

**Landwirtschaftliche Grundstückspreise und Bodenmarkt 2018 \***

**83.813 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) wechselten 2018 in Deutschland den Eigentümer, 4 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Der Verkaufsumfang ging in den westdeutschen Ländern nur gering zurück, in Ostdeutschland hingegen um 6,5 Prozent. Die verkauften Flächen umfassen 0,5 Prozent der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN). 37.880 Verkaufsfälle wurden 2018 gezählt, 5,2 Prozent weniger als im Vorjahr. 2,21 Hektar wurden im Durchschnitt je Fall verkauft. Die Kaufwerte beliefen sich auf 25.485 EUR/Hektar. Damit wurden pro Hektar 5,9 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr. Leichte Kaufpreisrückgänge gab es Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg. Die Kaufsumme der Transaktionen wird 2018 mit insgesamt 2,135 Mrd. EUR beziffert, 1,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) der verkauften Flächen liegt bei 43,7 gegenüber 43,2 im Vorjahr. 2018 wurde in Deutschland durchschnittlich ein um 134 Prozent höherer Kaufwert gezahlt als zehn Jahre zuvor, allerdings mit starker regionaler Differenzierung.**

<b>Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland</b>											
	veräußerte FdIN (2) in ha					EMZ	Kaufwerte in EUR/ha				
	2015	2016	2017	2018	2017:2018 in v.H.	2018	2015	2016	2017	2018	2017:2018 in v.H.
BW	3.976	4.137	3.619	<b>3.150</b>	<b>-13,0</b>	48,6	24.698	24.330	26.821	<b>29.244</b>	<b>9,0</b>
BY	6.786	8.391	7.672	<b>7.546</b>	<b>-1,7</b>	44,7	47.358	51.945	60.864	<b>64.909</b>	<b>6,7</b>
HE	3.720	3.541	3.718	<b>3.987</b>	<b>7,2</b>	44,8	14.326	14.271	15.330	<b>17.178</b>	<b>12,1</b>
NI	12.747	12.344	11.906	<b>10.903</b>	<b>-8,4</b>	39,2	30.713	32.012	33.497	<b>36.518</b>	<b>6,3</b>
NRW	3.605	3.642	3.541	<b>3.644</b>	<b>2,9</b>	49,8	38.720	44.531	48.085	<b>53.067</b>	<b>10,4</b>
RP	3.679	3.520	3.299	<b>3.695</b>	<b>12,1</b>	44,8	12.786	13.266	13.504	<b>13.814</b>	<b>2,3</b>
Saar	437	616	573	<b>525</b>	<b>-8,4</b>	40,0	9.972	9.401	9.676	<b>9.706</b>	<b>0,3</b>
SH	3.998	3.806	2.953	<b>3.540</b>	<b>28,7</b>	48,5	26.494	27.101	26.875	<b>28.763</b>	<b>7,0</b>
ABL	38.949	39.996	37.281	<b>36.991</b>	<b>-0,8</b>	44,2	29.911	32.503	35.394	<b>37.846</b>	<b>6,9</b>
BB	32.491	13.209	14.007	<b>11.437</b>	<b>-18,4</b>	32,3	12.458	10.446	11.372	<b>10.957</b>	<b>-3,7</b>
MV	15.587	10.596	13.448	<b>12.411</b>	<b>-7,7</b>	37,7	20.107	19.607	21.822	<b>20.788</b>	<b>-4,7</b>
SN	6.382	7.438	5.830	<b>5.323</b>	<b>-8,7</b>	47,3	10.871	11.911	11.742	<b>14.140</b>	<b>20,4</b>
ST	13.110	11.043	11.426	<b>11.789</b>	<b>3,2</b>	57,8	15.283	15.680	17.903	<b>18.217</b>	<b>1,8</b>
Th	7.636	5.683	5.349	<b>5.862</b>	<b>9,6</b>	43,5	10.450	9.684	10.522	<b>10.693</b>	<b>1,6</b>
NBL	75.207	47.969	50.059	<b>46.822</b>	<b>-6,5</b>	43,3	14.197	13.811	15.626	<b>15.720</b>	<b>0,6</b>
D (3)	114.157	87.965	87.340	<b>83.813</b>	<b>-4,0</b>	43,7	19.578	22.310	24.064	<b>25.485</b>	<b>5,9</b>

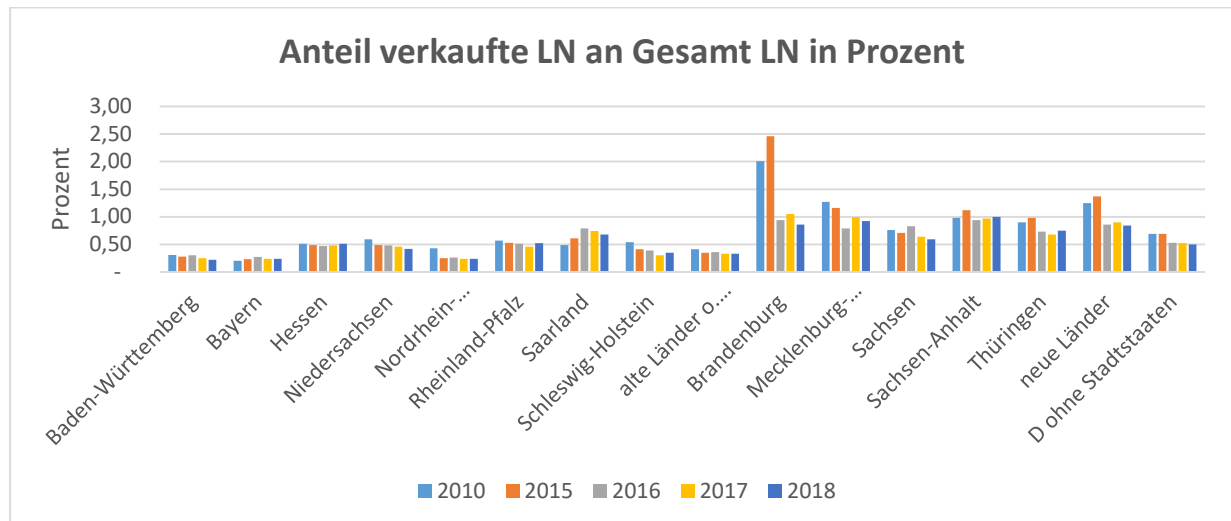
(1) Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar  
(2) FdIN: Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung;  
(3) ohne B, HH, HB

\* Das Statistische Bundesamt, Wiesbaden, hat die Fachserie 3, Reihe 2.4, „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2018“ am 13.08.2018 veröffentlicht. Darauf basiert diese Auswertung. Von Seiten des Bundesamtes heißt es zu den Kaufwerten für FdIN, dass die ausgewiesenen Durchschnittswerte für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar seien, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt würden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen könnten. Die Statistik der Kaufwerte habe daher mehr den Charakter einer Eigentumswechselstatistik als den einer Preisstatistik. Aus diesem Grund veröffentlicht Destatis selbst keine prozentualen Veränderungen.

■ **Der Anteil der 2018 verkauften Flächen landwirtschaftlicher Nutzung an der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) insgesamt liegt bei 0,50 Prozent. Er ist weiter rückläufig.**

In den alten Ländern (ohne Stadtstaaten) beträgt der Wert 0,33 Prozent mit einer Spannweite zwischen 0,24 Prozent in Nordrhein-Westfalen und Bayern sowie 0,68 Prozent im Saarland. In den neuen Ländern wurden im vergangenen Jahr 0,84 Prozent der LN veräußert. Die Spannweite liegt zwischen 0,68 Prozent in Thüringen und 1,0 Prozent in Brandenburg.

Nachfolgende Grafik zeigt die jeweiligen Anteile in ausgewählten Jahren bis 2018.



Zusammengestellt aus veröffentlichten Erhebungen des Stat. Bundesamtes div. Fachserien

**Anzumerken ist, dass der Eigentümerwechsel von Agrarflächen im Rahmen von Anteilsverkäufen nicht in die Verkaufsstatistik der Länder und des Statistischen Bundesamtes einfließen. Einer Studie des Thünen-Instituts aus 2016 zufolge ist der Umfang in den neuen Bundesländern erheblich. Dieser Mangel schränkt die Aussagekraft der Statistik ein.**

■ **25.485 EUR/Hektar beträgt 2018 der durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Deutschland. Pro Hektar wurden damit 5,9 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr.**

Zum Vergleich die Vorjahre:

2016 zu 2017: +7,9 Prozent    2015 zu 2016: + 14,0 Prozent    2014 zu 2015: + 8,2 Prozent

2013 zu 2014: + 10,5 Prozent    2012 zu 2013: + 13,6 Prozent    2011 zu 2012: + 7,3 Prozent

► **Im früheren Bundesgebiet lag der durchschnittliche Kaufwert für Agrarland 2018 bei 37.846 EUR/Hektar, 2017 bei 35.394 EUR/Hektar. Der um 2.452 EUR/Hektar höhere Kaufwert bedeutet ein Plus von 6,9 Prozent.**

Zum Vergleich:

2016 zur 2017: +2.891 EUR/ha = 8,9 Prozent    2015 zu 2016: + 2.592 EUR/ha = 8,7 Prozent

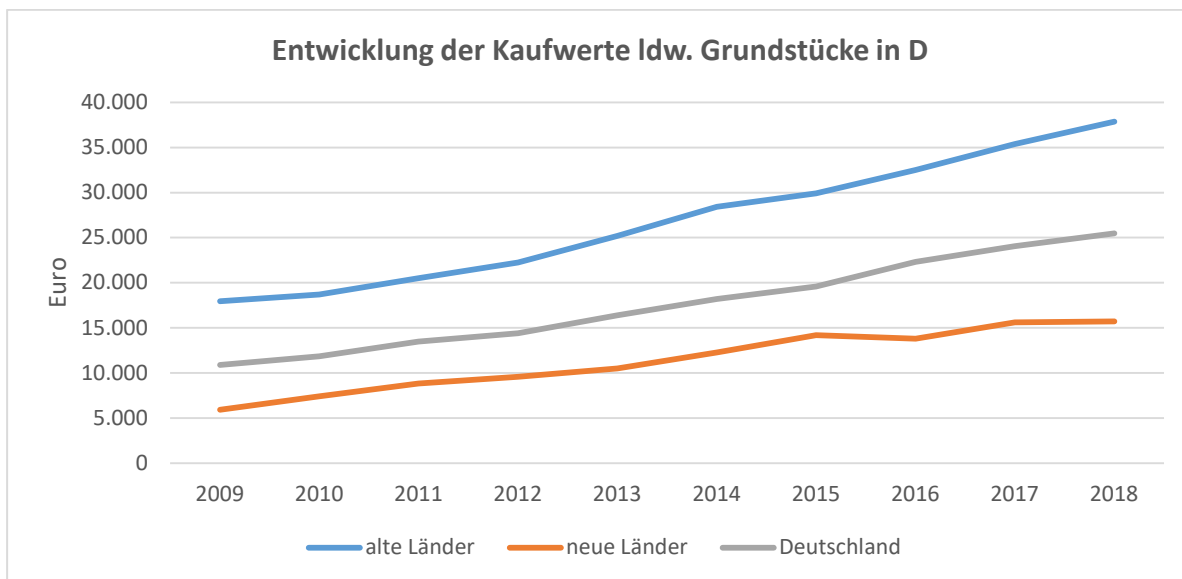
2014 zu 2015: + 1.484 EUR/ha = 5,2 Prozent    2013 zu 2014: + 3.283 EUR/ha = 12,9 Prozent

► **In den neuen Ländern lag der durchschnittliche Kaufwert 2018 mit 15.720 EUR/Hektar um 94 EUR/Hektar bzw. 0,6 Prozent über dem Kaufwert von 2017 mit 15.626 EUR/Hektar.**

Zum Vergleich:

2016:2017: + 1.815 EUR/ha = + 13,5 Prozent    2015 zu 2016: - 386 EUR/ha: - 2,7 Prozent

2014 zu 2015: 1.933 EUR/ha: 15,8 Prozent    2013 zu 2014: + 1.754 EUR/ha = + 16,7 Prozent



■ **83.813 Hektar Agrarflächen wechselten 2018 den Eigentümer, 3.527 Hektar weniger als im Vorjahr, ein Minus von 4 Prozent.**

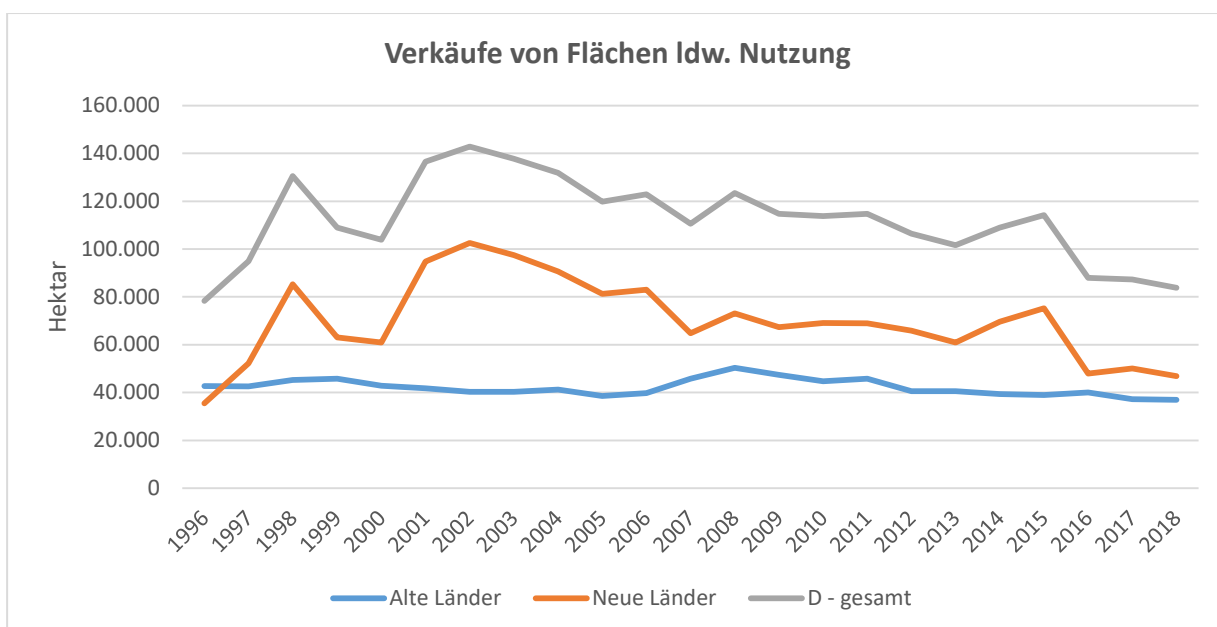
Zum Vergleich:

2017: 87.340 Hektar; - 0,7 Prozent

2016: 87.965 Hektar; - 23,1 Prozent

2015: 114.369 Hektar, + 5 Prozent

2014: 108.940 Hektar; + 7,3 Prozent



► **In Westdeutschland** verringerte sich die Summe der veräußerten Fläche landwirtschaftlicher Nutzung zum Vorjahr um **minus 0,8 Prozent** (290 Hektar) auf **36.991 Hektar**, der geringste Wert seit über 20 Jahren

Zum Vergleich:

2016 zu 2017: - 6,8 Prozent

2015 zu 2016: - 0,4 Prozent

2014 zu 2015: - 0,4 Prozent

► **In den neuen Ländern** wechselten **46.882 Hektar** Flächen landwirtschaftlicher Nutzung den Eigentümer, 3.237 Hektar bzw. **6,5 Prozent** weniger als 2017.

Zum Vergleich:

2016 zu 2017: + 4,4 Prozent

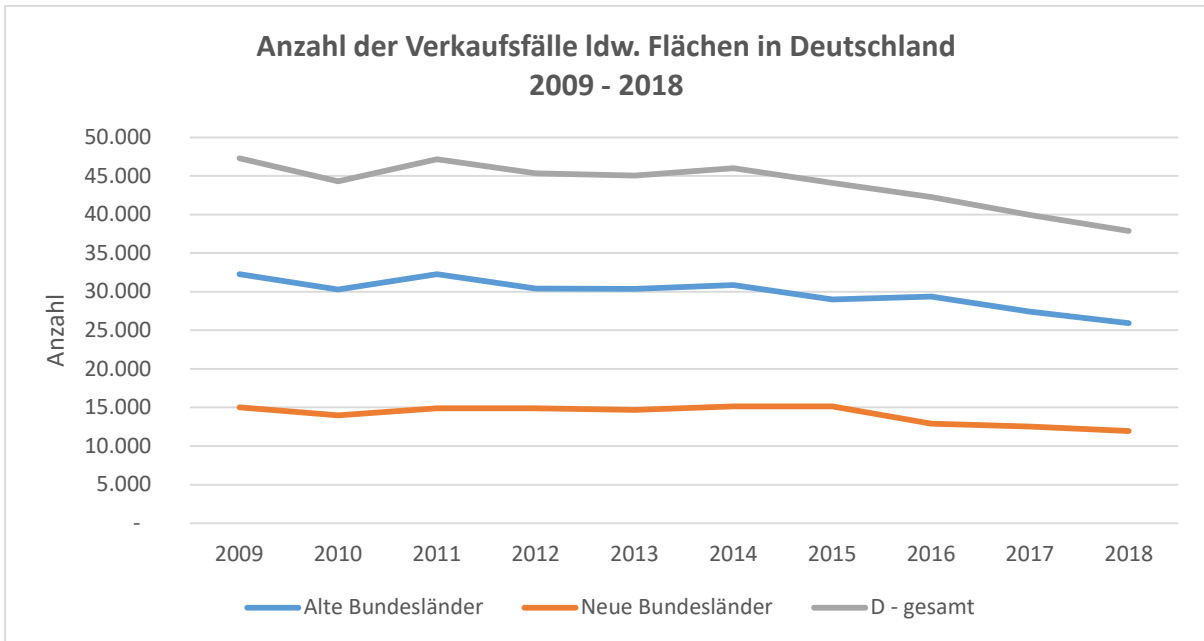
2015 zu 2016: - 36,2 Prozent

2014 zu 2015: + 8,4 Prozent

■ **37.880 Veräußerungsfälle gingen 2018 insgesamt in die Statistik ein, 5,2 Prozent weniger als im Vorjahr, je Veräußerungsfall 2,21 Hektar.**

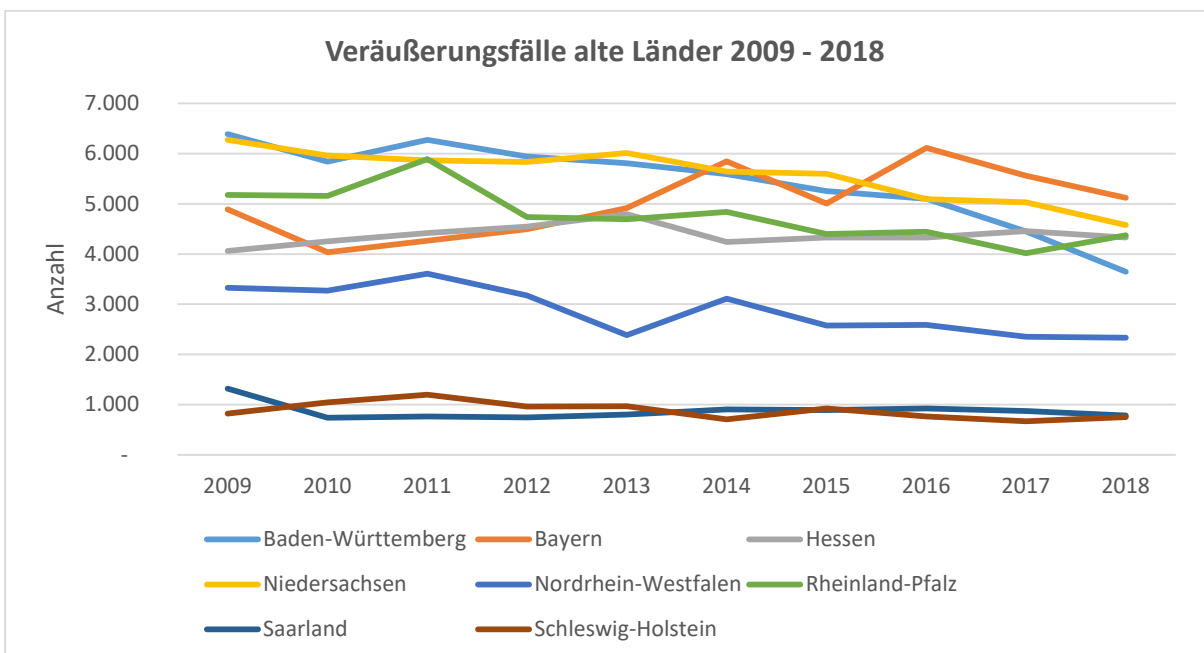
► **In den alten Bundesländern waren es 25.917 Transaktionen, 5,5 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Das entspricht 1,43 Hektar je Veräußerungsfall.**

► **In den neuen Ländern waren es 11.963 Transaktionen, 4,5 Prozent weniger als Vorjahr. Das entspricht 3,91 Hektar je Veräußerungsfall.**

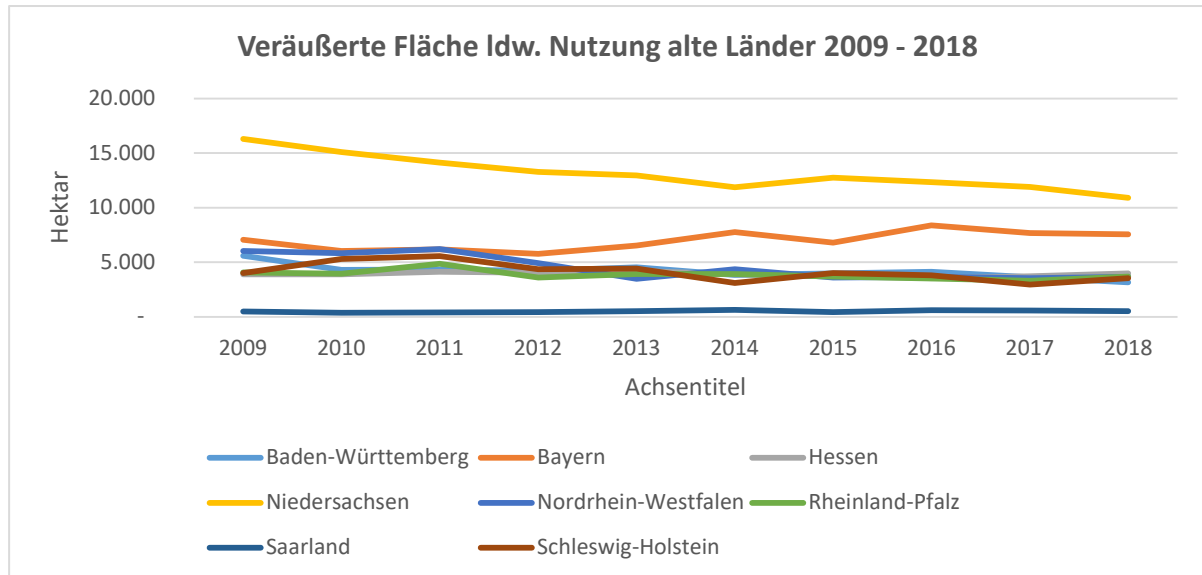


### Bodenmarkt in den Bundesländern

► **Westdeutsche Länder:** Die Zahl der Flächenverkäufe ging in Baden-Württemberg um 18 Prozent, im Saarland um gut 10, in Niedersachsen um 9, in Bayern um knapp 8, in Hessen um rund 3 und in Nordrhein-Westfalen um gut 1 Prozent zurück. Hingegen wurden in Schleswig-Holstein knapp 12 und in Rheinland-Pfalz über 8 Prozent mehr Verkaufsfälle gezählt.

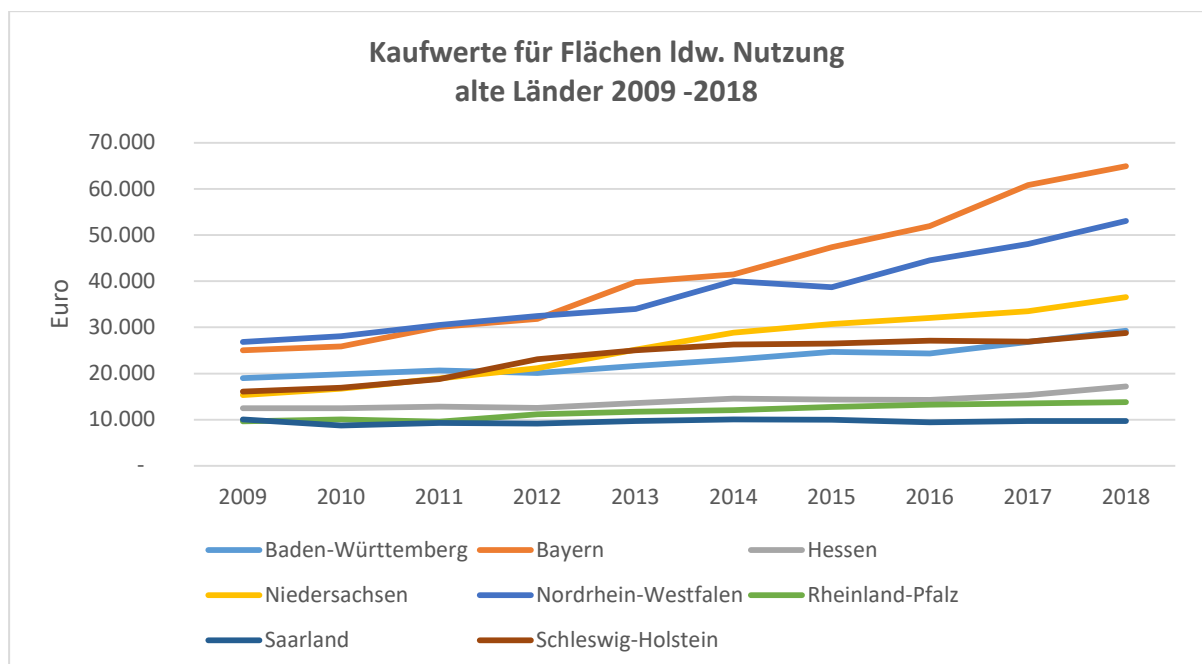


Die Veränderungen bei der Zahl der Verkaufsfälle korrespondiert in den meisten Ländern mit der **verkauften landwirtschaftlichen Nutzfläche**. So reduzierte sich diese in Baden-Württemberg um 13, in Niedersachsen in 8 und im Saarland um gut 8 Prozent. In Schleswig-Holstein wurden fast 29 und in Rheinland-Pfalz gut 12 Prozent mehr Fläche verkauft als im Vorjahr.



Die **durchschnittlichen Kaufwerte** stiegen in **Westdeutschland** in allen Ländern, am meisten in Hessen mit über 12 Prozent, gefolgt von Nordrhein-Westfalen um gut 10, Baden-Württemberg um 9, Schleswig-Holstein und Bayern um rund 7 Prozent.

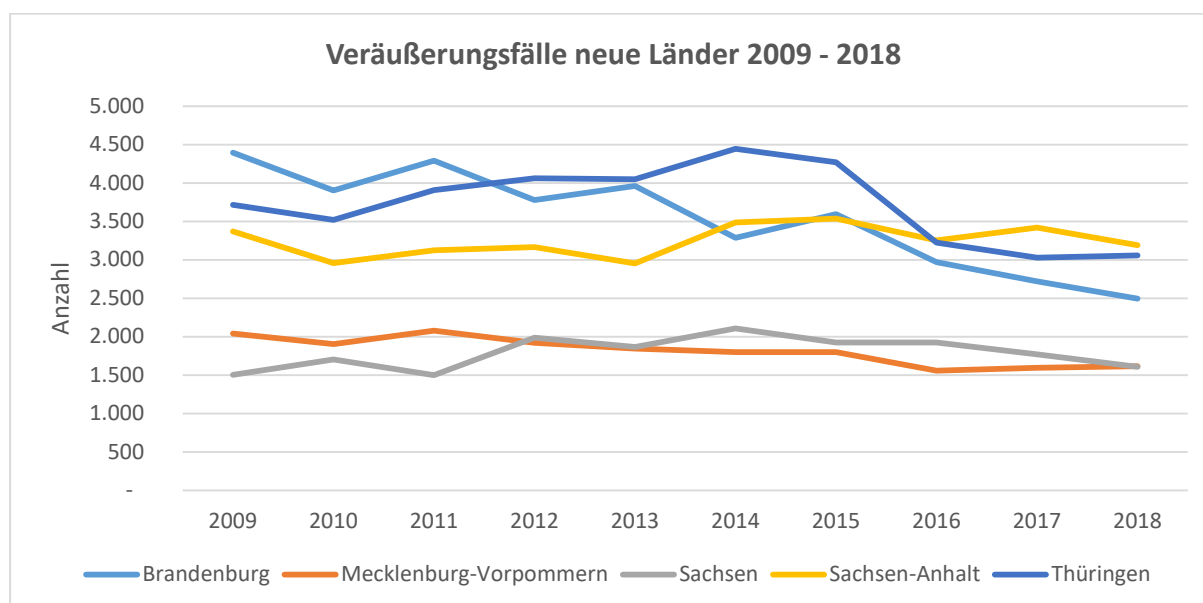
**Mit 64.909 EUR/Hektar liegt der durchschnittliche Kaufwert in Bayern am höchsten.** Es folgen Nordrhein-Westfalen mit 53.067 EUR/Hektar, Niedersachsen mit rund 36.500 EUR/Hektar, Baden-Württemberg mit 29.250 EUR/Hektar und Schleswig-Holstein mit 28.700 EUR/Hektar. In Hessen liegen die Verkaufspreise bei 17.200, in Rheinland-Pfalz bei 13.800 EUR/Hektar, im Saarland bei 9.700 EUR/Hektar.



In den letzten 10 Jahren sind die durchschnittlichen Kaufwerte in Westdeutschland um 110 Prozent gestiegen, in Bayern um knapp 160 Prozent, in Niedersachsen um rund 138 Prozent, in Nordrhein-Westfalen um 98 Prozent und Schleswig-Holstein um 79 Prozent.

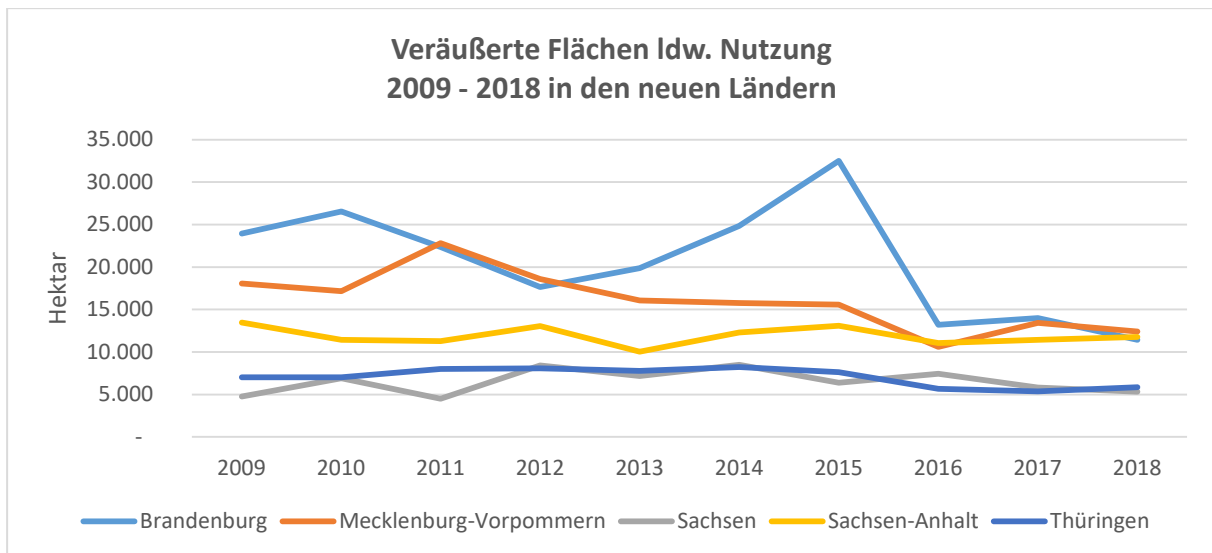
Kaufpreise	2009	2018	2009:2018
Flächen Idw. Nutzung	EUR/ha	EUR/ha	Veränd. %
Schleswig-Holstein	16.085	28.763	78,8
Niedersachsen	15.337	36.518	138,1
Nordrhein-Westfalen	26.841	53.067	97,7
Hessen	12.471	17.178	37,7
Rheinland-Pfalz	9.604	13.814	43,8
Saarland	10.078	9.706	-3,7
Bayern	25.052	64.909	159,1
Baden-Württemberg	19.012	29.244	53,8
<b>Alte Länder</b>	<b>17.960</b>	<b>37.846</b>	<b>110,7</b>
<b>Deutschland</b>	<b>10.908</b>	<b>25.485</b>	<b>133,6</b>

► **Ostdeutsche Länder: Die Anzahl der Verkaufsfälle** sind in Sachsen um fast 10 in Brandenburg um über 8 und Sachsen-Anhalt um knapp 7 Prozent zurückgegangen. Hingegen sind in Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen gut 1 Prozent mehr Verkaufsfälle verzeichnet worden.



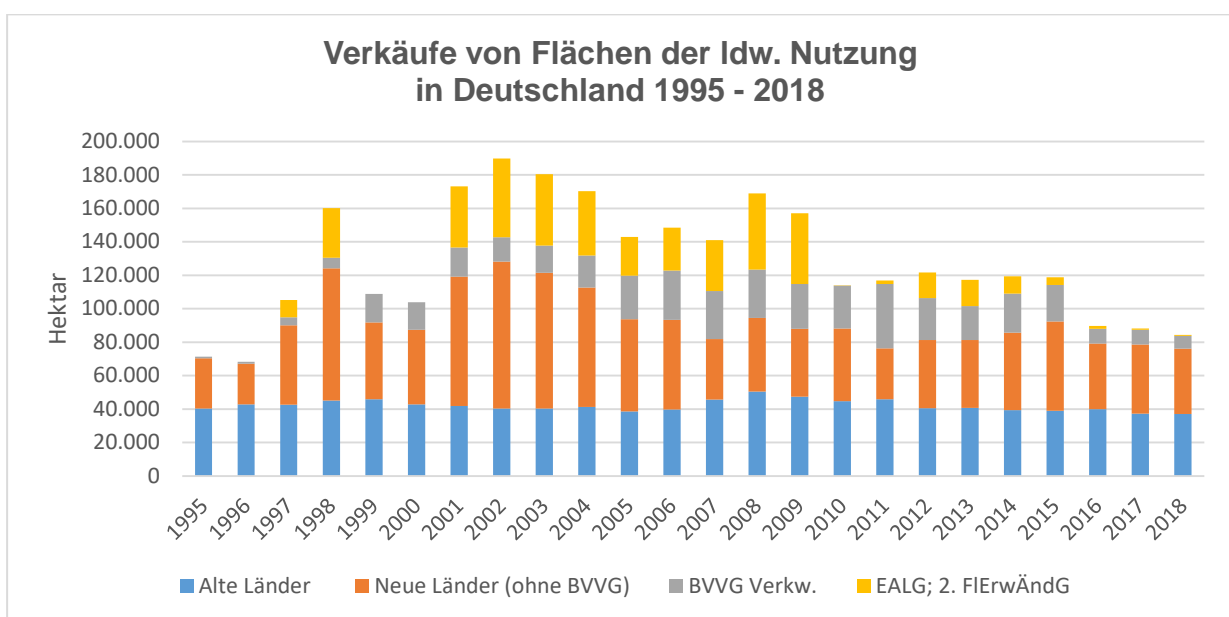
Die damit verbundenen **Flächenverkäufe** liegen in Brandenburg um über 18, in Sachsen um fast 9 und Mecklenburg-Vorpommern um knapp 8 Prozent unter dem Vorjahr. In Thüringen wurden fast 10 und in Sachsen-Anhalt gut 3 Prozent mehr Flächen verkauft.

Anzumerken ist, dass der starke Rückgang der Verkaufsfläche in den neuen Bundesländern ab 2016 rein rechnerisch über die Hälfte auf der seither veränderten Vorgabe für den Privatisierungsumfang der bundeseigenen Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft (BVVG) beruht. 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, 8.800 Hektar in 2017 und in 2018 auf rund 7.700 Hektar reduziert. Die reduzierte verkaufte Fläche der BVVG senkte auch das Gewicht des BVVG Kaufwertenniveaus an den durchschnittlichen Kaufwerten für landwirtschaftlich genutzte Flächen. **Die durchschnittlichen Verkaufswerte der BVVG liegen in allen Ländern über den in der Statistik ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufwerten je Hektar, 2018 mit 20.195 EUR/Hektar etwa 28,5 Prozent über dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Durchschnittswert für die neuen Länder, 2017 knapp 25 Prozent darüber.**

■ 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 folgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Anteils des BVVG-Privatisierungsgeschäftes am Bodenmarkt in den ostdeutschen Bundesländern. 2018 waren dies rund 600 Hektar.

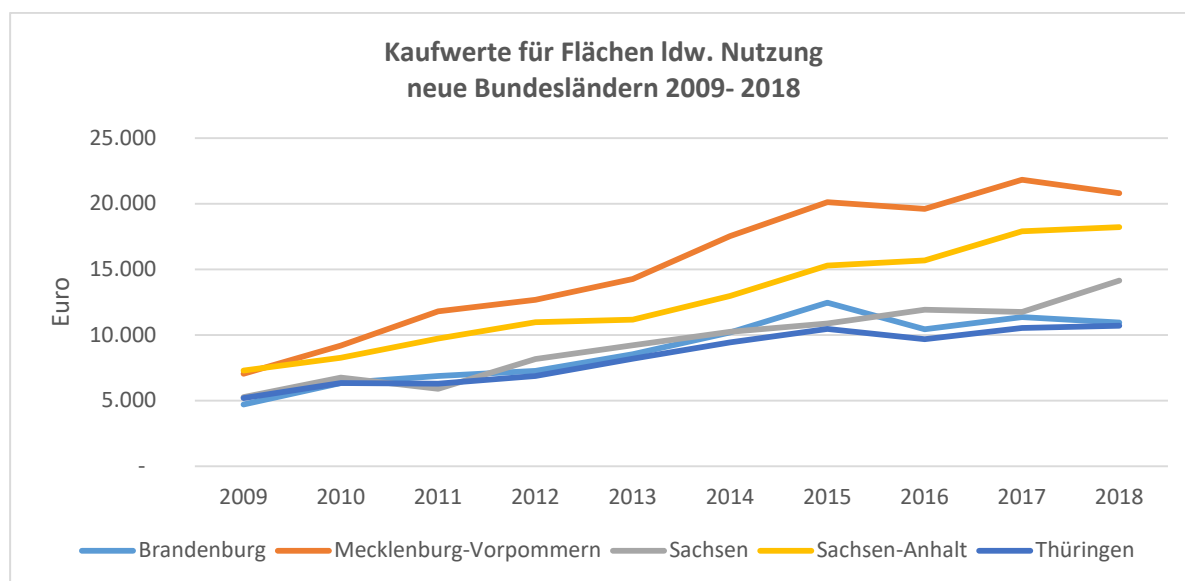


Zusammengestellt aus: Statistisches Bundesamt, FS 3, R. 2,4 lfd. Jahrgänge, BVVG Geschäftsberichte und Pressemeldungen, BLG-Archiv

**Insgesamt betrachtet liegen 2018 die durchschnittlichen Kaufwerte in den neuen Bundesländern noch 0,6 Prozent über dem Vorjahr**, nach 13,1 Prozent von 2016 zu 2017 und einem Rückgang von 2,7 Prozent von 2015 zu 2016.

In Sachsen sind die Kaufwerte gegenüber dem Vorjahr um über 20 Prozent gestiegen, in Sachsen-Anhalt und Thüringen um rund 2 Prozent. Hingegen sind die Kaufwerte in Mecklenburg-Vorpommern um 4,7 und in Brandenburg um 3,7 Prozent zurückgegangen.

**Die höchsten durchschnittlichen Kaufwerte werden mit 20.788 EUR/Hektar nach wie vor in Mecklenburg-Vorpommern gezahlt**, gefolgt von Sachsen-Anhalt mit 18.200 EUR/Hektar, Sachsen nach dem starken Preisanstieg jetzt mit 14.140 EUR/Hektar, Brandenburg mit rund 11.000 EUR/Hektar und Thüringen mit 10.700 EUR/Hektar.



**Die durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar sind in den neuen Ländern in den letzten 10 Jahren um 165 Prozent gestiegen.** Mit 195 Prozent am meisten in Mecklenburg-Vorpommern, gefolgt von Sachsen mit 168 Prozent, Sachsen-Anhalt mit 151 Prozent, Brandenburg mit 132 Prozent und 93 Prozent in Thüringen.

Kaufpreise	2009	2018	2009:2018
Flächen Idw. Nutzung	EUR/ha	EUR/ha	Veränd. %
Mecklenburg-Vorpommern	7.049	20.788	194,9
Brandenburg	4.715	10.957	132,4
Sachsen-Anhalt	7.281	18.217	151,5
Sachsen	5.262	14.140	168,7
Thüringen	5.186	10.693	92,7
<b>Neue Länder</b>	<b>5.943</b>	<b>15.720</b>	<b>164,5</b>
<b>Deutschland</b>	<b>10.908</b>	<b>25.485</b>	<b>133,6</b>

Berlin, 14.08.2019  
KH Goetz, BLG