



### Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2004

Die ab 1974 auf Grund des Gesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605, § 2 Nr. 5 und § 7) geführte Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz gibt Aufschluss über die Höhe der Kaufwerte, ihre regionalen Unterschiede sowie ihre Abhängigkeit von den natürlichen Ertragsbedingungen.

Grundsätzlich sind die ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufwerte für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich in jedem Jahr aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen. Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer Preisstatistik. Weil jedes landwirtschaftlich genutzte Grundstück sich nach Größe, Bodengüte, Lage in der Gemarkung, Nähe zu Verkehrswegen usw. von jedem anderen landwirtschaftlich genutzten Grundstück unterscheidet und alle diese kauffallspezifischen Eigenschaften sich auf den jeweiligen Preis auswirken, darüber hinaus die Kaufpreise auf dem Grundstücksmarkt dem Angebot und der Nachfrage unterliegen, die örtlich und regional sehr unterschiedlich sein können, werden aus methodischen Gründen nur durchschnittliche Kaufwerte, nicht jedoch Indizes wie bei Preisstatistiken errechnet und nachgewiesen. Die Ergebnisse lassen daher nicht die echten Preisveränderungen im Zeitablauf erkennen.

Zur Erfassung der für die Statistik notwendigen Angaben wird von den zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse jeder Kauffall, bei dem die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung mindestens 10 Ar groß ist, anhand der von den Notaren zugeleiteten Veräußerungsanzeigen erfasst und dem Statistischen Landesamt übermittelt. Kauffälle, die neben Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung auch Flächen anderer Nutzungen bzw. anderer Nutzungsteile oder anderer Vermögensarten umfassen, werden nur dann einbezogen, wenn vom Kaufpreis mehr als 90 % auf die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen. Neben Daten zur Identifizierung des veräußerten Grundstücks werden für jeden Kauffall Angaben über die Rechtsform von Veräußerer und Erwerber, über die Art des veräußerten Grundstücks (Flächen mit Gebäuden und mit Inventar, mit Gebäuden und ohne Inventar bzw. ohne Gebäude und ohne Inventar), über die Größe des Grundstücks (Gesamtfläche, Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung), über die Höhe der Gegenleistung (Geldleistung, übernommene Hypotheken, Wert des Tauschgrundstücks) sowie über die volle Ertragsmesszahl der veräußerten Fläche zur Verfügung gestellt.

Nicht in diese Statistik einzubeziehen sind Verkäufe von nur landwirtschaftlichen Hofstellen, Verkäufe von Inventar allein, Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Enteignungen oder Zwangsversteigerungen sowie Flächen die als baureifes Land, Rohbauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen verkauft werden oder deren Preise sie als solche kennzeichnen. Letztere gehören in die Statistik der Kaufwerte für Bauland.

Ab 1993 ist erstmals eine getrennte Ausweisung für Grundstücke, deren FdIN ausschließlich aus Acker- bzw. ausschließlich aus Grünland besteht, vorgenommen worden. Kauffälle, die sowohl Acker- als auch Grünland betreffen, sind, da nur ein Gesamtkaufpreis für diese Verkäufe bekannt ist, von dieser Auswertung ausgeschlossen. Daher kann die Addition der in den Tabellen 1.2 und 1.3 getrennt ausgewiesenen Acker- und Grünlandverkäufen nicht zu den in den Tabellen 1.1, 2 und 3 dargestellten Ergebnissen über die Verkäufe insgesamt führen.

#### Begriffe

##### **Ertragsmesszahl (EMZ)**

Produkt aus der Fläche eines Grundstücks in Ar und der Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung.

##### **Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)**

Fläche des Acker- und des Grünlandes, die bei der Einheitsbewertung zur „landwirtschaftlichen Nutzung“ gehören. Sie deckt sich damit nicht mit der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) der Agrarstatistik, die u. a. auch die Rebflächen, Obstanlagen sowie die Flächen des Erwerbsgartenbaues umfasst.

##### **Gesamtfläche**

Volle Flächengröße eines veräußerten Grundstücks ohne Rücksicht auf die Nutzung.

1.1 Veräußerte Flächen insgesamt 2004 nach Größenklassen  
der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung und der Ertragsmesszahl

Größenklasse	Veräußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				ins- gesamt	je ha		FdIN je Ver- äußerungs- fall	Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR		Gesamt- fläche	FdIN		
Rheinland-Pfalz	4 199	3 063	3 042	25 601	8 358	8 417	0,72	45
Nach der Größe der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)								
0,1 - 0,25 ha	1 344	231	229	2 650	11 487	11 567	0,17	46
0,25 - 1 "	2 079	1 057	1 051	9 009	8 520	8 570	0,51	46
1 - 2 "	514	719	714	6 359	8 839	8 905	1,39	46
2 - 5 "	215	622	619	5 058	8 138	8 172	2,88	44
5 und mehr "	47	434	428	2 525	5 816	5 895	9,11	41
Nach der Höhe der Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	523	313	310	1 890	6 040	6 092	0,59	25
30 - 40	1 358	1 231	1 220	7 012	5 697	5 748	0,90	36
40 - 50	1 066	744	739	5 369	7 212	7 267	0,69	44
50 - 60	469	285	283	2 737	9 607	9 661	0,60	54
60 und mehr	783	490	489	8 593	17 533	17 565	0,62	77

1.2 Veräußerte Ackerlandflächen 2004 nach Größenklassen der Ertragsmesszahl

Größenklasse	Veräußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				ins- gesamt	je ha		FdIN je Ver- äußerungs- fall	Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR		Gesamt- fläche	FdIN		
Rheinland-Pfalz	2 414	1 877	1 872	18 164	9 677	9 703	0,78	49
Nach der Höhe der Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	180	125	124	848	6 807	6 849	0,69	26
30 - 40	667	718	716	3 919	5 459	5 472	1,07	36
40 - 50	555	387	387	3 092	7 985	7 995	0,70	44
50 - 60	281	175	174	1 913	10 909	10 981	0,62	55
60 und mehr	731	472	471	8 391	17 783	17 816	0,64	77

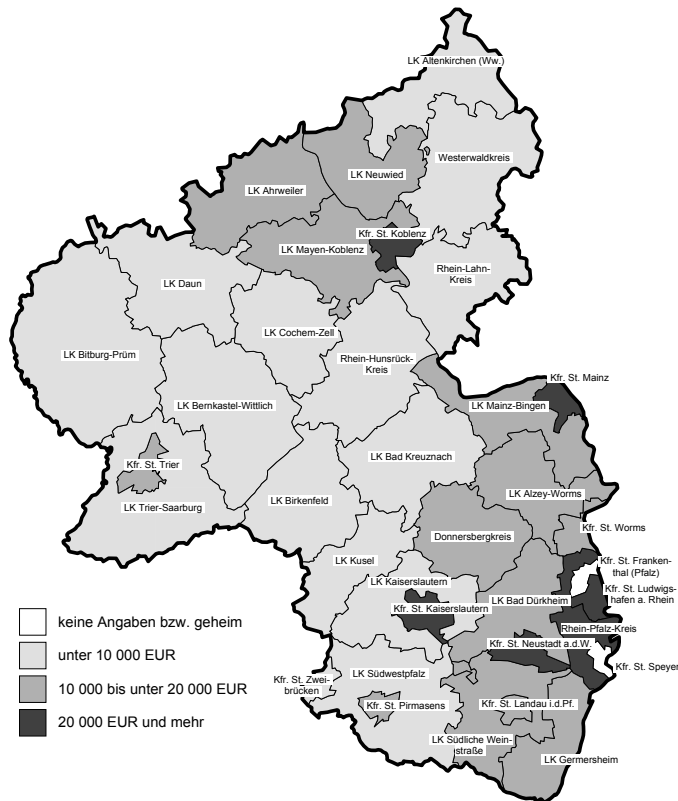
1.3 Veräußerte Grünlandflächen 2004 nach Größenklassen der Ertragsmesszahl

Größenklasse	Veräußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				ins- gesamt	je ha		FdIN je Ver- äußerungs- fall	Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR		Gesamt- fläche	FdIN		
Rheinland-Pfalz	1 577	848	841	5 462	6 440	6 493	0,53	37
Nach der Höhe der Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	312	157	155	889	5 665	5 717	0,50	24
30 - 40	610	369	366	2 313	6 265	6 324	0,60	35
40 - 50	452	242	240	1 594	6 588	6 642	0,53	44
50 - 60	158	68	68	530	7 839	7 850	0,43	54
60 und mehr	45	13	12	136	10 867	10 879	0,28	65

## 2. Veräußerte Flächen insgesamt 1974 - 2004

Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche FdIN je Veräußerungsfall
				insgesamt	je ha		
					Gesamtfläche	FdIN	
Anzahl	ha	1 000 EUR	EUR		ha		
1974	4 383	2 212	2 206	18 246	8 248	8 271	0,50
1975	5 325	2 792	2 781	23 490	8 412	8 447	0,52
1978	6 975	3 588	3 575	34 463	9 606	9 639	0,51
1979	6 579	3 343	3 329	34 559	10 336	10 380	0,51
1980	5 777	2 995	2 981	35 319	11 791	11 850	0,52
1981	5 331	2 735	2 730	37 338	13 653	13 678	0,51
1982	5 914	2 949	2 948	39 093	13 255	13 261	0,50
1983	5 988	3 201	3 200	46 024	14 380	14 382	0,53
1984	6 444	3 521	3 518	50 971	14 475	14 489	0,55
1985	6 587	3 663	3 661	50 679	13 836	13 843	0,56
1986	6 369	3 531	3 529	47 905	13 566	13 576	0,55
1987	5 614	3 186	3 182	39 901	12 524	12 538	0,57
1988	5 557	3 242	3 236	38 856	11 985	12 007	0,58
1989	6 084	3 565	3 560	38 646	10 842	10 856	0,59
1990	6 465	4 085	4 075	48 804	11 947	11 978	0,63
1991	5 428	3 210	3 200	37 842	11 788	11 826	0,59
1992	5 253	3 281	3 271	32 181	9 810	9 839	0,62
1993	5 769	3 578	3 559	35 665	9 969	10 021	0,62
1994	5 060	3 350	3 323	31 043	9 268	9 343	0,66
1995	4 656	3 112	3 087	29 706	9 545	9 622	0,66
1996	5 011	3 580	3 544	34 818	9 725	9 824	0,71
1997	4 823	3 518	3 476	33 527	9 530	9 647	0,72
1998	4 591	3 260	3 226	28 732	8 813	8 905	0,70
1999	4 647	3 250	3 215	31 149	9 584	9 689	0,69
2000	4 592	3 259	3 222	30 494	9 357	9 466	0,70
2001	4 984	3 326	3 290	33 325	10 018	10 129	0,66
2002	4 198	3 189	3 154	33 162	10 400	10 516	0,75
2003	4 414	3 488	3 455	34 801	9 979	10 073	0,78
2004	4 199	3 063	3 042	25 601	8 358	8 417	0,72

Durchschnittlicher Kaufwert insgesamt 2004  
je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung  
nach Verwaltungsbezirken



Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### 3. Veräußerte Flächen insgesamt 2004 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durchschnittliche	
			ins- gesamt	je ha FdIN	FdIN je Veräußerungs- fall	Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN
			Anzahl	ha	1 000 EUR	EUR
Kreisfreie Stadt Koblenz	11	2	98	39 631	0,22	75
Landkreise						
Ahrweiler	196	112	1 231	11 012	0,57	42
Altenkirchen (Ww.)	97	52	385	7 344	0,54	36
Bad Kreuznach	355	195	991	5 081	0,55	43
Birkenfeld	138	123	581	4 722	0,89	37
Cochem-Zell	141	128	841	6 598	0,90	40
Mayen-Koblenz	188	114	1 429	12 591	0,60	48
Neuwied	111	63	655	10 436	0,57	45
Rhein-Hunsrück-Kreis	173	233	1 223	5 244	1,35	39
Rhein-Lahn-Kreis	240	123	893	7 249	0,51	49
Westerwaldkreis	253	148	1 104	7 477	0,58	38
Kreisfreie Stadt Trier	9	4	38	10 671	0,40	41
Landkreise						
Bernkastel-Wittlich	229	283	1 443	5 098	1,24	38
Bitburg-Prüm	222	312	2 008	6 430	1,41	36
Daun	188	150	875	5 846	0,80	35
Trier-Saarburg	286	130	926	7 113	0,45	39
Kreisfreie Städte						
Frankenthal (Pfalz)	2	.	.	.	.	.
Kaiserslautern	6	.	.	.	.	.
Landau i. d. Pfalz	12	3	39	11 147	0,29	83
Ludwigshafen a. Rhein	9	8	419	51 663	0,90	68
Mainz	12	9	464	53 584	0,72	47
Neustadt a. d. Weinstr.	18	9	204	22 363	0,51	68
Pirmasens	8	4	66	15 132	0,54	42
Speyer	-	-	-	-	-	-
Worms	35	17	282	16 883	0,48	78
Zweibrücken	42	17	159	9 556	0,40	45
Landkreise						
Alzey-Worms	172	120	1 707	14 249	0,70	75
Bad Dürkheim	46	26	505	19 233	0,57	67
Donnersbergkreis	78	95	1 214	12 790	1,22	58
Germersheim	96	52	796	15 312	0,54	71
Kaiserslautern	94	81	486	6 004	0,86	40
Kusel	196	153	642	4 205	0,78	38
Südliche Weinstraße	144	65	675	10 437	0,45	69
Rhein-Pfalz-Kreis	73	30	792	26 350	0,41	71
Mainz-Bingen	135	100	1 891	18 942	0,74	70
Südwestpfalz	184	79	476	6 011	0,43	41
Rheinland-Pfalz	4 199	3 042	25 601	8 417	0,72	45
Kreisfreie Städte	164	76	1 831	24 136	0,46	61
Landkreise	4 035	2 966	23 770	8 015	0,74	44