

Landwirtschaftliche Grundstückspreise und Bodenmarkt 2019 *

84.831 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) wechselten 2019 in Deutschland den Eigentümer, 1,2 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Der Verkaufsumfang nahm in den westdeutschen Ländern um 5,4 Prozent zu, in Ostdeutschland hingegen um 2,1 Prozent ab. Die verkauften Flächen umfassen 0,5 Prozent der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN). 38.456 Verkaufsfälle wurden 2019 gezählt, 1,5 Prozent mehr als im Vorjahr. 2,21 Hektar wurden im Durchschnitt je Fall verkauft. Die Kaufwerte beliefen sich auf 26.439 EUR/Hektar. Damit wurden pro Hektar 3,7 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr. Kaufpreistrückgänge gab es in Hessen, geringfügig in Bayern und Baden-Württemberg. Die Kaufsumme der Transaktionen wird 2019 auf insgesamt 2,243 Mrd. EUR beziffert, rund 5,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) der verkauften Flächen liegt bei 44,2 gegenüber 43,7 im Vorjahr. 2019 wurde in Deutschland durchschnittlich ein um 123 Prozent höherer Kaufwert gezahlt als zehn Jahre zuvor, allerdings mit starker regionaler Differenzierung.

Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland											
	veräußerte FdIN(2) in ha					EMZ 2019	Kaufwerte in EUR/ha				
	2016	2017	2018	2019	2018:2019 in v.H.		2016	2017	2018	2019	2018:2019 in v.H.
BW	4.137	3.619	3.150	3.409	8,2	49,2	24.330	26.821	29.244	28.677	-1,9
BY	8.391	7.672	7.546	8.388	11,2	44,0	51.945	60.864	64.909	63.649	-1,9
HE	3.541	3.718	3.987	3.853	-3,4	44,0	14.271	15.330	17.178	15.389	-10,4
NI	12.344	11.906	10.903	12.506	14,7	42,3	32.012	33.497	36.518	38.182	4,6
NRW	3.642	3.541	3.644	3.013	-17,3	49,3	44.531	48.085	53.067	53.948	1,7
RP	3.520	3.299	3.695	3.264	-11,7	44,2	13.266	13.504	13.814	13.770	-0,3
Saar	616	573	525	658	25,3	41,3	9.401	9.676	9.706	9.799	1,0
SH	3.806	2.953	3.540	3.896	10,1	46,0	27.101	26.875	28.763	29.411	2,3
ABL	39.996	37.281	36.991	38.988	5,4	44,5	32.503	35.394	37.846	38.396	1,5
BB	13.209	14.007	11.437	11.750	2,7	32,2	10.446	11.372	10.957	11.754	7,3
MV	10.596	13.448	12.411	11.269	-9,2	38,9	19.607	21.822	20.788	21.649	4,1
SN	7.438	5.830	5.323	5.623	5,6	47,3	11.911	11.742	14.140	14.624	3,4
ST	11.043	11.426	11.789	12.170	3,2	57,5	15.680	17.903	18.217	18.319	0,6
TH	5.683	5.349	5.862	5.030	-14,2	46,2	9.684	10.522	10.693	11.656	9,0
NBL	47.969	50.059	46.822	45.843	-2,1	43,9	13.811	15.626	15.720	16.270	3,5
D (3)	87.965	87.340	83.813	84.831	1,2	44,2	22.310	24.064	25.485	26.439	3,7

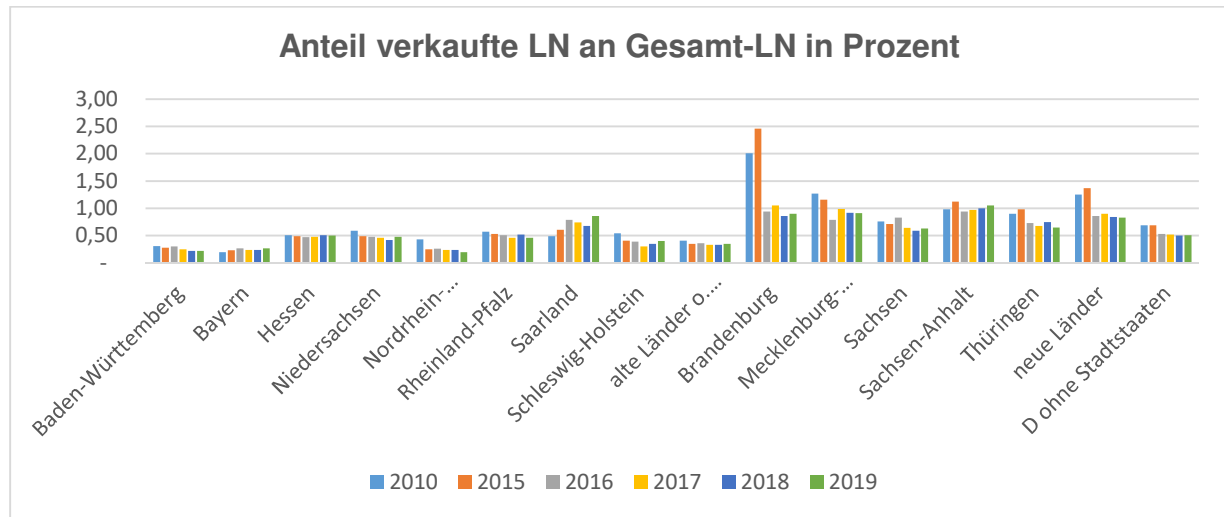
(1) Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude, ohne Inventar
(2) FdIN: Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung;
(3) o. B, HH, HB

* Das Statistische Bundesamt, Wiesbaden, hat die Fachserie 3, Reihe 2.4, „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2019“ am 13.08.2019 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 2019 verkauften Flächen landwirtschaftlicher Nutzung an der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) insgesamt liegt bei 0,51 Prozent.**

In den alten Ländern (ohne Stadtstaaten) beträgt der Wert 0,35 Prozent mit einer Spannweite zwischen 0,20 Prozent in Nordrhein-Westfalen und 0,86 Prozent im Saarland. In den neuen Ländern wurden im vergangenen Jahr 0,83 Prozent der LN veräußert. Die Spannweite liegt zwischen 0,63 Prozent in Thüringen und 1,05 Prozent in Sachsen-Anhalt.

Nachfolgende Grafik zeigt die jeweiligen Anteile in ausgewählten Jahren bis 2019 *.



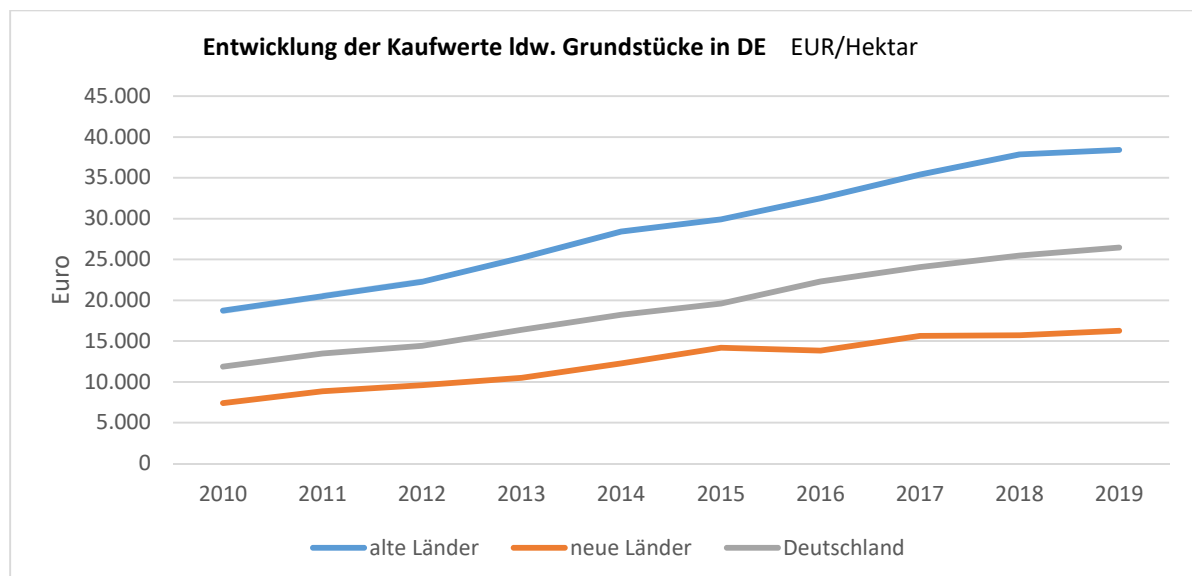
Zusammengestellt aus veröffentlichten Erhebungen des Stat. Bundesamtes, div. Fachserien

*** 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.**

■ **26.439 EUR/Hektar beträgt 2019 der durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Deutschland. Pro Hektar wurden damit 3,7 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr.**

Zum Vergleich die Vorjahre:

2017 zu 2018: + 5,9 Prozent 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



► **Im früheren Bundesgebiet** lag der durchschnittliche Kaufwert für Agrarland 2019 bei **38.396 EUR/Hektar**, 2018 bei 37.846 EUR/Hektar. Der um 550 EUR/Hektar höhere Kaufwert bedeutet ein Plus von **1,5 Prozent**.

Zum Vergleich:

2017 zu 2018: + 2.452 EUR/ha = + 6,9 Prozent 2016 zu 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

► **In den neuen Ländern** lag der durchschnittliche Kaufwert mit **16.270 EUR/Hektar 2019** um 550 EUR/Hektar bzw. **3,5 Prozent** über dem Kaufwert von 2018 mit 15.720 EUR/Hektar.

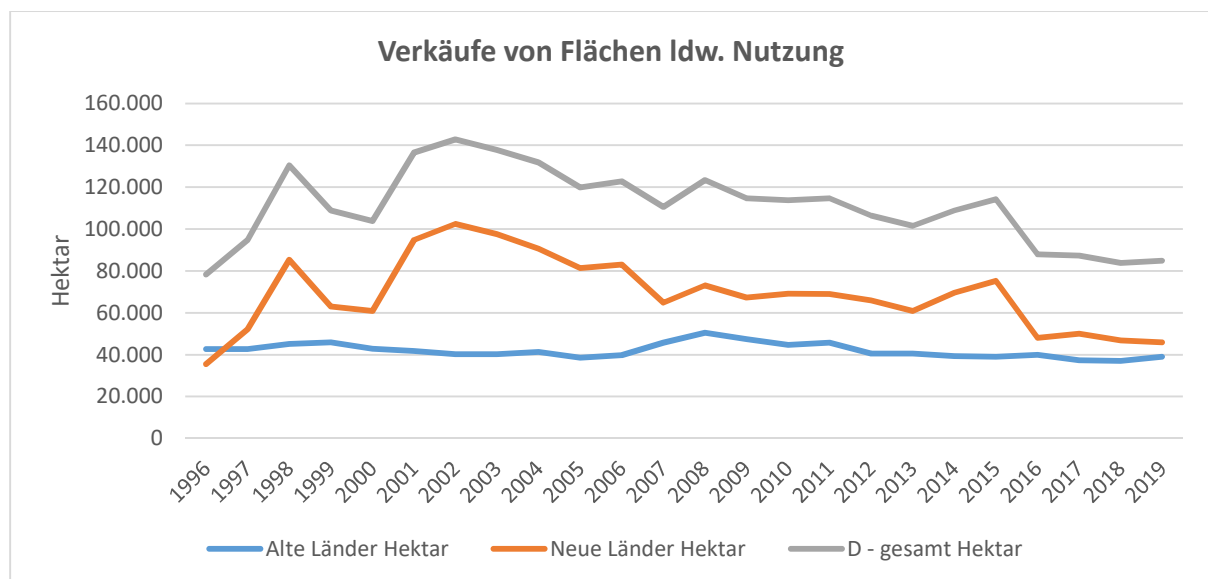
Zum Vergleich:

2017 zu 2018: + 94 EUR/ha = + 0,6 Prozent 2016 zu 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

■ **84.831 Hektar Agrarflächen wechselten 2019 den Eigentümer, 1.018 Hektar mehr als im Vorjahr, ein Plus von 1,2 Prozent.**

Zum Vergleich:

2018: 83.813 Hektar = - 4,0 Prozent 2017: 87.340 Hektar = - 0,7 Prozent
 2016: 87.965 Hektar = - 23,1 Prozent 2015: 114.369 Hektar = + 5 Prozent



► **In Westdeutschland** stieg die Summe der veräußerten Fläche landwirtschaftlicher Nutzung zum Vorjahr um **5,4 Prozent** um (1.997 Hektar) auf **38.988 Hektar**.

Zum Vergleich:

2017 zu 2018: - 0,8 Prozent 2016 zu 2017: - 6,8 Prozent 2015 zu 2016: - 0,4 Prozent

► **In den neuen Ländern** wechselten **45.843 Hektar** Flächen landwirtschaftlicher Nutzung den Eigentümer, 979 Hektar, gegenüber dem Vorjahr **minus 2,1 Prozent**.

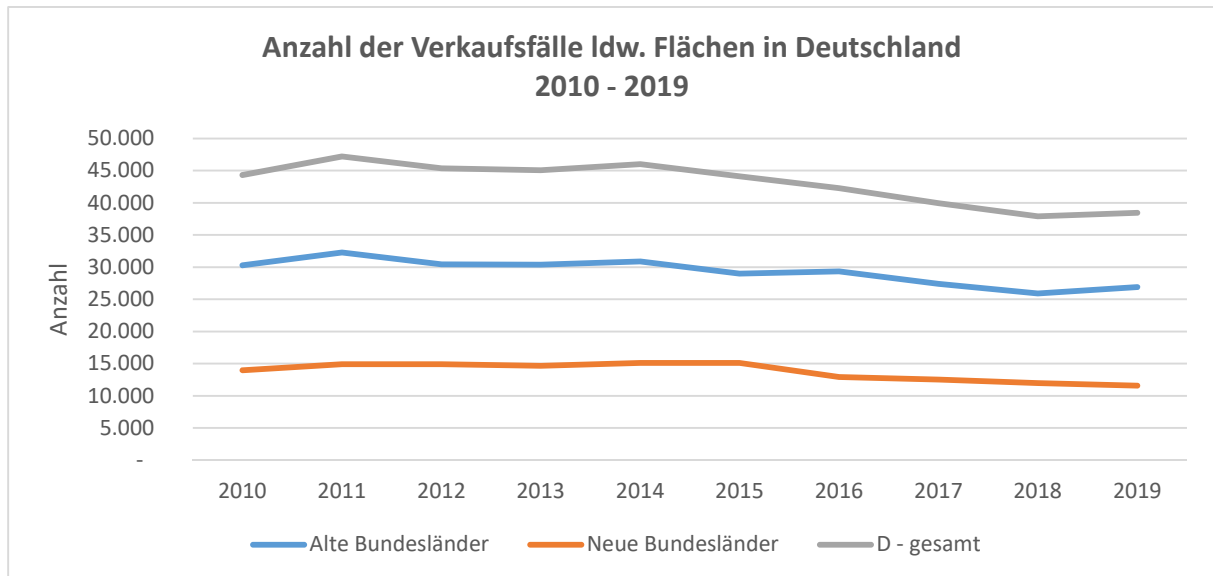
Zum Vergleich:

2017 zu 2018: - 6,5 Prozent 2016 zu 2017: + 4,4 Prozent 2015 zu 2016: - 36,2 Prozent

■ **38.456 Veräußerungsfälle gingen 2019 insgesamt in die Statistik ein, knapp 1,5 Prozent mehr als im Vorjahr, je Veräußerungsfall 2,21 Hektar.**

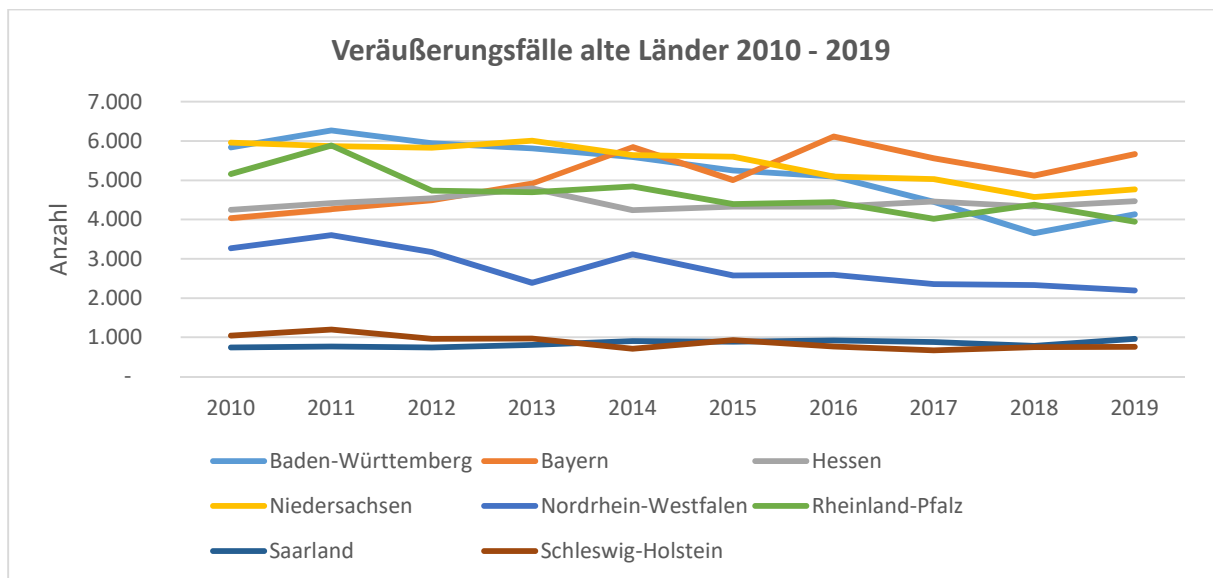
► **In den alten Bundesländern** waren es **26.896 Transaktionen**, 3,8 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Das entspricht **1,45 Hektar je Veräußerungsfall**.

► **In den neuen Ländern** waren es **11.560 Transaktionen**, 3,4 Prozent weniger als Vorjahr. Das entspricht **3,97 Hektar je Veräußerungsfall**.

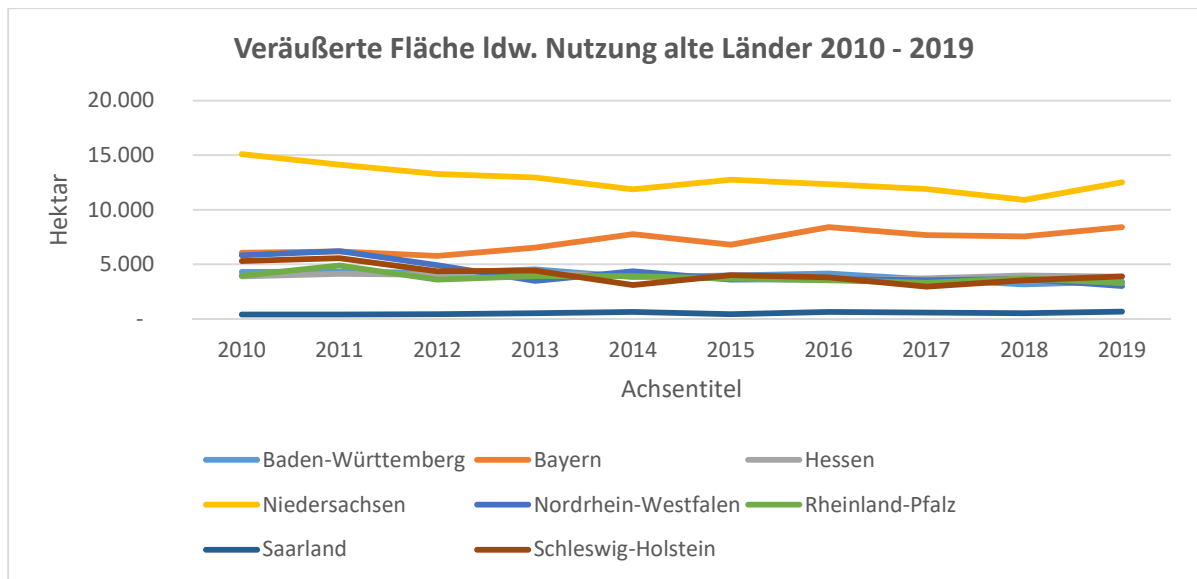


Bodenmarkt in den Bundesländern

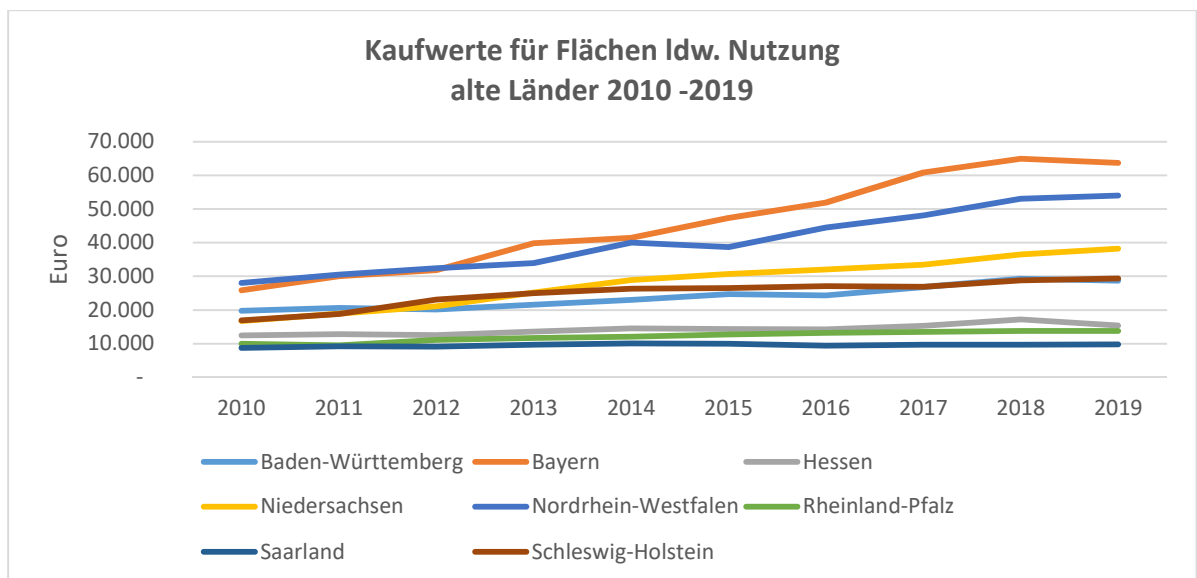
► **Westdeutsche Länder: Die Zahl der Flächenverkäufe** stieg 2019 wieder an, in Baden-Württemberg um 13 Prozent, in Bayern um 11 Prozent, in Niedersachsen um 7 Prozent, in Hessen um 3 Prozent und im Saarland sogar um 23 Prozent. In Schleswig-Holstein hielt sich das Niveau. Hingegen wurden in Rheinland-Pfalz 10 und in Nordrhein-Westfalen 6 Prozent weniger Verkaufsfälle als im Vorjahr gezählt.



Die Veränderungen bei der Zahl der Verkaufsfälle korrespondiert in den meisten Ländern mit der **verkauften landwirtschaftlichen Nutzfläche**. So stieg diese im Saarland um 25 Prozent, in Niedersachsen um 15 Prozent, in Bayern um 11 Prozent und in Baden-Württemberg um 8 Prozent. In Schleswig-Holstein wurden rund 10 Prozent mehr Flächen veräußert. Hingegen wurde in Nordrhein-Westfalen 17 Prozent und in Rheinland-Pfalz knapp 12 Prozent weniger Fläche verkauft als im Vorjahr.



Die **durchschnittlichen Kaufwerte** stiegen in **Westdeutschland** in Niedersachsen um knapp 5 Prozent, in Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen um rund 2 Prozent und im Saarland um 1 Prozent. Preisrückgänge verzeichnen Hessen mit minus 10 Prozent, Baden-Württemberg und Bayern mit jeweils minus 2 Prozent.

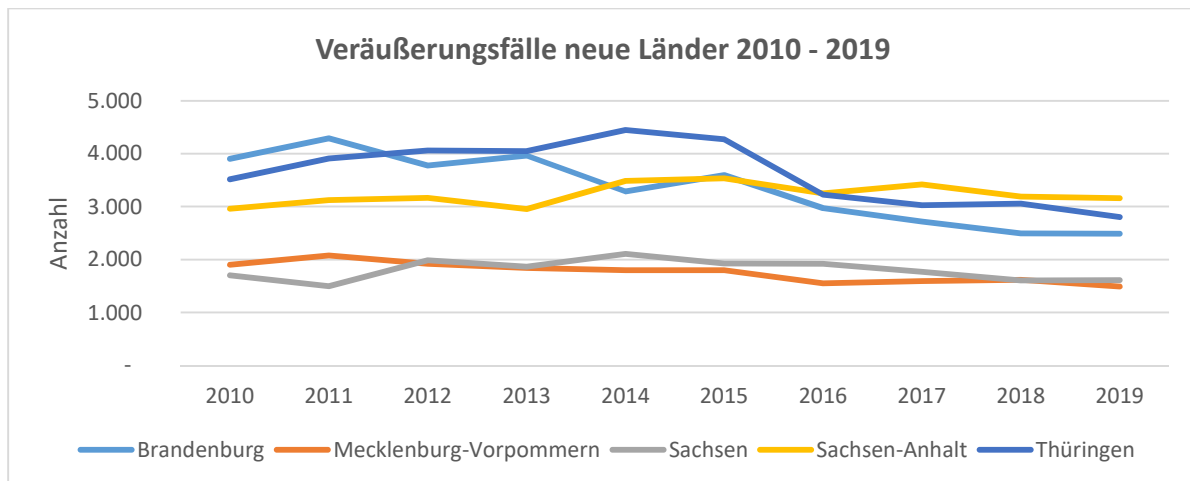


Mit 63.649 EUR/Hektar liegt der durchschnittliche Kaufwert in Bayern nach wie vor am höchsten. Es folgen Nordrhein-Westfalen mit 53.948 EUR/Hektar, Niedersachsen mit rund 38.200 EUR/Hektar, Baden-Württemberg mit 28.680 EUR/Hektar und Schleswig-Holstein mit 29.410 EUR/Hektar. In Hessen liegen die Verkaufspreise bei 15.390, in Rheinland-Pfalz bei 13.770 EUR/Hektar, im Saarland bei 9.800 EUR/Hektar.

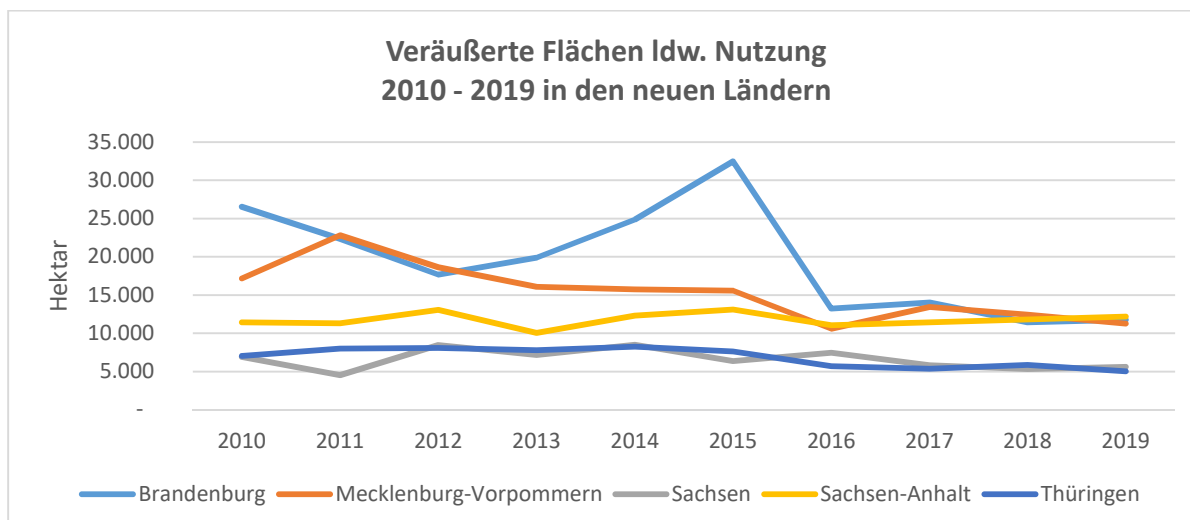
In den letzten 10 Jahren sind die durchschnittlichen Kaufwerte in Westdeutschland um 105 Prozent gestiegen, in Bayern um 146 Prozent, in Niedersachsen um rund 128 Prozent, in Nordrhein-Westfalen um 92 Prozent und Schleswig-Holstein um 74 Prozent.

Kaufpreisentwicklung	2010	2019	2010:2019
Flächen Idw. Nutzung	EUR/ha	EUR/ha	Veränderung in %
Baden-Württemberg	19.824	28.677	44,8
Bayern	25.866	63.649	146,1
Hessen	12.499	15.389	23,1
Niedersachsen	16.716	38.182	128,4
Nordrhein-Westfalen	28.051	53.948	92,3
Rheinland-Pfalz	10.017	13.770	37,5
Saarland	8.706	9.799	12,6
Schleswig-Holstein	16.923	29.411	73,8
Alte Länder	18.719	38.396	105,1
Deutschland	11.854	26.439	123,0

► **Ostdeutsche Länder: Die Anzahl der Verkaufsfälle** gingen in Thüringen um über 8 Prozent, in Mecklenburg-Vorpommern um knapp 8 Prozent und in Sachsen-Anhalt um rund 1 Prozent zurück. In Brandenburg hielt sich die Zahl, in Sachsen sind die Verkaufsfälle um ein gutes halbes Prozent gestiegen.

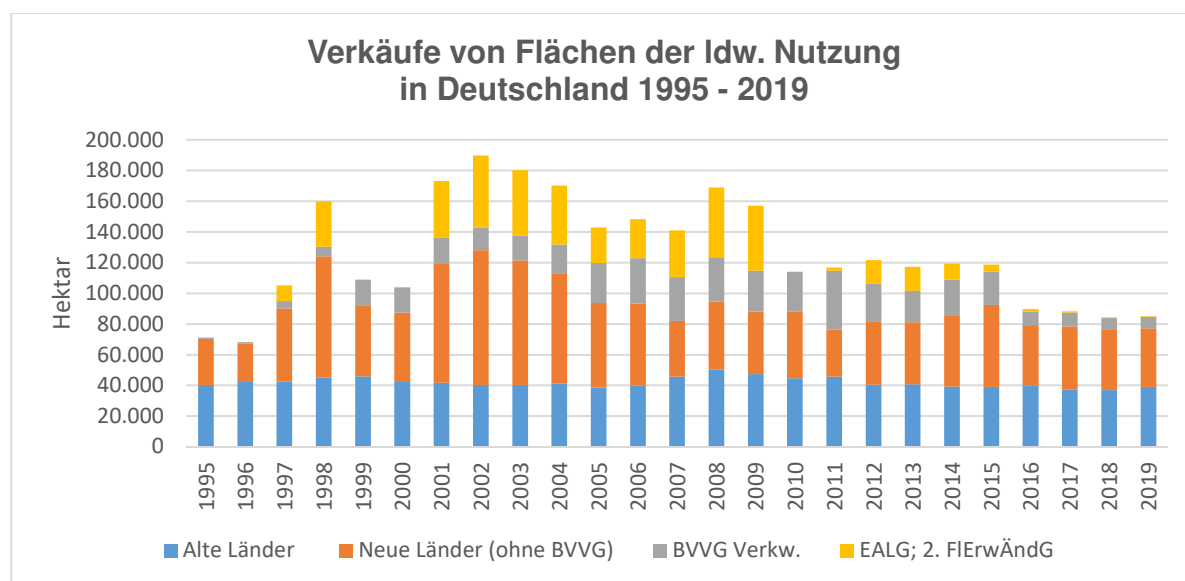


Die damit verbundenen **Flächenverkäufe** liegen in Sachsen um fast 6 Prozent, in Sachsen-Anhalt um gut 3 Prozent und Brandenburg um knapp 3 Prozent über dem Vorjahr. In Thüringen wurden über 14 Prozent und in Mecklenburg über 9 Prozent weniger Flächen verkauft.



Der Rückgang der Verkaufsfläche in den neuen Bundesländern ab 2016 beruht rein rechnerisch zu über der Hälfte auf der seither veränderten Vorgabe für den Privatisierungsumfang der bundeseigenen Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft (BVVG). 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 ab 2018 auf rund 7.700 Hektar reduziert. Die reduzierte verkaufte Fläche der BVVG senkt 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.** Für 2019 werden **21.379 EUR/Hektar** ausgewiesen, damit also **31,4 Prozent über dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Durchschnittswert für die neuen Länder liegend** (Wert 2018: 28,5 Prozent, 2017: knapp 25 Prozent).

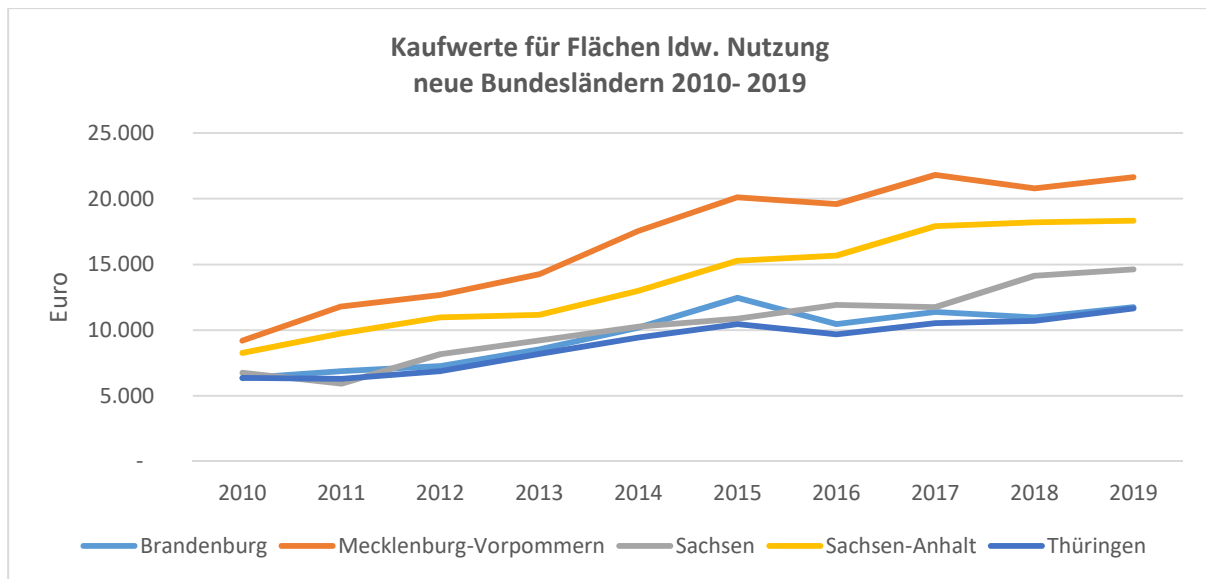
■ Die Verkäufe im Rahmen des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG) in den ostdeutschen Bundesländern werden vom Statistischen Bundesamt seit 2010 nicht mehr veröffentlicht. Diese sind auch nicht in die Statistik über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke einbezogen, ebenso nicht 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. 2019 waren dies rund 240 Hektar.



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

Insgesamt betrachtet liegen 2019 die durchschnittlichen Kaufwerte in den neuen Bundesländern 3,5 Prozent über dem Vorjahr, nach 0,6 Prozent von 2017 zu 2018, 13,1 Prozent von 2016 zu 2017 und einem Rückgang von 2,7 Prozent von 2015 zu 2016.

In allen neuen Bundesländern sind im Durchschnitt die Kaufwerte gegenüber dem Vorjahr gestiegen, in Thüringen um 9 Prozent, in Brandenburg um gut 7 Prozent, in Mecklenburg-Vorpommern um 4 Prozent, in Sachsen um gut 3 Prozent und in Sachsen-Anhalt um ein gutes halbes Prozent.



Die höchsten durchschnittlichen Kaufwerte werden mit 21.649 EUR/Hektar in Mecklenburg-Vorpommern gezahlt, gefolgt von Sachsen-Anhalt mit 18.320 EUR/Hektar, Sachsen mit 14.625 EUR/Hektar, Brandenburg mit rund 11.750 EUR/Hektar und Thüringen mit jetzt 11.650 EUR/Hektar.

Die durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar sind in den neuen Ländern in den letzten 10 Jahren um 120 Prozent gestiegen. Mit 149 Prozent am meisten in Brandenburg, gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern mit 135 Prozent, Sachsen-Anhalt mit 122 Prozent, Sachsen mit 117 Prozent und knapp 84 Prozent in Thüringen.

Kaufpreisentwicklung	2010	2019	2010:2019
Flächen Idw. Nutzung	EUR/ha	EUR/ha	Veränderung in %
Brandenburg	6.334	11.754	149,2
Mecklenburg-Vorpommern	9.187	21.624	135,4
Sachsen	6.742	14.624	116,9
Sachsen-Anhalt	8.264	18.319	121,7
Thüringen	6.350	11.656	83,6
Neue Länder	7.405	16.270	119,7
Deutschland	11.854	26.439	123,0

Berlin, 19.08.2020
KH Goetz, BLG