 358	28 310	28 908	1,37	48
Paderborn	1975	67	161,10	160,39	3 048	18 923	19 006	2,39	45
	1976	57	99,91	99,20	2 575	25 773	25 956	1,74	42
Bochum	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Dortmund	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Hagen	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Hamm	1975	6	40,70	39,92	1 445	35 503	36 200	6,65	64
	1976	15	27,19	26,76	1 486	54 652	55 532	1,78	62
Herne	1975	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Ennepe-Ruhr-Kreis	1975	8	17,65	16,23	552	31 253	33 992	2,03	38
	1976	—	—	—	—	—	—	—	—
Hochsauerlandkreis	1975	57	65,62	64,78	914	13 932	14 113	1,14	33
	1976	91	178,20	168,30	3 126	17 543	18 574	1,85	31
Märkischer Kreis	1975	13	70,60	67,22	1 283	18 172	19 086	5,17	31
	1976	18	45,89	43,42	1 156	25 182	26 614	2,41	38
Olpe	1975	46	44,78	44,42	805	17 974	18 122	0,97	36
	1976	51	45,12	44,52	688	15 245	15 451	0,87	33
Siegen	1975	20	16,00	16,00	213	13 281	13 281	0,80	33
	1976	19	10,36	10,36	200	19 344	19 344	0,55	31
Soest	1975	119	284,39	281,98	7 398	26 012	26 235	2,37	57
	1976	169	264,91	263,35	7 007	26 451	26 609	1,56	50
Unna	1975	26	96,33	96,23	3 692	38 331	38 371	3,70	59
	1976	24	111,77	111,14	4 368	39 082	39 306	4,63	61