



Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2008

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 Gesamtpreis 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 2008 nach Größenklassen
der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung und der Ertragsmesszahl

Größenklasse	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je ha		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmesszahl (in 100) je ha FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR		Gesamtfläche	FdIN			EUR	ha	EMZ
Rheinland-Pfalz	5 823	4 622	4 567	46 160	9 987	10 108	0,78	46
Nach der Größe der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)								
0,1 - 0,25 ha	1 690	295	291	3 200	10 841	11 005	0,17	47
0,25 - 1 "	2 904	1 525	1 506	14 803	9 705	9 832	0,52	47
1 - 2 "	749	1 038	1 025	10 367	9 993	10 114	1,37	46
2 - 5 "	399	1 181	1 164	11 952	10 118	10 268	2,92	45
5 und mehr "	81	583	581	5 837	10 012	10 046	7,17	42
Nach der Höhe der Ertragsmesszahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	701	476	464	2 816	5 915	6 067	0,66	25
30 - 40	1 886	1 708	1 685	10 643	6 232	6 315	0,89	35
40 - 50	1 348	1 158	1 145	8 924	7 705	7 796	0,85	44
50 - 60	581	360	357	4 389	12 186	12 290	0,61	54
60 und mehr	1 307	920	915	19 388	21 073	21 182	0,70	74

1.2 Veräußerte Ackerlandflächen 2008 nach Größenklassen der Ertragsmesszahl

Größenklasse	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je ha		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmesszahl (in 100) je ha FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR		Gesamtfläche	FdIN			EUR	ha	EMZ
Rheinland-Pfalz	3 406	2 687	2 670	33 463	12 453	12 534	0,78	51
Nach der Höhe der Ertragsmesszahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	217	155	152	1 016	6 561	6 703	0,70	26
30 - 40	871	759	755	4 875	6 425	6 460	0,87	36
40 - 50	730	652	646	5 564	8 536	8 609	0,89	44
50 - 60	362	253	251	3 467	13 727	13 797	0,69	54
60 und mehr	1 226	869	866	18 541	21 333	21 411	0,71	74

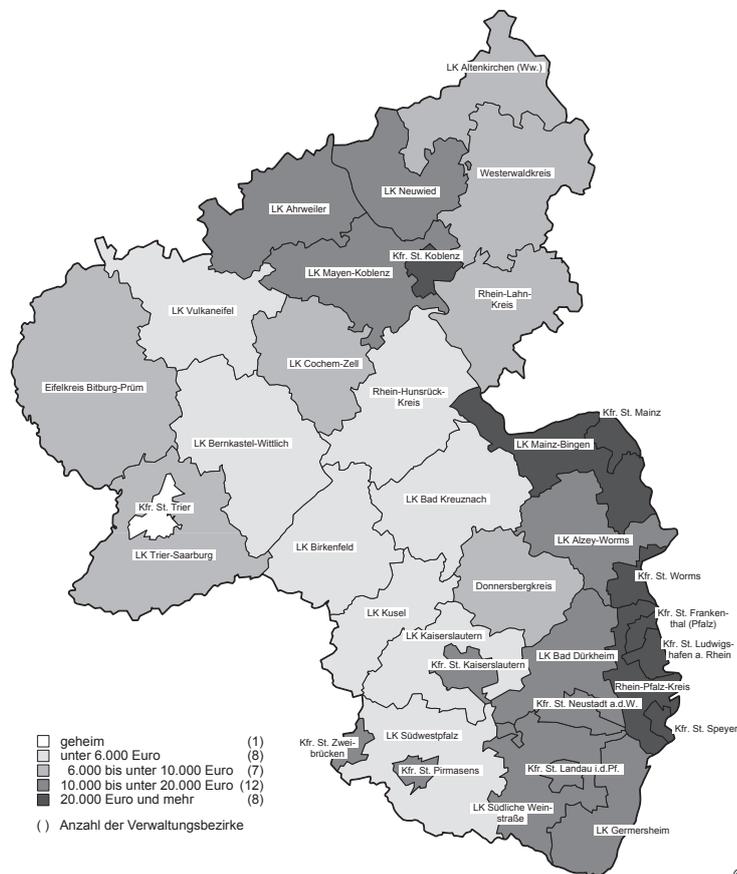
1.3 Veräußerte Grünlandflächen 2008 nach Größenklassen der Ertragsmesszahl

Größenklasse	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je ha		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmesszahl (in 100) je ha FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR		Gesamtfläche	FdIN			EUR	ha	EMZ
Rheinland-Pfalz	2 025	1 281	1 259	8 643	6 749	6 865	0,62	37
Nach der Höhe der Ertragsmesszahl (in 100) je ha FdIN								
unter 30	447	257	250	1 427	5 554	5 718	0,56	25
30 - 40	816	568	559	3 581	6 303	6 412	0,68	35
40 - 50	510	349	346	2 386	6 829	6 902	0,68	44
50 - 60	187	76	75	638	8 439	8 526	0,40	54
60 und mehr	65	30	30	611	20 039	20 117	0,47	68

2. Veräußerte Flächen insgesamt 1974 - 2008

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
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
2007	4 648	3 794	3 729	33 165	8 742	8 894	0,80
2008	5 823	4 622	4 567	46 160	9 987	10 108	0,78

Durchschnittlicher Kaufwert insgesamt 2008
je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
nach Verwaltungsbezirken



3. Veräußerte Flächen insgesamt 2008 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	26	13	482	35 720	0,52	75
Landkreise						
Ahrweiler	269	144	1 616	11 198	0,54	39
Altenkirchen (Ww.)	156	118	838	7 107	0,76	39
Bad Kreuznach	259	185	1 037	5 609	0,71	46
Birkenfeld	186	145	668	4 600	0,78	38
Cochem-Zell	202	224	1 886	8 431	1,11	41
Mayen-Koblenz	258	246	4 027	16 380	0,95	52
Neuwied	147	87	1 144	13 083	0,60	45
Rhein-Hunsrück-Kreis	273	266	1 359	5 102	0,98	39
Rhein-Lahn-Kreis	396	295	2 256	7 640	0,75	47
Westerwaldkreis	305	168	1 165	6 947	0,55	38
Kreisfreie Stadt Trier	2	.	.	.	.	.
Landkreise						
Bernkastel-Wittlich	290	207	1 129	5 468	0,71	40
Eifelkreis Bitburg-Prüm	381	665	5 304	7 975	1,75	36
Vulkaneifel	261	256	1 458	5 698	0,98	33
Trier-Saarburg	411	187	1 138	6 099	0,45	35
Kreisfreie Städte						
Frankenthal (Pfalz)	31	29	1 023	35 276	0,94	73
Kaiserslautern	3	.	.	.	.	.
Landau i. d. Pfalz	13	5	70	13 608	0,40	82
Ludwigshafen a. Rhein	32	53	2 022	38 084	1,66	63
Mainz	11	15	724	47 863	1,37	76
Neustadt a. d. Weinstr.	20	6	113	17 678	0,32	62
Pirmasens	5	2	28	11 445	0,50	37
Speyer	5	2	34	21 281	0,32	56
Worms	50	28	609	22 119	0,55	74
Zweibrücken	13	7	80	11 439	0,54	47
Landkreise						
Alzey-Worms	312	221	4 022	18 174	0,71	72
Bad Dürkheim	41	21	416	19 680	0,52	70
Donnersbergkreis	156	165	1 486	8 997	1,06	49
Germersheim	151	81	1 251	15 389	0,54	72
Kaiserslautern	93	82	446	5 439	0,88	40
Kusel	302	231	926	4 008	0,76	38
Südliche Weinstraße	249	92	1 099	11 988	0,37	70
Rhein-Pfalz-Kreis	195	122	3 512	28 809	0,63	69
Mainz-Bingen	188	110	2 256	20 427	0,59	73
Südwestpfalz	131	84	501	5 940	0,64	41
Rheinland-Pfalz	5 823	4 567	46 160	10 108	0,78	46
Kreisfreie Städte	211	163	5 218	31 954	0,77	68
Landkreise	5 612	4 403	40 941	9 298	0,78	45