

16.08.2016

Landwirtschaftliche Grundstückspreise und Bodenmarkt 2015

Das Statistische Bundesamt, Wiesbaden, hat die Fachserie 3, Reihe 2.4, „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2015“ am 15.08.2016 veröffentlicht. Darauf basiert die nachfolgende Auswertung.

114.369 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) wechselten 2015 in Deutschland den Eigentümer, 5 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Die verkauften Flächen umfassen 0,69 Prozent der gesamten LN. Der Umfang liegt geringfügig über den Vorjahren. Die Zahl der Verkaufsfälle ging 2015 um 4,1 Prozent auf 44.110 zurück. 2,59 Hektar wurden im Durchschnitt je Fall verkauft. Im gewogenen Mittel wurden 19.587 EUR/Hektar bezahlt. Damit beläuft sich der Preisanstieg auf 8,2 Prozent. Von 2013 auf 2014 stiegen die landwirtschaftlichen Bodenpreise im Schnitt um 10,5 Prozent, zuvor um 13,6 Prozent. Die Kaufsumme der Transaktionen wird 2015 mit insgesamt 2.239 Mrd. EUR beziffert, 21,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der verkauften Flächen liegt bei 42,3 gegenüber 42,4 im Vorjahr. Seit 2007 sind die Agrarlandpreise in Deutschland im Durchschnitt um insgesamt 112,7 Prozent gestiegen, allerdings mit starker regionaler Differenzierung.

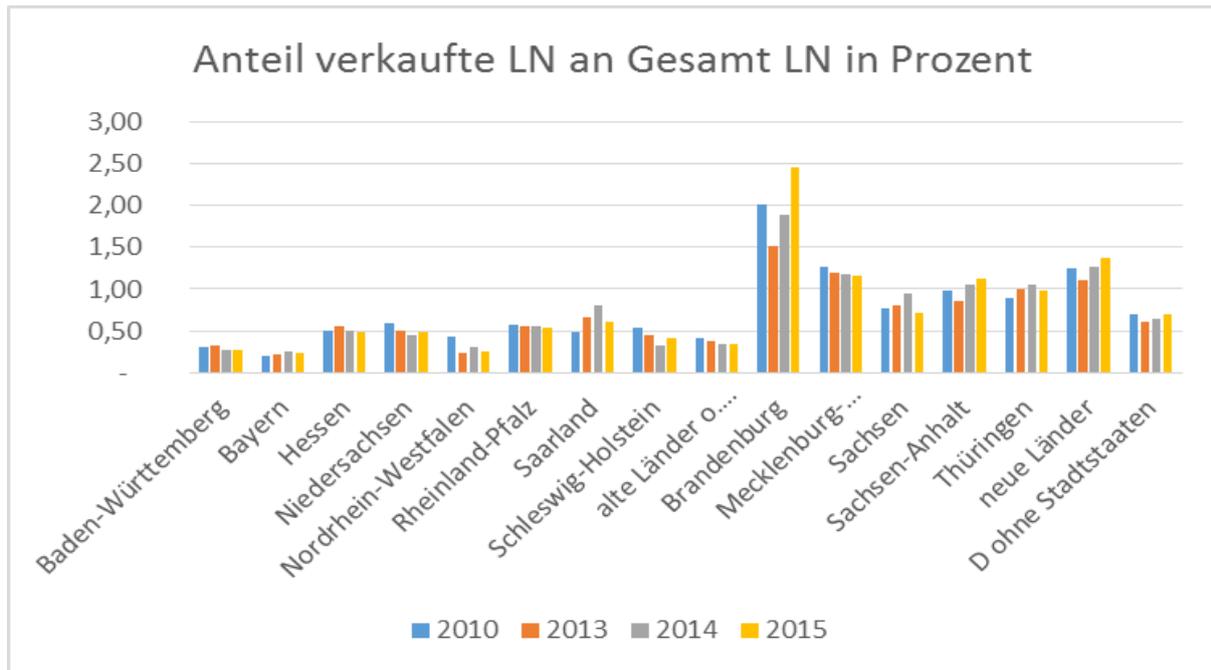
Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland											
	veräußerte FdIN (2) in ha					EMZ 2015	Kaufwerte in EUR/ha				
	2012	2013	2014	2015	2014:2015 in v.H.		2012	2013	2014	2015	2014:2015 in v.H.
BW	4.200	4.536	3.826	3.976	3,4	49,1	20.136	21.604	23.021	24.698	7,3
BY	5.768	6.538	7.756	6.998	-9,8	44,1	31.841	39.797	41.440	47.358	14,3
HE	4.031	4.209	3.896	3.720	-4,5	45,6	12.530	13.608	14.578	14.326	-2,3
NI	13.281	12.944	11.854	12.747	7,5	41,1	21.146	25.181	28.856	30.713	6,4
NRW	4.909	3.482	4.354	3.605	-17,2	48,9	32.427	33.951	40.049	38.720	-3,3
RP	3.592	3.927	3.919	3.679	-6,1	44,4	11.141	11.684	12.092	12.786	5,7
Saar	418	506	620	437	-29,5	40,8	9.129	9.719	10.065	9.972	-0,9
SH	4.356	4.425	3.107	3.998	28,7	45,1	23.063	25.013	26.311	26.494	0,7
ABL	40.554	40.616	39.331	39.161	-0,4	44,3	22.267	25.189	28.427	29.911	5,2
BB	17.648	19.885	24.837	32.491	30,8	33,0	7.262	8.533	10.191	12.458	22,2
MV	18.615	16.070	15.754	15.587	-1,1	38,8	12.675	14.255	17.539	20.107	14,6
Sa	8.438	7.172	8.481	6.382	-24,7	46,0	8.163	9.211	10.250	10.871	6,1
ST	13.049	10.024	12.289	13.110	6,7	61,0	10.965	11.162	12.982	15.283	17,7
Th	8.096	7.791	8.246	7.636	-7,4	43,4	6.870	8.191	9.430	10.450	10,8
NBL	65.847	60.942	69.608	75.207	8,4	41,3	9.593	10.510	12.264	14.197	15,8
D (3)	106.400	101.558	108.940	114.369	5,0	42,3	14.424	16.381	18.099	19.578	8,2

(1) Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar;
(2) FdIN: Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung;
(3) ohne B, HH, HB

■ **Der Anteil der 2015 verkauften Flächen landwirtschaftlicher Nutzung an der Gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) liegt bei 0,69 Prozent.**

In den alten Ländern (ohne Stadtstaaten) beträgt der Wert 0,35 Prozent mit einer Spannweite zwischen 0,23 Prozent in Bayern und 0,6 Prozent im Saarland.

In den neuen Ländern wurden im vergangenen Jahr 1,37 Prozent der LN veräußert. Die Spannweite liegt hier zwischen 0,71 Prozent in Sachsen und 2,46 Prozent in Brandenburg. Nachfolgende Grafik zeigt die jeweiligen Anteile in den Jahren 2010 und 2013 bis 2015.



Quelle: Stat. Bundesamt: Fachserie 3 Reihe 3: Bodennutzungserhebungen 2010, 2013, 2014 und Reihe 2.4 bzw. 3.1.2.

■ **In Deutschland wurden für landwirtschaftlich genutzte Flächen 2015 im gewogenen Mittel 19.587 EUR/Hektar bezahlt, ein Preisplus von 8,2 Prozent.**

Zum Vergleich die Vorjahre:

2013 zu 2014: + 10,5 Prozent 2012 zu 2013: + 13,6 Prozent 2011 zu 2012: + 7,3 Prozent
 2010 zu 2011: + 13,3 Prozent 2009 zu 2010: + 8,8 Prozent 2008 zu 2009: + 9,6 Prozent

► **Im früheren Bundesgebiet lag der Preis für Agrarland 2015 im gewogenen Durchschnitt mit 29.911 EUR/Hektar um 1.484 EUR/Hektar oder 5,2 Prozent über dem Niveau des Vorjahres mit 28.427 EUR/Hektar.**

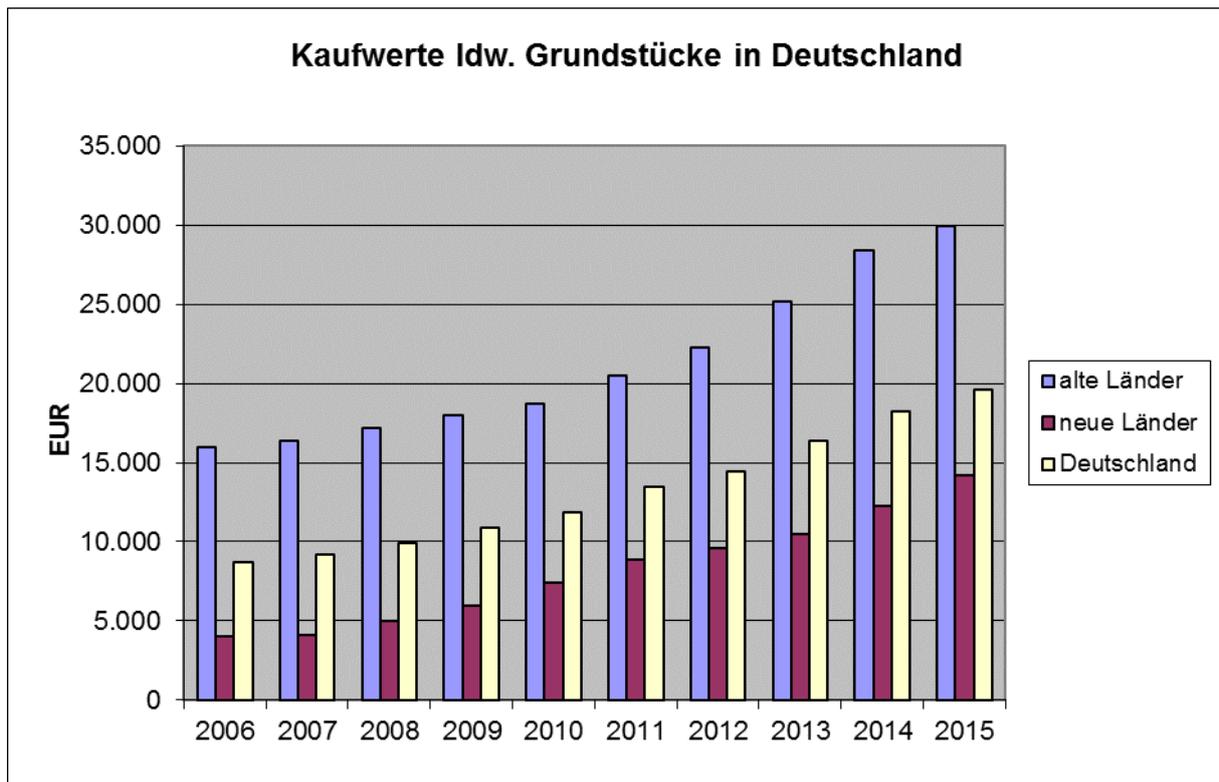
Zum Vergleich:

2013 zu 2014: + 3.283 EUR/ha = 12,9 Prozent 2012 zu 2013: + 2.922 EUR/ha = + 13,1 Prozent
 2011 zu 2012: + 1.784 EUR/ha = + 8,6 Prozent 2010 zu 2011: + 1.784 EUR/ha = + 9,5 Prozent

► **In den neuen Ländern erhöhten sich die Kaufwerte 2015 um 1.933 EUR/Hektar bzw. 15,8 Prozent von 12.264 EUR/Hektar auf 14.197 EUR/Hektar.**

Zum Vergleich:

2013 zu 2014: + 1.754 EUR/ha = + 16,7 Prozent 2012 zu 2013: + 917 EUR/ha = + 9,6 Prozent
 2011 zu 2012: + 755 EUR/ha = + 8,5 Prozent 2010 zu 2011: + 1.431 EUR/ha = + 19,3 Prozent



■ **114.369 Hektar Agrarflächen wechselten 2015 den Eigentümer. Dies sind rund 5.429 Hektar mehr als im Vorjahr, ein Plus von 5,0 Prozent.**

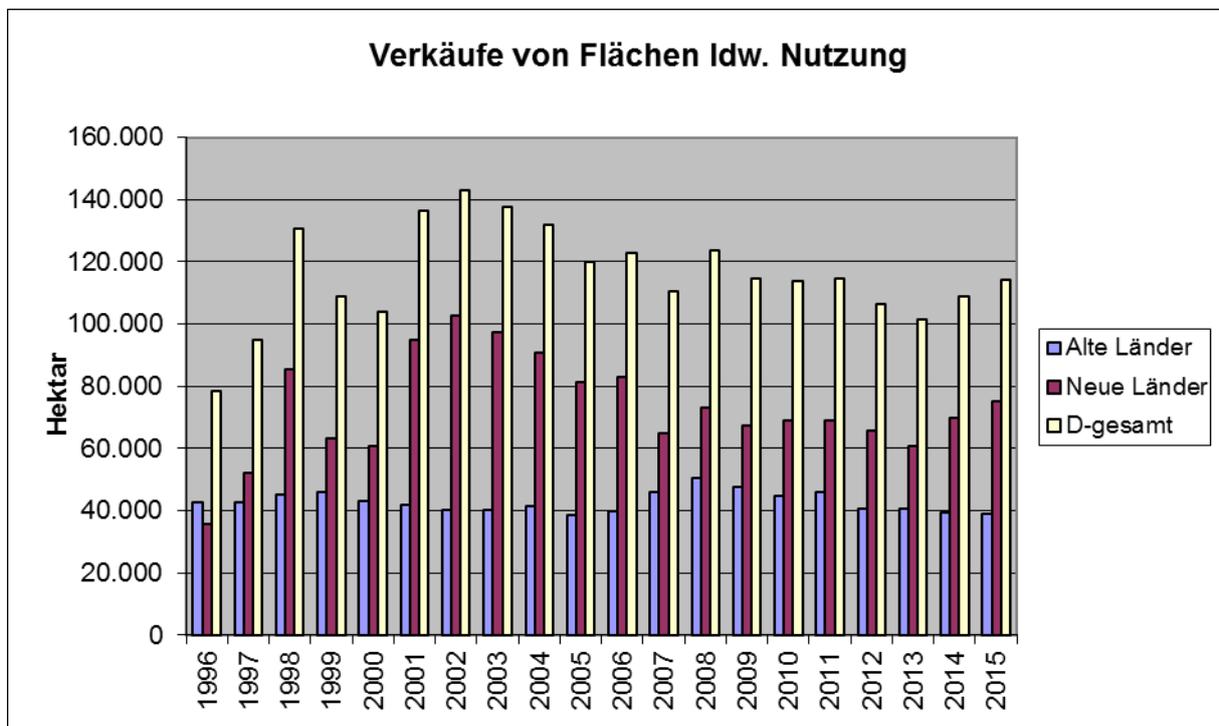
Zum Vergleich:

2014: 108.940 Hektar; + 7,3 Prozent

2013: 101.558 Hektar; - 4,6 Prozent

2012: 106.400 Hektar; - 7,3 Prozent

2011: 114.733 Hektar; + 0,75 Prozent



► **In Westdeutschland** verringerte sich die veräußerte Fläche landwirtschaftlicher Nutzung zum Vorjahr um **Minus 0,4 Prozent** (170 Hektar) auf **39.161 Hektar**.

Vergleich:

2013 zu 2014: - 3,2 Prozent 2012 zu 2013: + 0,2 Prozent 2011 zu 2012: - 11,4 Prozent

► **In den neuen Ländern** wechselten **75.207 Hektar** Flächen landwirtschaftlicher Nutzung den Eigentümer, 5.599 Hektar mehr als 2014 bzw. **Plus 8,4 Prozent**.

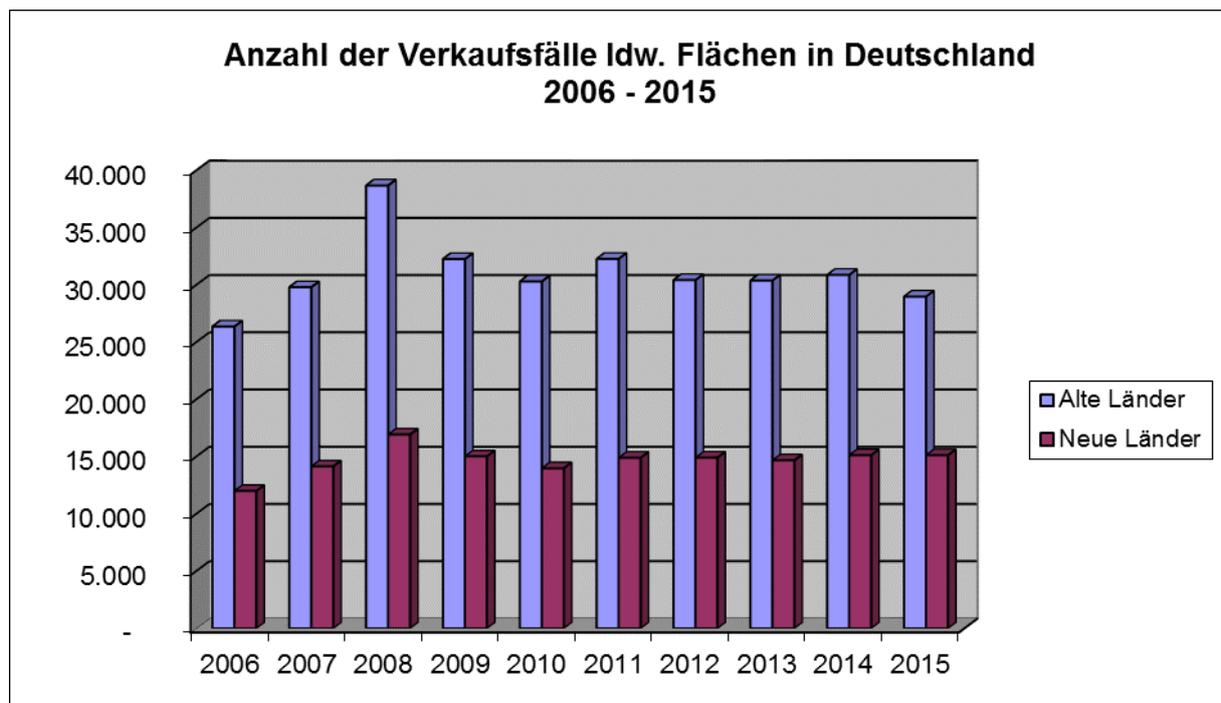
Zum Vergleich:

2013 zu 2014: + 14,2 Prozent 2012 zu 2013: - 7,5 Prozent 2011 zu 2012: - 4,5 Prozent

■ **44.110 Veräußerungsfälle wurden 2015 insgesamt gezählt, 4,1 Prozent weniger als im Vorjahr.**

► **In den alten Bundesländern** waren es **28.986 Transaktionen**, 6,1 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Das entspricht **1,35 Hektar je Veräußerungsfall**.

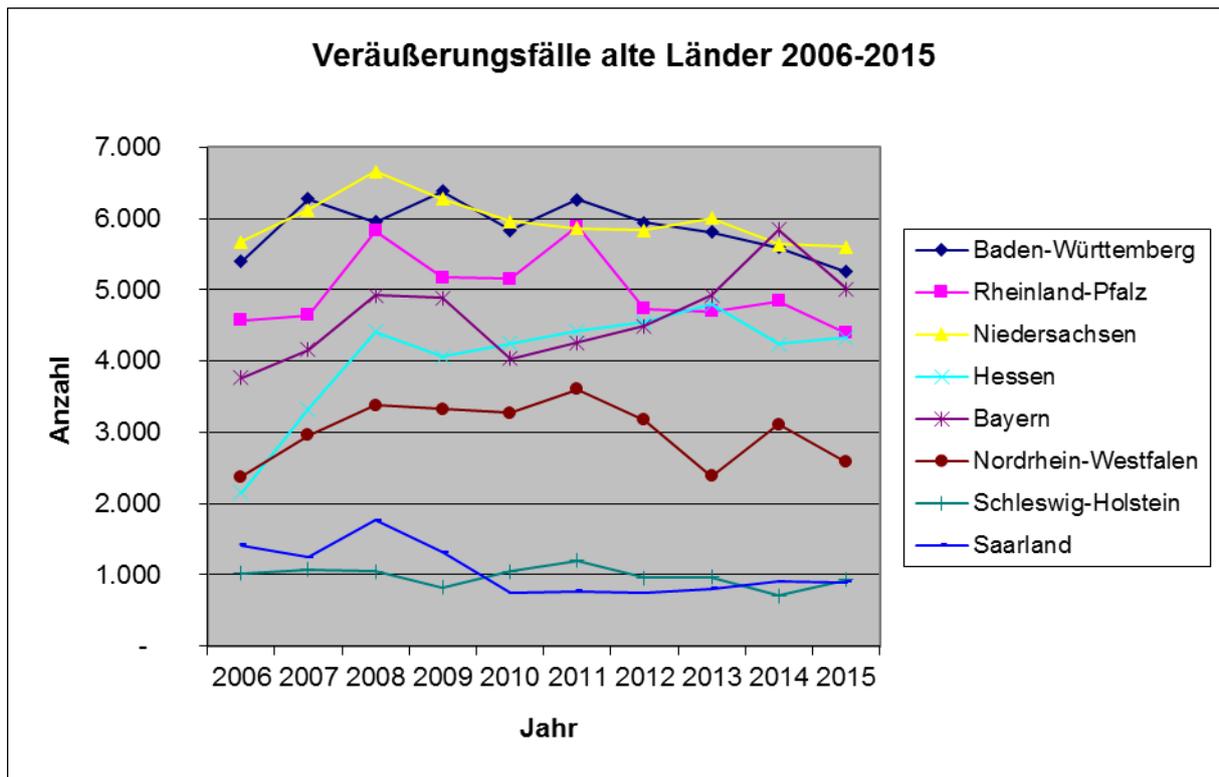
► **In den neuen Ländern** wurden **15.124 Transaktionen** verzeichnet, nur 5 Fälle (0,03 Prozent) weniger als Vorjahr. Das entspricht **5,0 Hektar je Veräußerungsfall**.



Bodenmarkt in den Bundesländern

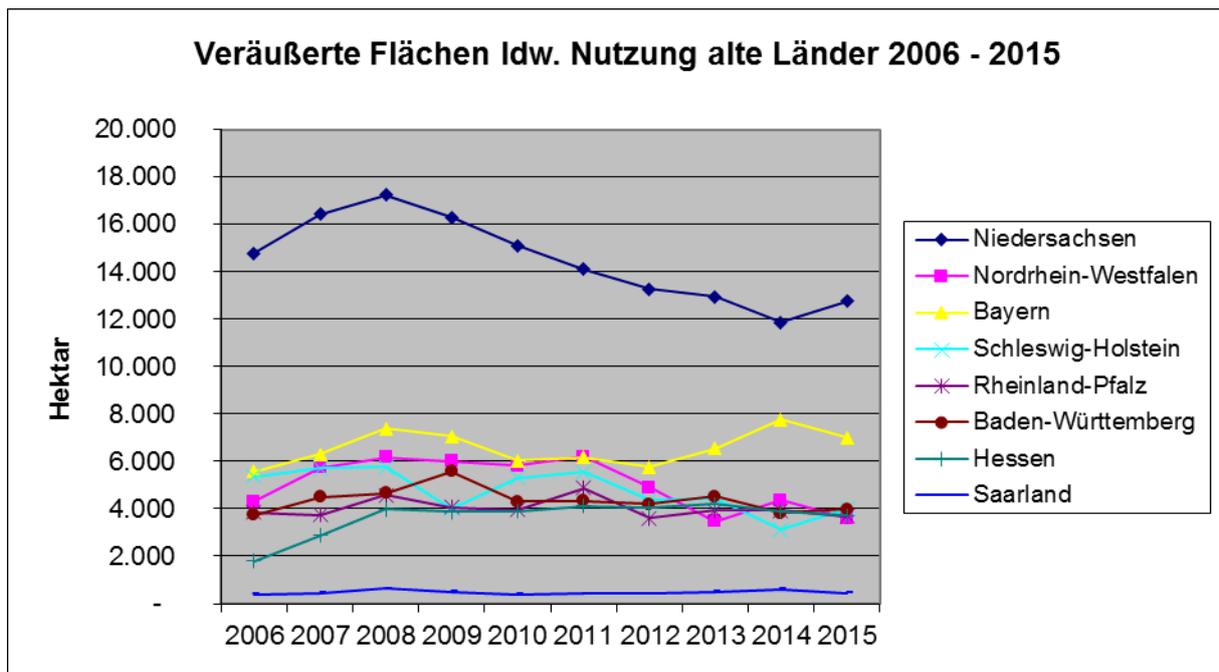
► **Westdeutsche Länder:** Die **Zahl der Flächenverkäufe** stieg in Schleswig-Holstein um gut 30 Prozent (nach einem Einbruch von 27 Prozent in 2014). Ansonsten verzeichnete nur Hessen mehr Verkaufsfälle, 2,2 Prozent.

In Nordrhein-Westfalen gingen die Verkaufsfälle um 17,2 Prozent zurück, gefolgt von Bayern mit minus 14,3 Prozent, Rheinland-Pfalz minus 9,2 und Baden-Württemberg mit minus 6,1 Prozent

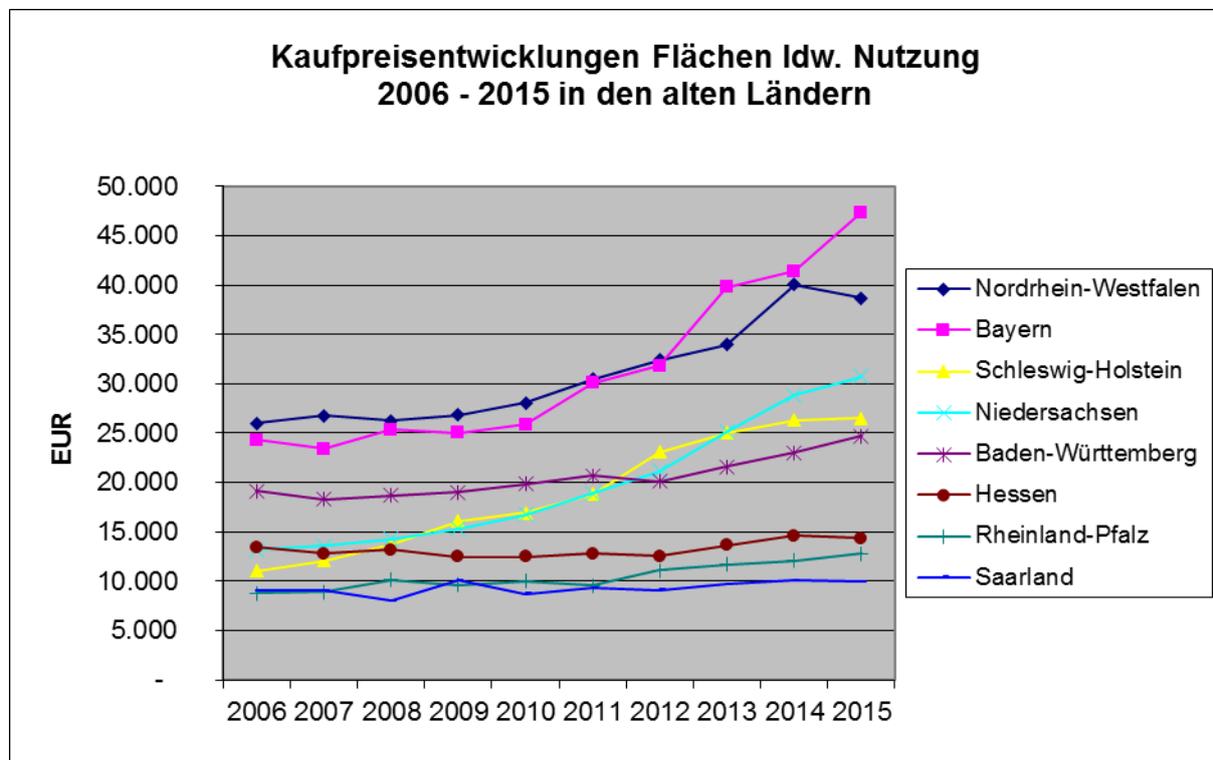


Der **Umfang des Flächenverkaufes** nahm in Schleswig-Holstein gegenüber dem Vorjahr um 28,7 Prozent zu, nach einem Rückgang von knapp 30 Prozent im Vorjahr. In Niedersachsen wurden 7,5 Prozent und in Baden-Württemberg 3,4 Prozent mehr Flächen verkauft.

In den übrigen Ländern ging die verkaufte Fläche zurück, am stärksten im Saarland mit knapp 30 Prozent, gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit minus 17,2 Prozent, Bayern minus 9,8 Prozent, Rheinland-Pfalz minus 6,1 Prozent und Hessen mit minus 4,5 Prozent.



Die **Bodenpreise stiegen in Westdeutschland** am meisten in Bayern mit 14,3 Prozent, gefolgt von Baden-Württemberg mit 7,3 Prozent, Niedersachsen mit 5,7 Prozent und Rheinland Pfalz von 5,7 Prozent. In Schleswig-Holstein stieg der Preis um 0,7 Prozent. Preisrückgänge verzeichnen Nordrhein-Westfalen mit minus 3,3 Prozent und Hessen mit minus 2,3 Prozent.

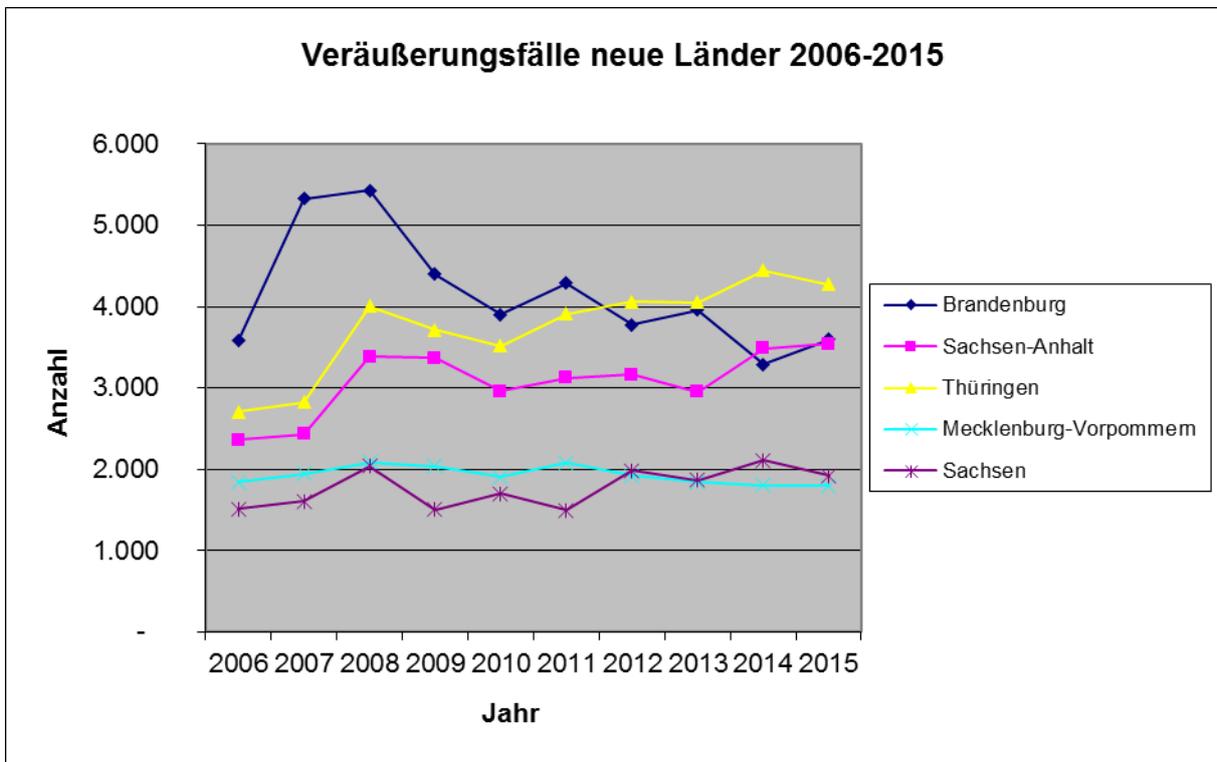


Seit 2007 zeigt der Bodenmarkt deutlich mehr Preisdynamik als zuvor, auch in den alten Ländern. So **stiegen** seither **die Agrarlandpreise in Niedersachsen um 126 Prozent, Schleswig-Holstein um 119 und Bayern um 102 Prozent.**

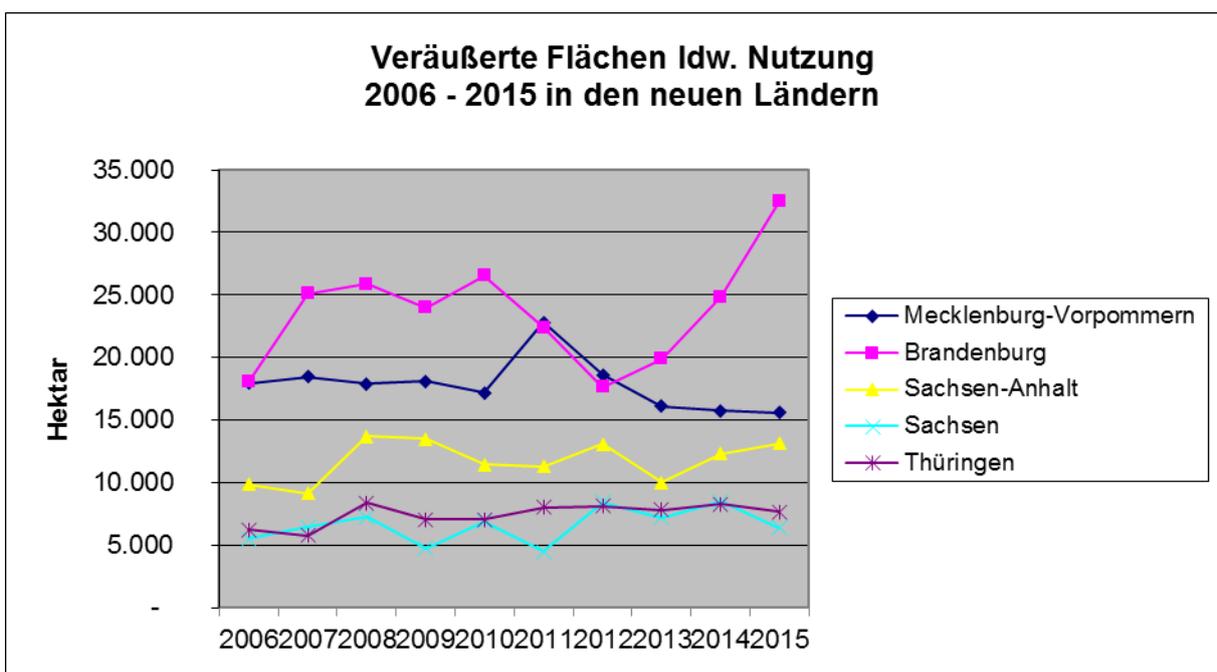
Kaufpreisentwicklung	2007	2015	2007:2015
Flächen Idw. Nutzung	EUR	EUR	Veränd. %
Schleswig-Holstein	12.088	26.494	119,2
Niedersachsen	13.582	30.713	126,1
Nordrhein-Westfalen	26.750	38.720	44,7
Hessen	12.775	14.326	12,1
Rheinland-Pfalz	8.894	12.786	43,8
Saarland	9.066	9.972	10,0
Bayern	23.431	47.358	102,1
Baden-Württemberg	18.305	24.698	34,8
Alte Länder	16.394	29.911	82,5
Deutschland	9.205	19.578	112,7

Mit 47.358 EUR/Hektar Kaufpreis liegt Bayern an der Preisspitze. Bereits 2013 wurde der langjährige Preisführer Nordrhein-Westfalen abgelöst, dort wurden rund 38.720 EUR/Hektar bezahlt. Es folgen Niedersachsen mit 30.713 EUR/Hektar und Schleswig-Holstein 26.494 EUR/Hektar, die 2013 Baden-Württemberg im Durchschnittspreis (24.698 EUR/Hektar) überrundet haben.

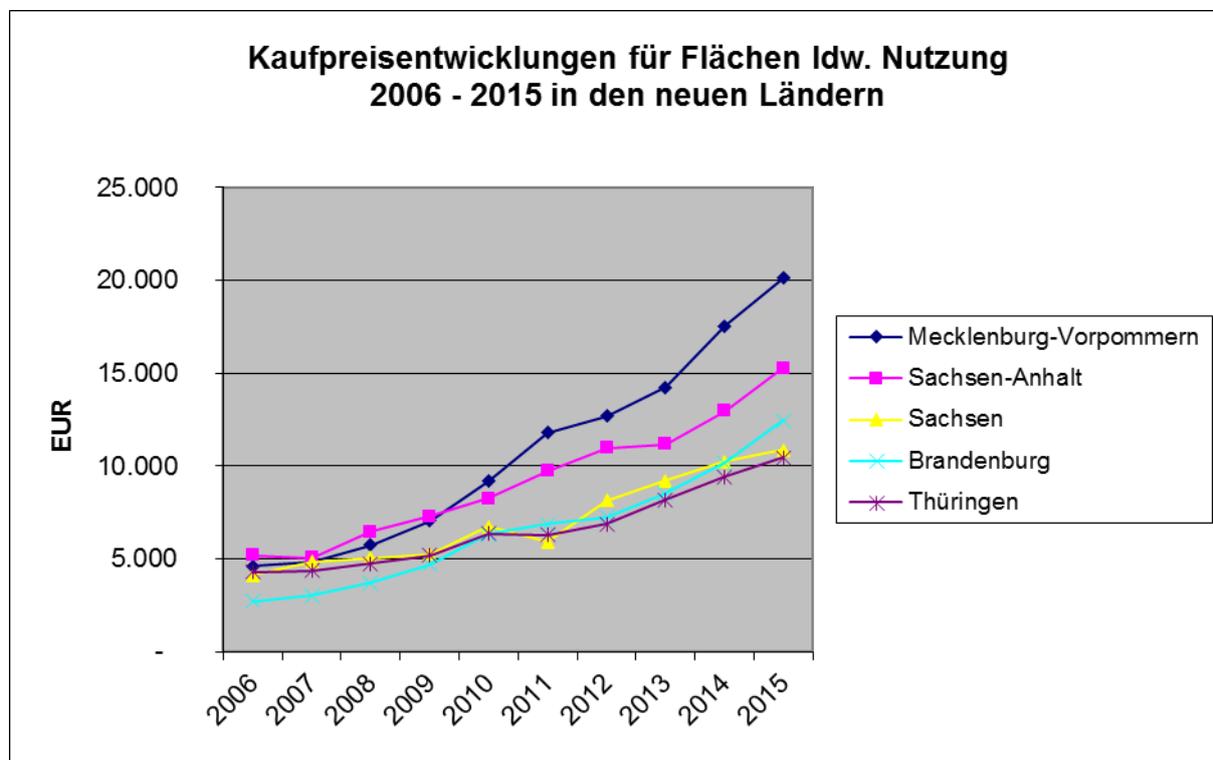
► **Ostdeutsche Länder:** Die **Verkaufsfälle** sind in Brandenburg um 9,3 Prozent gestiegen, in Sachsen-Anhalt um 1,4 Prozent. Sachsen verzeichnet 8,7 Prozent weniger Verkaufsfälle, Thüringen knapp 4 Prozent weniger. In Mecklenburg-Vorpommern wurde ein Verkaufsfall weniger erfasst als im Vorjahr.



In Brandenburg wurden 2015 rund 31 Prozent mehr Agrarflächen verkauft als im Vorjahr, das schon eine Zunahme von 25 Prozent verzeichnete. In Sachsen-Anhalt wurden knapp 7 Prozent mehr Flächen verkauft. Hingegen ging die **Verkaufsfläche** in Sachsen um knapp 25 Prozent zurück, in Thüringen um gut 7 Prozent, in Mecklenburg-Vorpommern um 1 Prozent.



Bei den Kaufpreissteigerungen führt 2015 Brandenburg die Liste an mit gut 22 Prozent, gefolgt von Sachsen-Anhalt mit fast 18 Prozent und Mecklenburg-Vorpommern mit knapp 15 Prozent. In Thüringen legt der Preis um knapp 11 Prozent und in Sachsen um gut 6 Prozent zu.

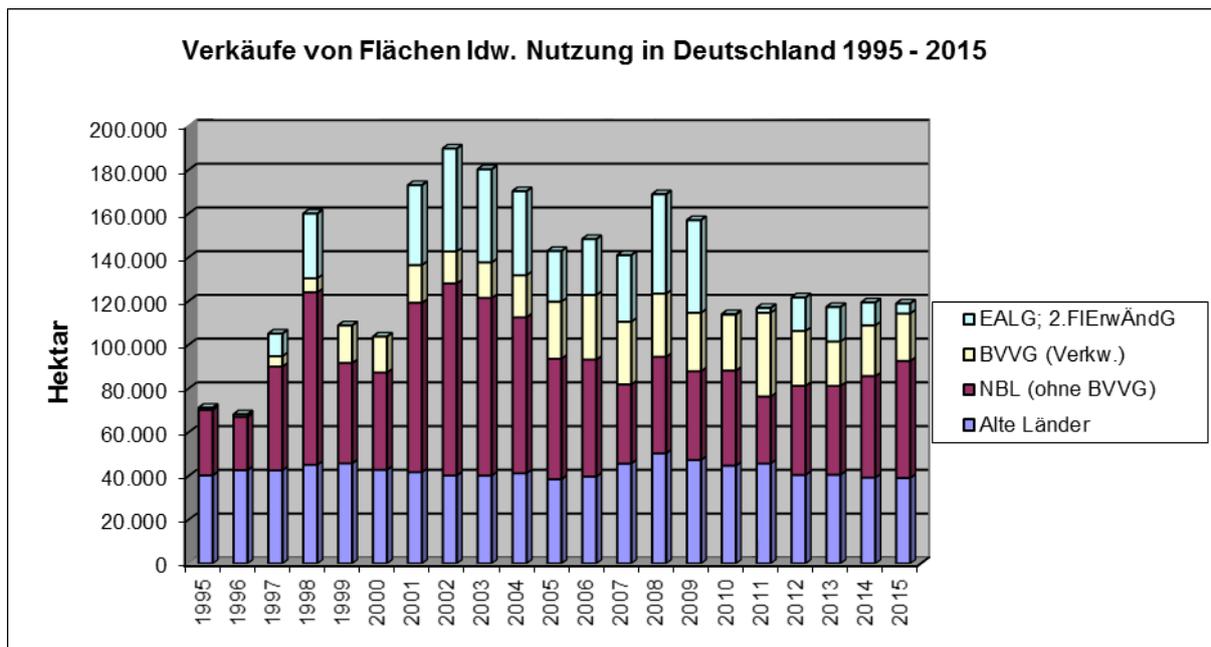


Seit 2007 stiegen die Agrarlandpreise in Mecklenburg-Vorpommern um über 313 Prozent, in Brandenburg um 312 Prozent und Sachsen-Anhalt um 202 Prozent.

Kaufpreisentwicklung	2007	2015	2007:2015
Flächen Idw. Nutzung	EUR	EUR	Veränd. %
Mecklenburg-Vorpommern	4.862	20.107	313,6
Brandenburg	3.024	12.458	312,0
Sachsen-Anhalt	5.055	15.283	202,3
Sachsen	4.846	10.871	124,3
Thüringen	4.369	10.450	152,8
Neue Länder	4.134	14.197	240,3
Deutschland	9.205	19.578	112,7

■ Flächenprivatisierung in den neuen Ländern

Die Verkäufe im Rahmen des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG) in den ostdeutschen Bundesländern werden vom Statistischen Bundesamt seit 2010 nicht mehr veröffentlicht. Diese sind auch nicht in die Statistik über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke einbezogen, ebenso nicht die verbilligten Verkäufe nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz (2. FlERwÄndG) seit 2011. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht den Anteil des BVVG Privatisierungsgeschäftes am Bodenmarkt in den ostdeutschen Bundesländern.



Quellen: Statistisches Bundesamt, FS 3, R. 2,4 lfd. Jahrgänge, BVVG Geschäftsberichte und Pressemeldungen, BLG-Archiv

* EALG-Verkäufe sind nicht Bestandteil der Spalte Neue Länder

** Verkäufe nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz (seit 2011) sind nicht Bestandteil der Spalte Neue NBL

KH Goetz, BLG Berlin