

12.09.2017

Landwirtschaftliche Grundstückspreise und Bodenmarkt 2016

Das Statistische Bundesamt Wiesbaden hat die Fachserie 3, Reihe 2.4, „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2016“ am 11.09.2017 veröffentlicht. Darauf basiert die nachfolgende Auswertung.

87.965 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) wechselten 2016 in Deutschland den Eigentümer, 23,1 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Die verkauften Flächen umfassen 0,53 Prozent der gesamten LN. Der Umfang ging insbesondere in den neuen Ländern zurück. 42.286 Verkaufsfälle wurden 2016 gezählt, 4,1 Prozent weniger als im Vorjahr. 2,08 Hektar wurden im Durchschnitt je Fall verkauft. Im Durchschnitt beliefen sich die Kaufwerte auf 22.310 EUR/Hektar. Damit wurden pro Hektar 14 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr, in den neuen Ländern 2,7 Prozent weniger. Die Kaufsumme der Transaktionen wird 2016 mit insgesamt 1,962 Mrd. EUR beziffert, 12,4 Prozent weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der verkauften Flächen liegt bei 43,7 gegenüber 42,3 im Vorjahr. 2016 wurde in Deutschland durchschnittlich ein um 142 Prozent höherer Kaufwert gezahlt als 2007, allerdings mit starker regionaler Differenzierung.

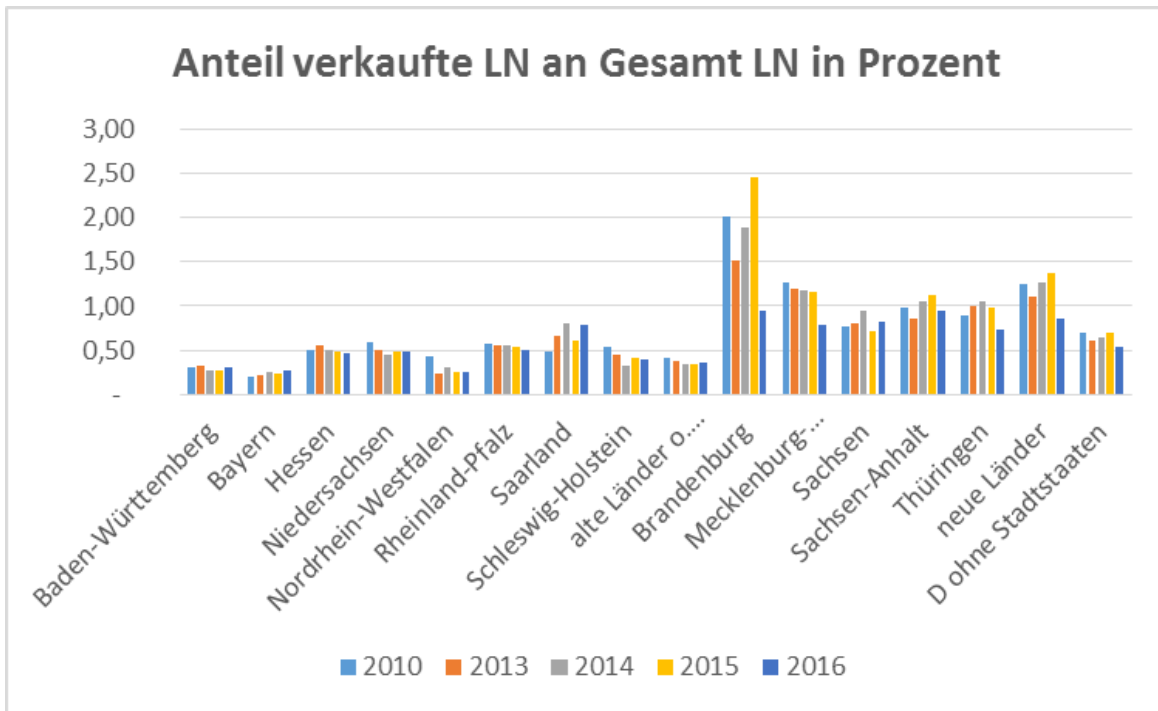
Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland											
	veräußerte FdIN (2) in ha					EMZ 2016	Kaufwerte in EUR/ha				
	2013	2014	2015	2016	2015:2016 in v.H.		2013	2014	2015	2016	2015:2016 in v.H.
BW	4.536	3.826	3.976	4.137	4,0	49,3	21.604	23.021	24.698	24.330	-1,5
BY	6.538	7.756	6.786	8.391	19,9	44,0	39.797	41.440	47.358	51.945	9,7
HE	4.209	3.896	3.720	3.541	-4,8	44,6	13.608	14.578	14.326	14.271	-0,4
NI	12.944	11.854	12.747	12.344	-3,2	42,0	25.181	28.856	30.713	32.012	4,2
NRW	3.482	4.354	3.605	3.642	1,0	49,1	33.951	40.049	38.720	44.531	15,0
RP	3.927	3.919	3.679	3.520	-4,3	45,1	11.684	12.092	12.786	13.266	3,8
Saar	506	620	437	616	40,1	40,5	9.719	10.065	9.972	9.401	-5,7
SH	4.425	3.107	3.998	3.806	-4,8	45,0	25.013	26.311	26.494	27.101	2,3
ABL	40.616	39.331	38.949	39.996	2,1	44,6	25.189	28.427	29.911	32.503	8,7
BB	19.885	24.837	32.491	13.209	-59,3	32,6	8.533	10.191	12.458	10.446	-16,2
MV	16.070	15.754	15.587	10.596	-32,0	38,4	14.255	17.539	20.107	19.607	-2,5
Sa	7.172	8.481	6.382	7.438	16,5	44,1	9.211	10.250	10.871	11.911	9,6
ST	10.024	12.289	13.110	11.043	-15,8	58,0	11.162	12.982	15.283	15.680	2,6
Th	7.791	8.246	7.636	5.683	-25,6	44,5	8.191	9.430	10.450	9.684	-7,3
NBL	60.942	69.608	75.207	47.969	-36,2	42,9	10.510	12.264	14.197	13.811	-2,7
D (3)	101.558	108.940	114.157	87.965	-23,1	43,7	16.381	18.099	19.578	22.310	14,0

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

■ **Der Anteil der 2016 verkauften Flächen landwirtschaftlicher Nutzung an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) liegt bei 0,53 Prozent.**

In den alten Ländern (ohne Stadtstaaten) beträgt der Wert 0,36 Prozent mit einer Spannweite zwischen 0,26 Prozent in Nordrhein-Westfalen und 0,79 Prozent im Saarland. In den neuen Ländern wurden im vergangenen Jahr 0,86 Prozent der LN veräußert. Die Spannweite liegt hier zwischen 0,73 Prozent in Thüringen und 0,94 in Brandenburg und Sachsen-Anhalt.

Nachfolge Grafik zeigt die jeweiligen Anteile in den Jahren 2010 und 2013 bis 2016.



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

Anzumerken ist, dass der Eigentümerwechsel von Agrarflächen im Rahmen von Anteilsverkäufen nicht in die Verkaufsstatistik der Länder und des Statistischen Bundesamtes einfließen. Einer aktuellen Studie des Thünen-Instituts zufolge ist der Umfang in den neuen Bundesländern erheblich. Dieser Mangel schränkt die Aussagekraft der Statistik ein.

■ **22.310 EUR/Hektar beträgt 2016 der durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen. Pro Hektar wurden 14 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr.**

Zum Vergleich die Vorjahre:

2014 zu 2015: + 8,2 Prozent 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

► **Im früheren Bundesgebiet lag der durchschnittliche Kaufwert für Agrarland 2016 bei 32.503 EUR/Hektar, 2015 bei 29.911 EUR/Hektar. Ein um 2.592 EUR/Hektar höherer Kaufwert bedeutet ein Plus von 8,7 Prozent.**

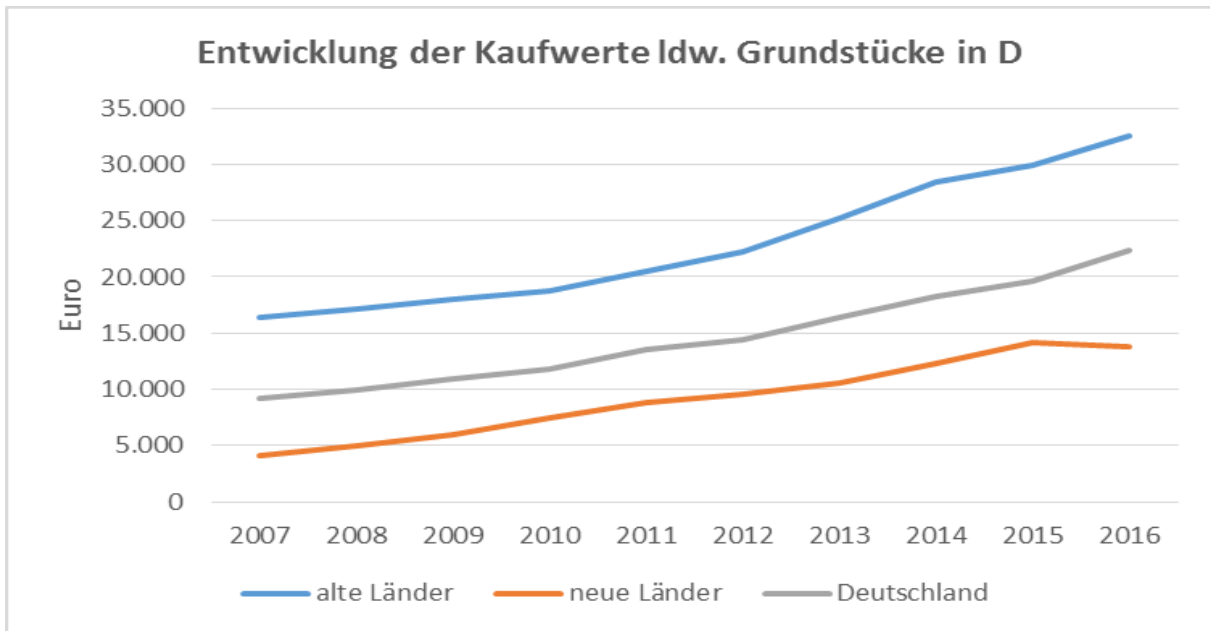
Zum Vergleich:

2014 zu 2015: + 1.484 EUR/ha = 5,2 Prozent 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

► **In den neuen Ländern lag der durchschnittliche Kaufwert 2016 mit 13.811 EUR/Hektar um 386 EUR/Hektar bzw. minus 2,7 Prozent unter dem Kaufwert von 2015 mit 14.197 EUR/Hektar.**

Zum Vergleich:

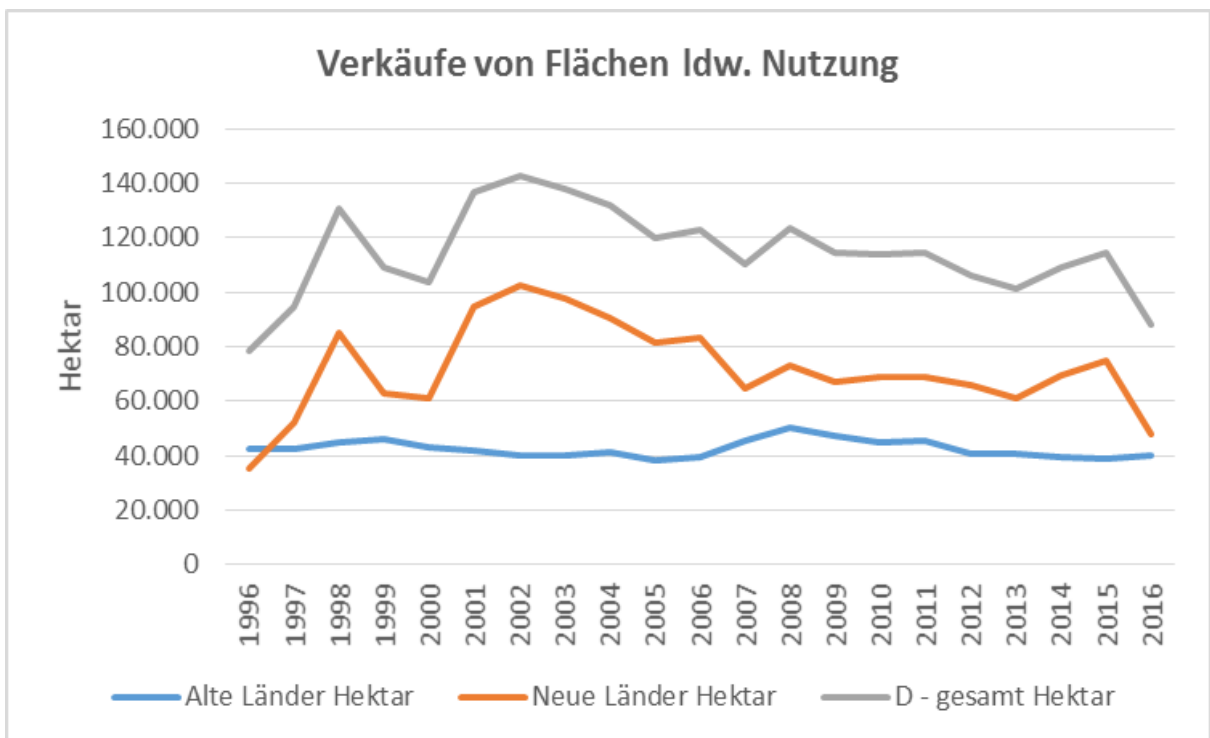
2014 zu 2015: 1.933 EUR/ha: 15,8 Prozent 2013 zu 2014: + 1.754 EUR/ha = + 16,7 Prozent
 2012 zu 2013: + 917 EUR/ha = + 9,6 Prozent 2011 zu 2012: + 755 EUR/ha = + 8,5 Prozent



■ **87.965 Hektar Agrarflächen wechselten 2016 den Eigentümer, 24.404 Hektar weniger als im Vorjahr, ein Minus von 23,1 Prozent.**

Zum Vergleich:

2015: 114.369 Hektar, + 5 Prozent 2014: 108.940 Hektar; + 7,3 Prozent
 2013: 101.558 Hektar; - 4,6 Prozent 2012: 106.400 Hektar; - 7,3 Prozent



► **In Westdeutschland** verringerte sich die Summe der veräußerten Fläche landwirtschaftlicher Nutzung zum Vorjahr um **minus 0,4 Prozent** (170 Hektar) auf **38.949 Hektar**.

Zum Vergleich:

2014 zu 2015: - 0,4 Prozent 2013 zu 2014: - 3,2 Prozent 2012 zu 2013: + 0,2 Prozent

► **In den neuen Ländern** wechselten **47.969 Hektar** Flächen landwirtschaftlicher Nutzung den Eigentümer, 27.238 Hektar weniger als 2015 bzw. **minus 36,2 Prozent**.

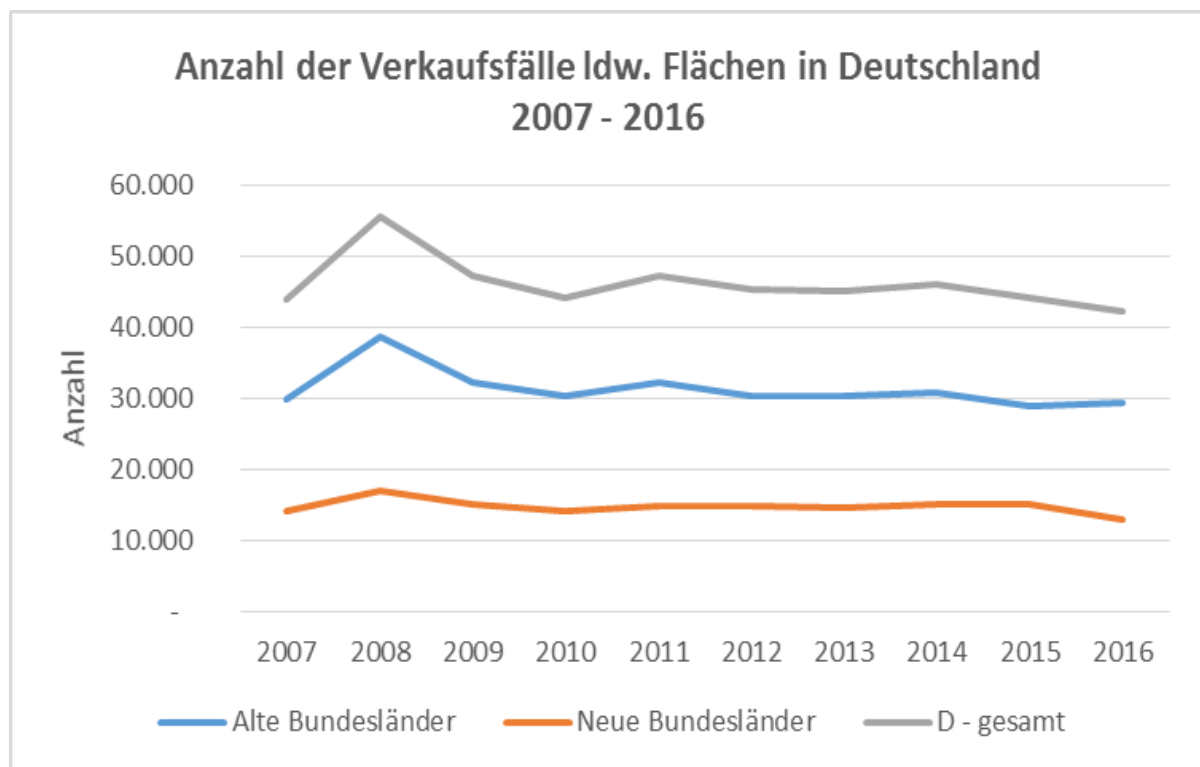
Zum Vergleich:

2014 zu 2015: + 8,4 Prozent 2013 zu 2014: + 14,2 Prozent 2012 zu 2013: - 7,5 Prozent

■ **42.286 Veräußerungsfälle** wurden 2016 insgesamt gezählt, **4,1 Prozent weniger** als im Vorjahr

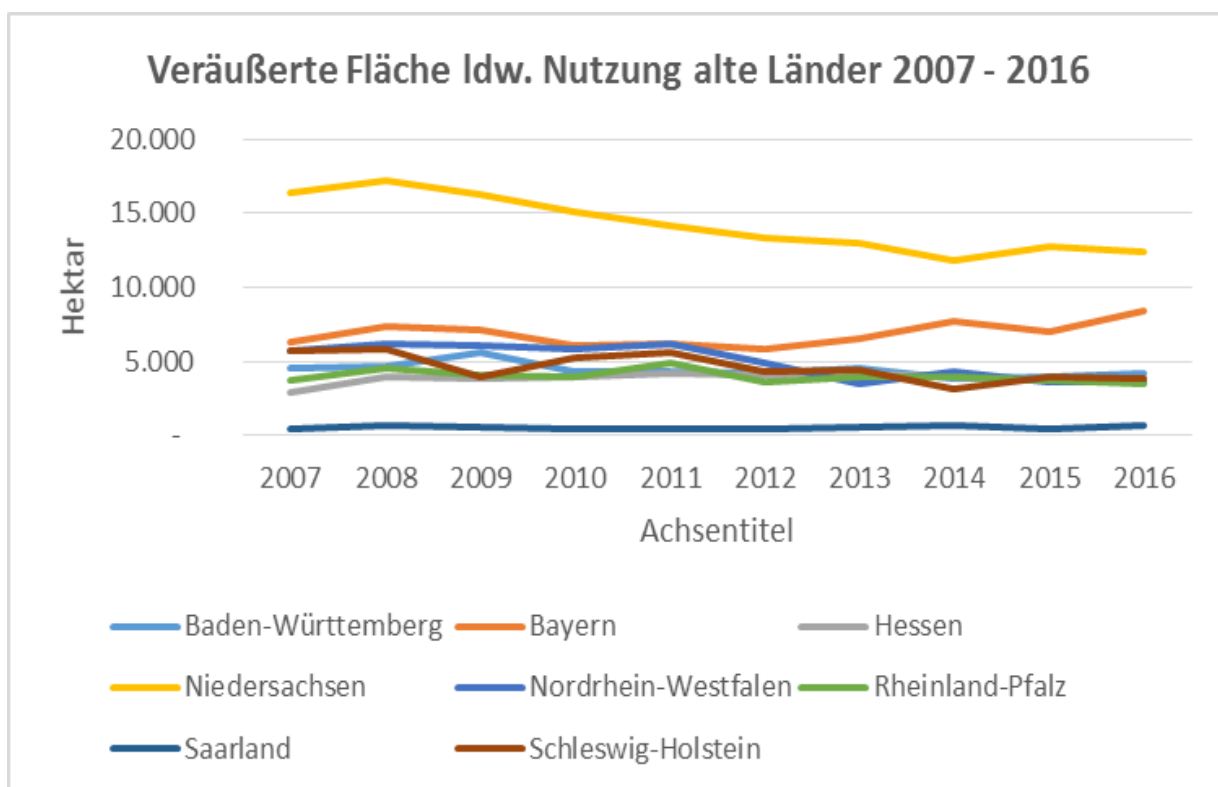
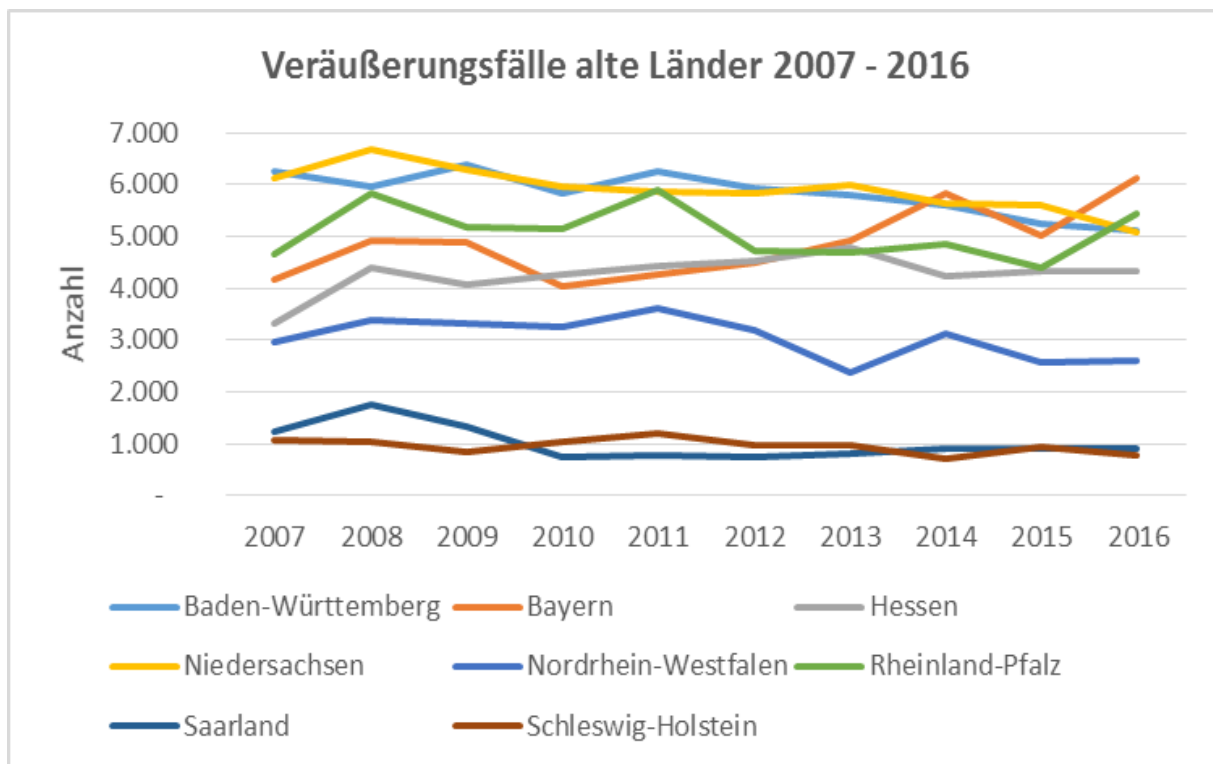
► **In den alten Bundesländern** waren es **29.361 Transaktionen**, 1,3 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Das entspricht **1,36 Hektar je Veräußerungsfall**.

► **In den neuen Ländern** waren es **12.925 Transaktionen**, 14,5 Prozent weniger als Vorjahr. Das entspricht **3,71 Hektar je Veräußerungsfall**.

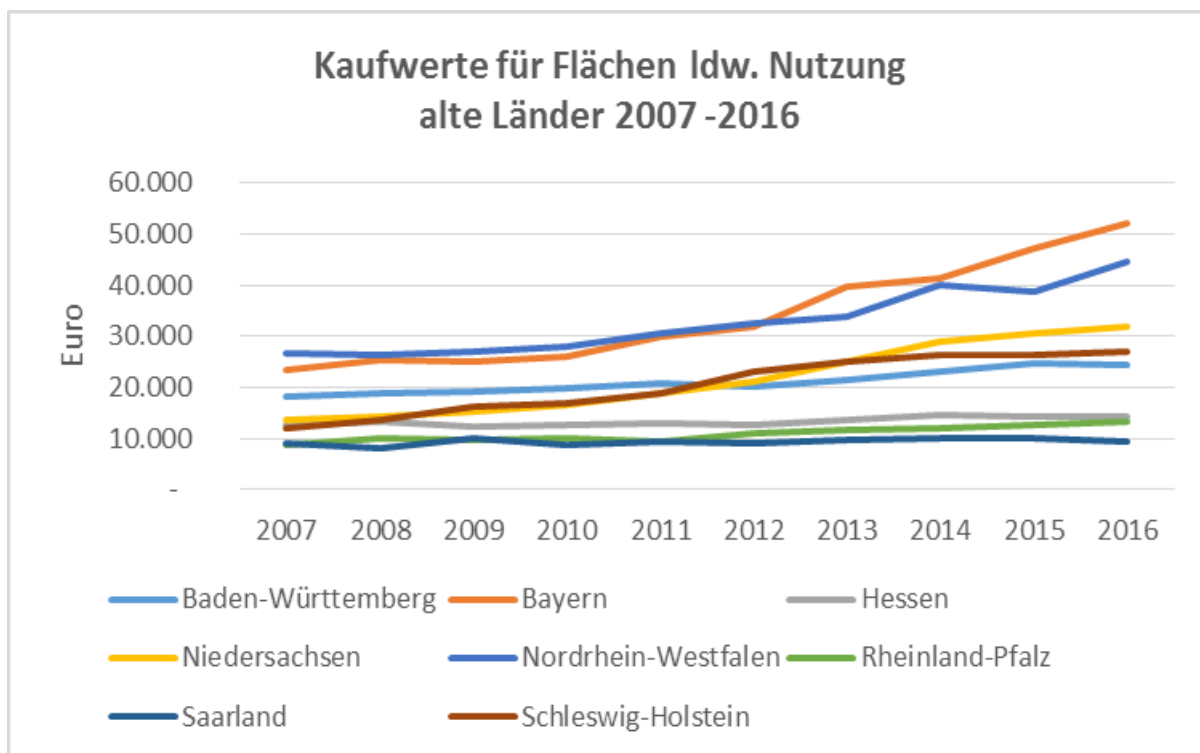


Bodenmarkt in den Bundesländern

► **Westdeutsche Länder:** Die **Zahl der Flächenverkäufe** stieg in Rheinland-Pfalz um 23,9 Prozent, in Bayern um 22,1 Prozent und im Saarland um 3,4 Prozent. In Schleswig-Holstein ging die Verkaufszahl um 17,8 Prozent, in Niedersachsen um 9 Prozent und in Baden-Württemberg um 2,9 Prozent zurück. Geringfügig mehr Verkaufsfälle (0,5 Prozent) wurden in NRW gezählt, in Hessen blieb die Zahl gleich.



Die **durchschnittlichen Kaufwerte** stiegen in **Westdeutschland** am meisten in **Nordrhein-Westfalen** mit 15 Prozent (nach minus 3 Prozent im Vorjahr), in **Bayern** um knapp 10 Prozent (nach 14,3 Prozent im Vorjahr), gefolgt von **Niedersachsen** mit 4,2 Prozent, **Rheinland-Pfalz** mit 3,8 Prozent und **Schleswig-Holstein** mit 2,3 Prozent. Hingegen sanken der durchschnittliche Kaufwert im **Saarland** um 5,8 Prozent, **Baden-Württemberg** um 1,5 Prozent und **Hessen** um 0,4 Prozent.

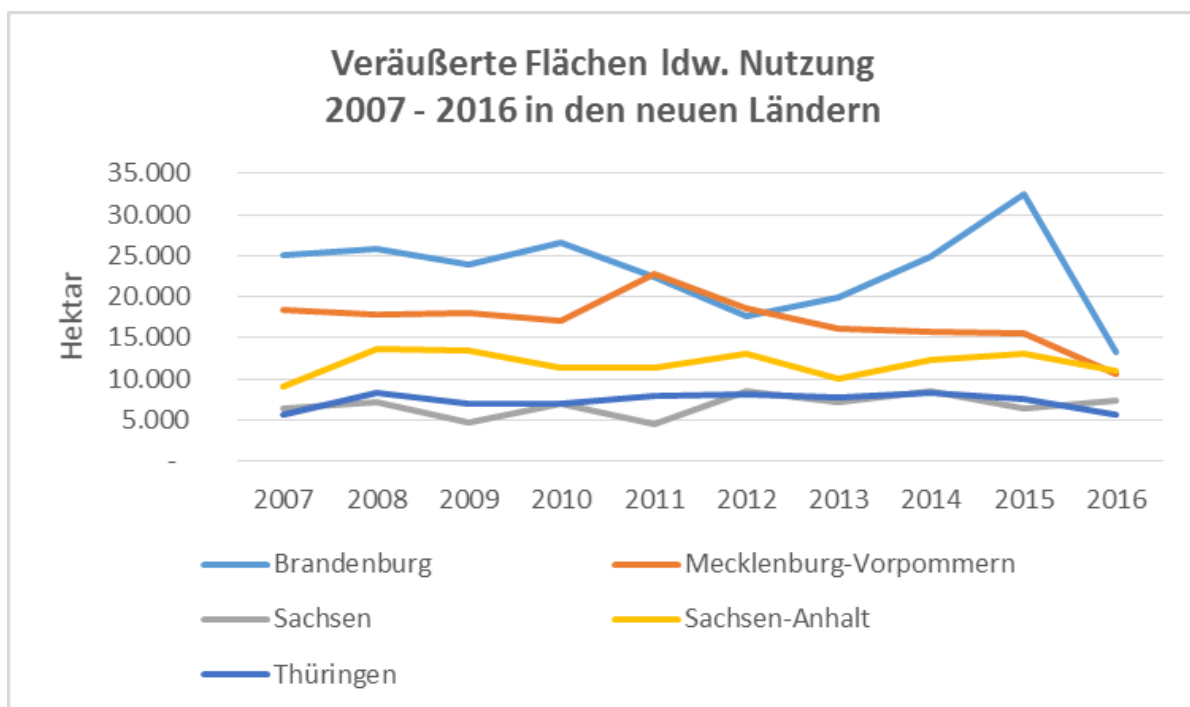
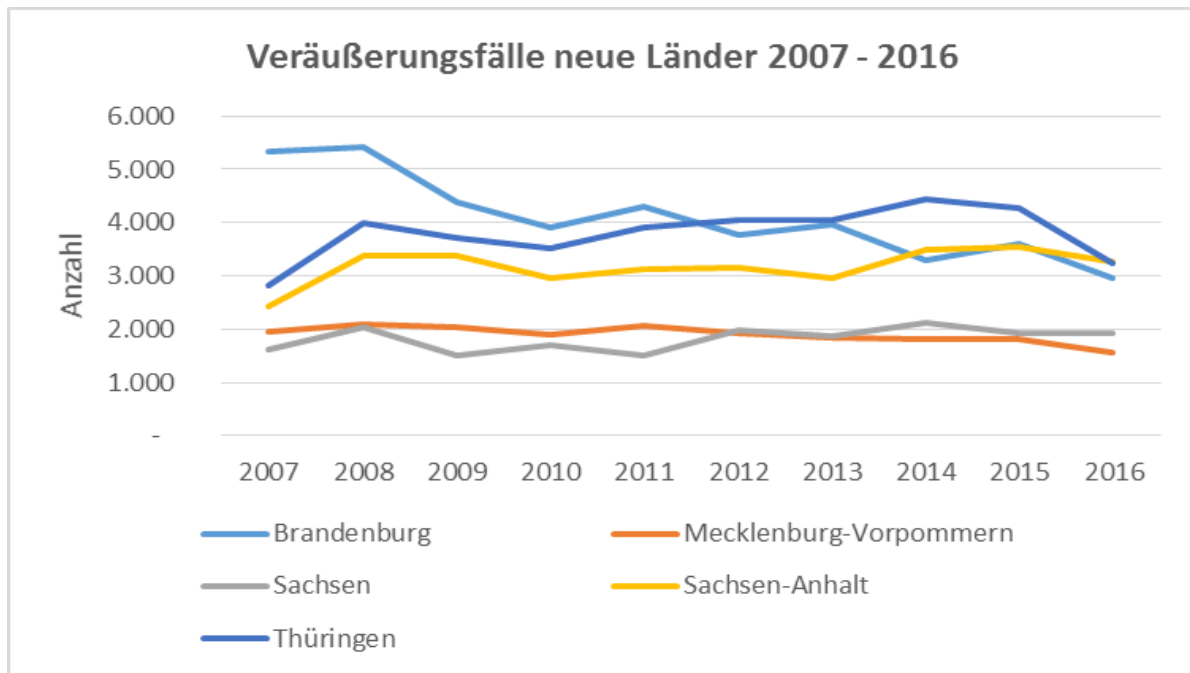


Seit 2007 zeigt der Bodenmarkt deutlich mehr Preisdynamik als zuvor. **2016 lagen die durchschnittlichen Kaufwerte in Niedersachsen um über 135 Prozent, in Schleswig-Holstein um knapp 125 Prozent und in Bayern um gut 120 Prozent über den Werten von 2007.**

Kaufwerte	2007	2016	2007:2016
Flächen Idw. Nutzung	EUR	EUR	Veränd. %
Schleswig-Holstein	12.088	27.101	124,2
Niedersachsen	13.582	32.012	135,7
Nordrhein-Westfalen	26.750	44.531	66,5
Hessen	12.775	14.271	11,7
Rheinland-Pfalz	8.894	13.226	48,7
Saarland	9.066	9.401	3,7
Bayern	23.431	51.945	121,7
Baden-Württemberg	18.305	24.330	48,4
Alte Länder	16.394	32.503	98,3
Deutschland	9.205	22.310	142,4

Mit 51.945 EUR/Hektar liegt der durchschnittliche Kaufwert in Bayern am höchsten. Bereits 2013 wurde der langjährige Kaufwertspitzenreiter Nordrhein-Westfalen abgelöst, dort wurden 44.531 EUR/Hektar bezahlt. Es folgen Niedersachsen mit 32.012 EUR/Hektar und Schleswig-Holstein mit 27.101 EUR/Hektar, die 2013 Baden-Württemberg im Durchschnittspreis (24.330 EUR/Hektar) überrundet haben. In Hessen und im Saarland hingegen haben sich die durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar nur um 12 Prozent bzw. knapp 4 Prozent erhöht.

► **Ostdeutsche Länder: Die Anzahl der Verkaufsfälle ist in den neuen Bundesländern insgesamt um 14,5 Prozent zurückgegangen**, in Thüringen um -25,5 Prozent, in Brandenburg -17,3 Prozent, in Mecklenburg-Vorpommern -13,6 Prozent und Sachsen-Anhalt um gut -8 Prozent. In Sachsen entspricht die Zahl der Verkäufe dem Vorjahr.

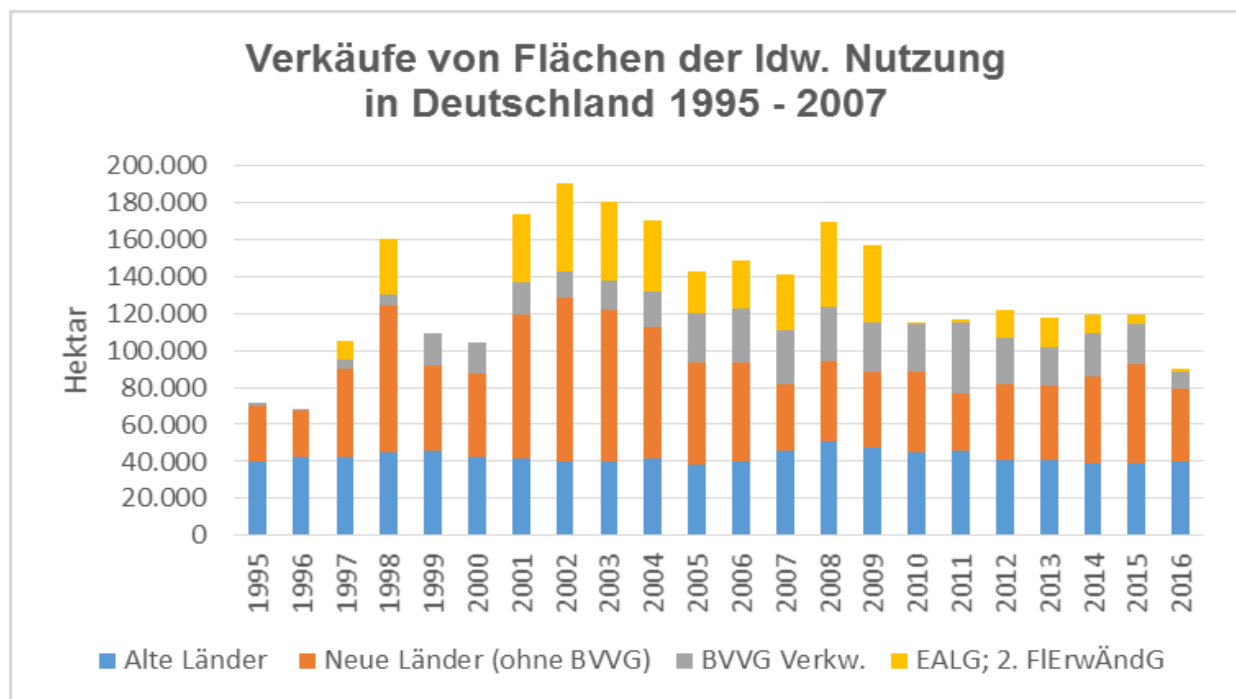


Auch die veräußerte Fläche lag mit minus 27.210 Hektar um 36,2 Prozent unter dem Vorjahr. Am stärksten war der Rückgang in Brandenburg mit minus 59,3 Prozent, gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern mit minus 32 Prozent, Thüringen mit

minus 25,6 Prozent und Sachsen-Anhalt mit minus 15,8 Prozent. Hingegen stieg in Sachsen die veräußerte Agrarfläche um gut 16 Prozent an.

Rein rechnerisch könnte man rund die Hälfte des Rückgangs der veräußerten Fläche auf der ab 2016 veränderten Vorgabe für den Privatisierungsumfang der bundeseigenen Bodenverwaltungs- und –verwertungsgesellschaft zurückführen. Die Privatisierungsdauer wurde bis 2030 gestreckt und die Flächenveräußerung von rund 21.700 Hektar im Jahr 2015 (bzw. etwas höher in den Vorjahren) auf ca. 8.700 Hektar in 2016 reduziert. **Die reduzierte verkaufte Fläche der BVVG senkt auch das Gewicht des BVVG Kaufwerteniveaus an den durchschnittlichen Kaufwerten für landwirtschaftlich genutzte Flächen.** Die durchschnittlichen Verkaufswerte der BVVG liegen über den in der Statistik ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufwerten je Hektar

■ 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 zeigt die Entwicklung des Anteils des BVVG Privatisierungsgeschäftes am Bodenmarkt in den ostdeutschen Bundesländern.

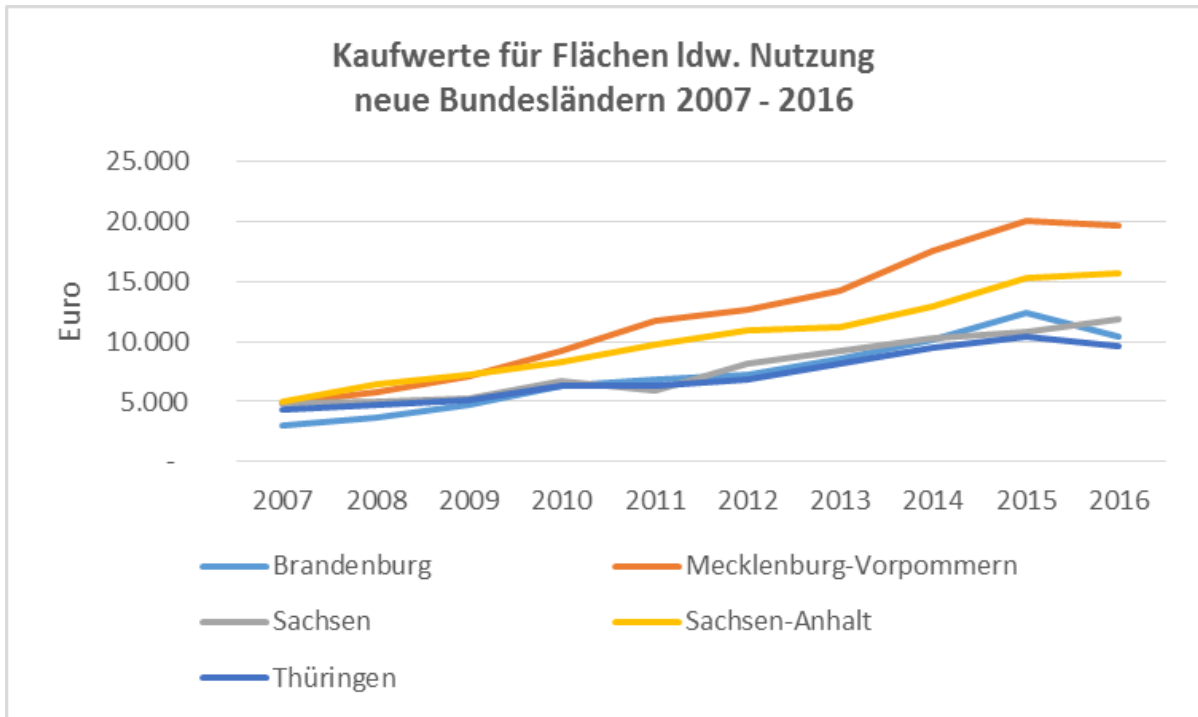


Zusammengestellt aus: Statistisches Bundesamt, FS 3, R. 2,4 lfd. Jahrgänge, BVVG Geschäftsberichte und Pressemeldungen, BLG-Archiv

Insgesamt betrachtet liegen 2016 die durchschnittlichen Kaufwerte in den neuen Bundesländern um 2,7 Prozent unter dem Vorjahr. In Brandenburg liegen die Kaufwerte um 16,2 Prozent, in Thüringen 7,3 Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern 2,5 Prozent unter den Werten von 2015. Höhere Kaufwerte werden für Sachsen (+9,6 Prozent) und Sachsen-Anhalt (+2,6 Prozent) ausgewiesen.

Die höchsten durchschnittlichen Kaufwerte werden mit 19.607 EUR/Hektar in Mecklenburg-Vorpommern gezahlt, gefolgt von Sachsen-Anhalt mit 15.680 EUR/Hektar. Sachsen (11.911 EUR/Hektar) hat mit Brandenburg (10.446

EUR/Hektar) den Platz getauscht. In Thüringen beläuft sich der durchschnittliche Kaufwert auf 9.684 EUR/Hektar.



Die durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar liegen 2016 in den neuen Ländern um insgesamt rund 235 Prozent über den Kaufwerten von 2007.

Kaufwerte	2007	2016	2007:2016
Flächen Idw. Nutzung	EUR	EUR	Veränd. %
Mecklenburg-Vorpommern	4.862	19.607	303,3
Brandenburg	3.024	10.446	245,4
Sachsen-Anhalt	5.055	15.680	210,2
Sachsen	4.846	11.911	172,6
Thüringen	4.369	9.684	121,7
Neue Länder	4.134	13.811	234,1
Deutschland	9.205	22.310	142,4