



Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2006

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 2006 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			ha	EMZ
Rheinland-Pfalz	4 575	3 908	3 848	33 813	8 651	8 788	0,84	44
Nach der Größe der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)								
0,1 - 0,25 ha	1 343	231	228	2 351	10 157	10 301	0,17	45
0,25 - 1 "	2 258	1 198	1 181	10 720	8 946	9 076	0,52	46
1 - 2 "	561	787	776	6 764	8 596	8 717	1,38	45
2 - 5 "	331	1 007	992	8 507	8 450	8 576	3,00	42
5 und mehr "	82	685	670	5 471	7 985	8 162	8,17	41
Nach der Höhe der Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	580	456	442	3 107	6 811	7 030	0,76	25
30 - 40	1 587	1 554	1 527	9 089	5 848	5 950	0,96	36
40 - 50	1 130	1 004	992	7 093	7 068	7 149	0,88	44
50 - 60	453	309	303	3 358	10 868	11 069	0,67	54
60 und mehr	825	586	583	11 166	19 066	19 162	0,71	74

1.2 Veräußerte Ackerlandflächen 2006 nach Größenklassen der Ertragsmesszahl

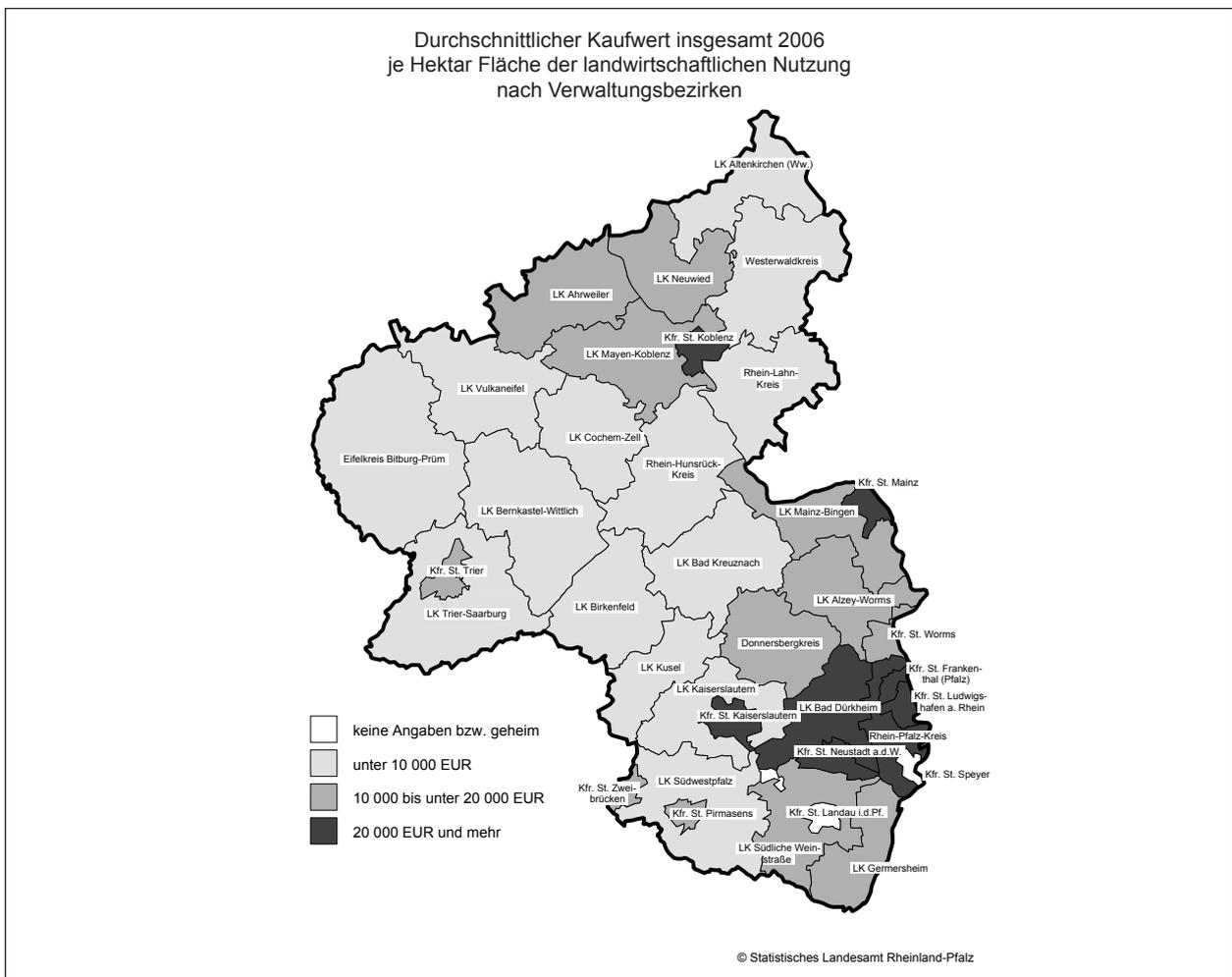
Größenklasse	Veräußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				ins- gesamt	je ha		FdIN je Ver- äußerungs- fall	Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR		Gesamt- fläche	FdIN			ha	EMZ
Rheinland-Pfalz	2 548	2 169	2 154	22 987	10 596	10 674	0,85	49
Nach der Höhe der Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	166	148	144	1 210	8 181	8 392	0,87	24
30 - 40	745	733	729	4 423	6 035	6 065	0,98	36
40 - 50	588	528	524	3 818	7 236	7 285	0,89	44
50 - 60	283	206	203	2 719	13 181	13 365	0,72	54
60 und mehr	766	555	553	10 817	19 497	19 579	0,72	75

1.3 Veräußerte Grünlandflächen 2006 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			ha	EMZ
Rheinland-Pfalz	1 755	1 176	1 147	7 104	6 041	6 191	0,65	37
Nach der Höhe der Ertrags- messzahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	384	273	264	1 747	6 393	6 613	0,69	25
30 - 40	713	512	499	2 960	5 778	5 930	0,70	35
40 - 50	467	296	292	1 756	5 927	6 019	0,62	44
50 - 60	146	75	73	493	6 581	6 713	0,50	53
60 und mehr	45	19	19	149	7 679	7 830	0,42	66

2. Veräußerte Flächen insgesamt 1974 - 2006

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
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
2006	4 575	3 908	3 848	33 813	8 651	8 788	0,84



3. Veräußerte Flächen insgesamt 2006 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	ha	EMZ
Kreisfreie Stadt Koblenz	8	1	54	37 743	0,18	77
Landkreise						
Ahrweiler	213	111	1 193	10 760	0,52	42
Altenkirchen (Ww.)	124	98	770	7 878	0,79	40
Bad Kreuznach	268	161	839	5 196	0,60	45
Birkenfeld	162	130	541	4 167	0,80	36
Cochem-Zell	104	147	897	6 103	1,41	40
Mayen-Koblenz	193	148	2 517	17 050	0,76	53
Neuwied	140	92	1 140	12 346	0,66	44
Rhein-Hunsrück-Kreis	299	465	2 383	5 121	1,56	39
Rhein-Lahn-Kreis	257	171	1 221	7 162	0,66	45
Westerwaldkreis	242	158	1 063	6 723	0,65	39
Kreisfreie Stadt Trier	8	7	75	11 370	0,83	55
Landkreise						
Bernkastel-Wittlich	240	210	954	4 537	0,88	38
Eifelkreis Bitburg-Prüm	268	517	3 379	6 540	1,93	35
Vulkaneifel	211	252	1 803	7 158	1,19	36
Trier-Saarburg	496	264	1 420	5 389	0,53	36
Kreisfreie Städte						
Frankenthal (Pfalz)	19	21	639	30 530	1,10	68
Kaiserslautern	3	1	18	32 126	0,19	56
Landau i. d. Pfalz	2	.	.	.	.	.
Ludwigshafen a. Rhein	15	12	589	48 930	0,80	64
Mainz	14	27	901	33 504	1,92	33
Neustadt a. d. Weinstr.	9	6	170	28 039	0,67	80
Pirmasens	4	1	18	18 112	0,24	41
Speyer	1	.	.	.	.	.
Worms	50	28	547	19 561	0,56	77
Zweibrücken	10	17	202	12 219	1,65	42
Landkreise						
Alzey-Worms	200	165	2 358	14 300	0,82	75
Bad Dürkheim	40	36	774	21 667	0,89	53
Donnersbergkreis	104	107	1 281	11 942	1,03	50
Germersheim	95	55	956	17 506	0,57	72
Kaiserslautern	119	81	427	5 296	0,68	43
Kusel	166	112	443	3 949	0,68	40
Südliche Weinstraße	84	39	400	10 270	0,46	67
Rhein-Pfalz-Kreis	140	67	2 064	30 655	0,48	65
Mainz-Bingen	163	84	1 412	16 891	0,51	66
Südwestpfalz	104	59	358	6 071	0,57	40
Rheinland-Pfalz	4 575	3 848	33 813	8 788	0,84	44
Kreisfreie Städte	143	120	3 221	26 735	0,84	58
Landkreise	4 432	3 727	30 592	8 208	0,84	43