



### Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2005

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 2005 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	3 754	2 989	2 945	25 167	8 419	8 546	0,78	44
Nach der Größe der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)								
0,1 - 0,25 ha	1 117	193	190	1 961	10 137	10 308	0,17	46
0,25 - 1 "	1 822	953	940	8 329	8 736	8 863	0,52	46
1 - 2 "	535	759	748	7 047	9 281	9 425	1,40	46
2 - 5 "	229	674	664	4 914	7 287	7 403	2,90	43
5 und mehr "	51	409	404	2 916	7 130	7 225	7,91	40
Nach der Höhe der Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	448	338	327	1 706	5 051	5 213	0,73	25
30 - 40	1 253	1 155	1 138	6 857	5 939	6 023	0,91	36
40 - 50	962	785	772	5 668	7 223	7 344	0,80	44
50 - 60	388	248	245	2 621	10 572	10 690	0,63	54
60 und mehr	703	465	463	8 316	17 897	17 979	0,66	75

1.2 Veräußerte Ackerlandflächen 2005 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	2 057	1 550	1 538	16 619	10 725	10 806	0,75	51
Nach der Höhe der Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	133	101	100	522	5 146	5 205	0,75	26
30 - 40	543	447	443	2 830	6 337	6 382	0,82	36
40 - 50	463	395	390	3 255	8 235	8 340	0,84	44
50 - 60	250	171	170	2 035	11 877	11 945	0,68	54
60 und mehr	668	435	434	7 978	18 337	18 400	0,65	76

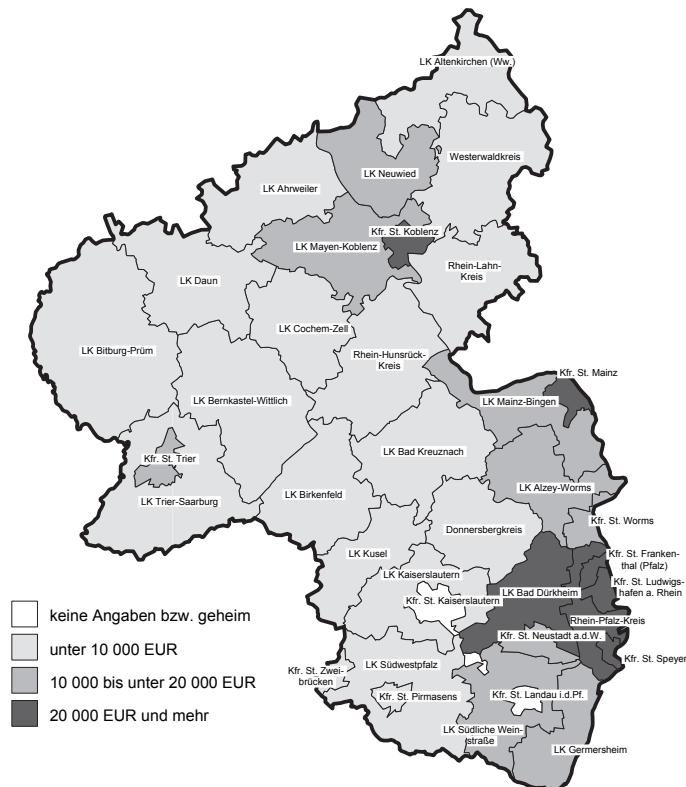
1.3 Veräußerte Grünlandflächen 2005 nach Größenklassen der Ertragsmesszahl

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	1 409	862	843	5 331	6 183	6 320	0,60	36
Nach der Höhe der Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	282	194	186	980	5 059	5 260	0,66	25
30 - 40	576	401	394	2 551	6 356	6 477	0,68	35
40 - 50	404	205	201	1 323	6 457	6 570	0,50	44
50 - 60	120	51	51	381	7 486	7 528	0,42	54
60 und mehr	27	11	11	96	8 444	8 504	0,42	67

## 2. Veräußerte Flächen insgesamt 1974 - 2005

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
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
2005	3 754	2 989	2 945	25 167	8 419	8 546	0,78

Durchschnittlicher Kaufwert insgesamt 2005  
je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung  
nach Verwaltungsbezirken



### 3. Veräußerte Flächen insgesamt 2005 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Veräußerungsfälle	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durchschnittliche	
			insgesamt	je ha FdIN	FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmesszahl (in 100) je ha FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR	EUR	ha	EMZ
Kreisfreie Stadt Koblenz	10	3	75	25 606	0,29	45
Landkreise						
Ahrweiler	186	153	1 357	8 853	0,82	39
Altenkirchen (Ww.)	144	102	762	7 509	0,71	40
Bad Kreuznach	246	166	766	4 604	0,68	43
Birkenfeld	118	101	415	4 107	0,86	39
Cochem-Zell	116	99	819	8 290	0,85	43
Mayen-Koblenz	185	129	1 885	14 666	0,69	50
Neuwied	97	57	617	10 795	0,59	42
Rhein-Hunsrück-Kreis	45	90	432	4 775	2,01	38
Rhein-Lahn-Kreis	220	157	1 087	6 912	0,72	46
Westerwaldkreis	228	142	947	6 654	0,62	36
Kreisfreie Stadt Trier	4	1	12	12 999	0,23	45
Landkreise						
Bernkastel-Wittlich	208	181	891	4 928	0,87	39
Bitburg-Prüm	197	327	2 024	6 197	1,66	35
Daun	224	209	1 221	5 851	0,93	34
Trier-Saarburg	211	108	612	5 646	0,51	38
Kreisfreie Städte						
Frankenthal (Pfalz)	6	3	104	33 119	0,52	69
Kaiserslautern	-	-	-	-	-	-
Landau i. d. Pfalz	1	.	.	.	.	.
Ludwigshafen a. Rhein	11	6	348	56 964	0,56	68
Mainz	14	12	685	59 143	0,83	57
Neustadt a. d. Weinstr.	14	3	48	14 198	0,24	47
Pirmasens	14	3	21	6 991	0,21	40
Speyer	4	.	.	.	.	.
Worms	32	14	251	17 988	0,44	81
Zweibrücken	10	4	37	8 891	0,41	46
Landkreise						
Alzey-Worms	160	104	1 476	14 175	0,65	72
Bad Dürkheim	30	20	488	23 919	0,68	72
Donnersbergkreis	136	177	1 735	9 828	1,30	47
Germersheim	123	63	897	14 176	0,51	75
Kaiserslautern	140	154	762	4 945	1,10	40
Kusel	159	120	507	4 208	0,76	39
Südliche Weinstraße	140	67	783	11 642	0,48	73
Rhein-Pfalz-Kreis	101	53	1 734	32 971	0,52	71
Mainz-Bingen	100	50	942	18 709	0,50	68
Südwestpfalz	120	63	342	5 385	0,53	45
Rheinland-Pfalz	3 754	2 945	25 167	8 546	0,78	44
Kreisfreie Städte	120	51	1 665	32 594	0,43	62
Landkreise	3 634	2 894	23 502	8 121	0,80	44