

Landwirtschaftliche Grundstückspreise und Bodenmarkt 2020 */**

80.494 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) wechselten 2020 in Deutschland den Eigentümer, 5,1 Prozent weniger als im Vorjahr. Die verkauften Flächen umfassen damit 0,49 Prozent der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN). 34.962 Verkaufsfälle wurden 2020 gezählt, 9,1 Prozent weniger als im Vorjahr. 2,3 Hektar wurden im Durchschnitt je Fall verkauft. Die Kaufwerte beliefen sich auf 26.777 EUR/Hektar. Damit wurden pro Hektar 1,3 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr. Die Kaufsumme der Transaktionen wird 2020 auf insgesamt 2.155 Mrd. EUR beziffert, rund 3,9 Prozent weniger als im Vorjahr. 2020 wurde in Deutschland durchschnittlich ein um 98,5 Prozent höherer Kaufwert gezahlt als zehn Jahre zuvor, allerdings mit starker regionaler Differenzierung.

Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland											
	veräußerte FdIN (2) in ha					EMZ	Kaufwerte in EUR/ha				
	2017	2018	2019	2020	2019:2020 in v.H.	2020	2017	2018	2019	2020	2019:2020 in v.H.
BW	3.619	3.150	3.409	2.978	-12,7	48,9	26.821	29.244	28.677	29.577	1,5
BY	7.672	7.546	8.388	6.407	-23,6	44,8	60.864	64.909	63.649	63.986	0,5
HE	3.718	3.987	3.853	3.246	-15,8	45,0	15.330	17.178	15.389	16.251	5,6
NI	11.906	10.903	12.506	12.154	-2,8	41,4	33.497	36.518	38.182	40.916	7,6
NRW	3.541	3.644	3.013	2.963	-1,7	49,7	48.085	53.067	53.948	59.470	10,2
RP	3.299	3.695	3.264	2.865	-12,2	44,4	13.504	13.814	13.770	15.794	14,7
Saar	573	525	658	603	-8,4	41,0	9.676	9.706	9.799	10.678	9,0
SH	2.953	3.540	3.896	3.253	-16,5	46,5	26.875	28.763	29.411	30.460	3,6
ABL	37.281	36.991	38.988	34.469	-11,6	44,5	35.394	37.846	38.396	39.893	3,9
BB	14.007	11.437	11.750	10.470	-10,9	31,8	11.372	10.957	11.754	12.951	10,2
MV	13.448	12.411	11.269	11.250	-0,2	37,4	21.822	20.788	21.649	21.237	-1,9
SN	5.830	5.323	5.623	6.643	18,1	44,7	11.742	14.140	14.624	13.417	-8,3
ST	11.426	11.789	12.170	12.929	6,2	57,3	17.903	18.217	18.319	19.603	7,0
TH	5.349	5.862	5.030	4.734	-5,9	45,9	10.522	10.693	11.656	13.351	14,6
NBL	50.059	46.822	45.843	46.025	0,4	43,6	15.626	15.720	16.270	16.953	4,2
D (3)	87.340	83.813	84.831	80.494	-5,1	44,0	24.064	25.485	26.439	26.777	1,3

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

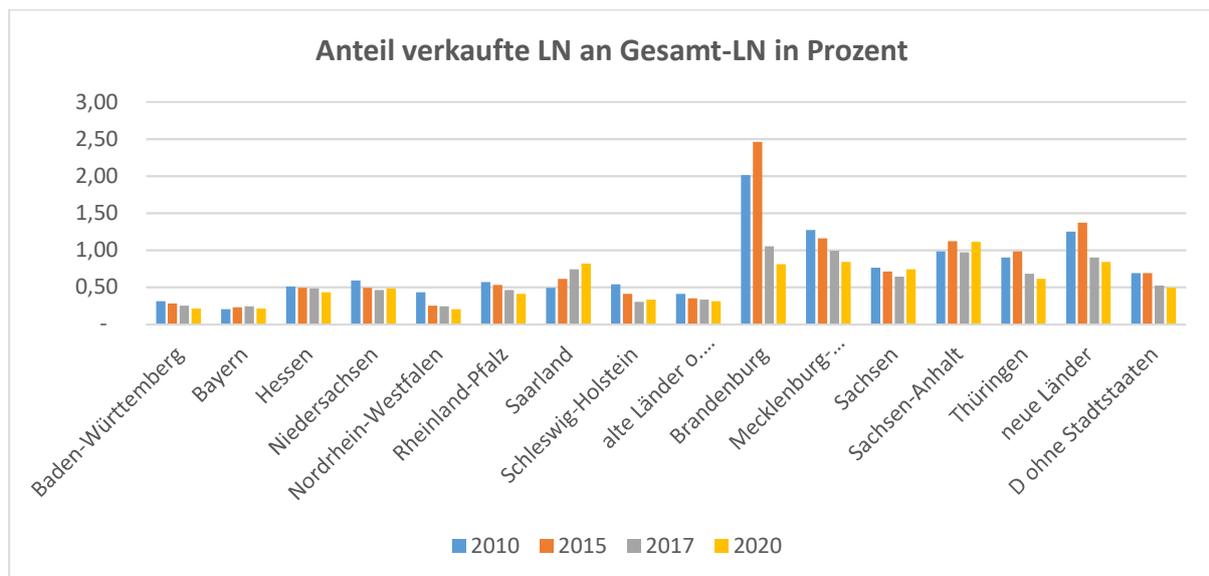
* Das Statistische Bundesamt, Wiesbaden hat die Fachserie 3, Reihe 2.4, „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2020“ in korrigierter Fassung am 04.11.2021 neu veröffentlicht. Darauf basiert diese Auswertung. Von Seiten des Bundesamtes heißt es zu den Kaufwerten für FdIN, dass die ausgewiesenen 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.

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

■ **Der Anteil der 2020 verkauften Flächen landwirtschaftlicher Nutzung an der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) insgesamt liegt bei 0,49 Prozent. Vor zehn Jahren lag der Anteil noch bei 0,7 Prozent.**

In den alten Ländern (ohne Stadtstaaten) beträgt der Wert 0,31 Prozent mit einer Spannweite zwischen 0,20 Prozent in Nordrhein-Westfalen und 0,82 Prozent im Saarland. In den neuen Ländern liegt der Anteil nach wie vor höher, im vergangenen Jahr wurden 0,84 Prozent der LN veräußert. Die Spannweite liegt zwischen 0,61 Prozent in Thüringen und 1,1 Prozent in Sachsen-Anhalt.

Nachfolgende Grafik zeigt die jeweiligen Anteile in ausgewählten Jahren*.



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

Im Zehnjahreszeitraum ist der Anteil der verkauften Flächen landwirtschaftlicher Nutzung in Deutschland von 0,7 Prozent auf 0,49 Prozent zurückgegangen, in den westdeutschen Ländern von 0,41 Prozent auf 0,31 Prozent, in den ostdeutschen Ländern von 1,25 Prozent auf nunmehr 0,84 Prozent. Die stärksten Rückgänge sind dabei in Brandenburg zu verzeichnen. Der Anteil lag 2010 bei zwei Prozent, 2015 bei 2,46 Prozent und 2020 bei 0,81 Prozent. In Sachsen und Sachsen-Anhalt ist der Anteil hingegen relativ stabil mit 0,7 Prozent bzw. einem Prozent.

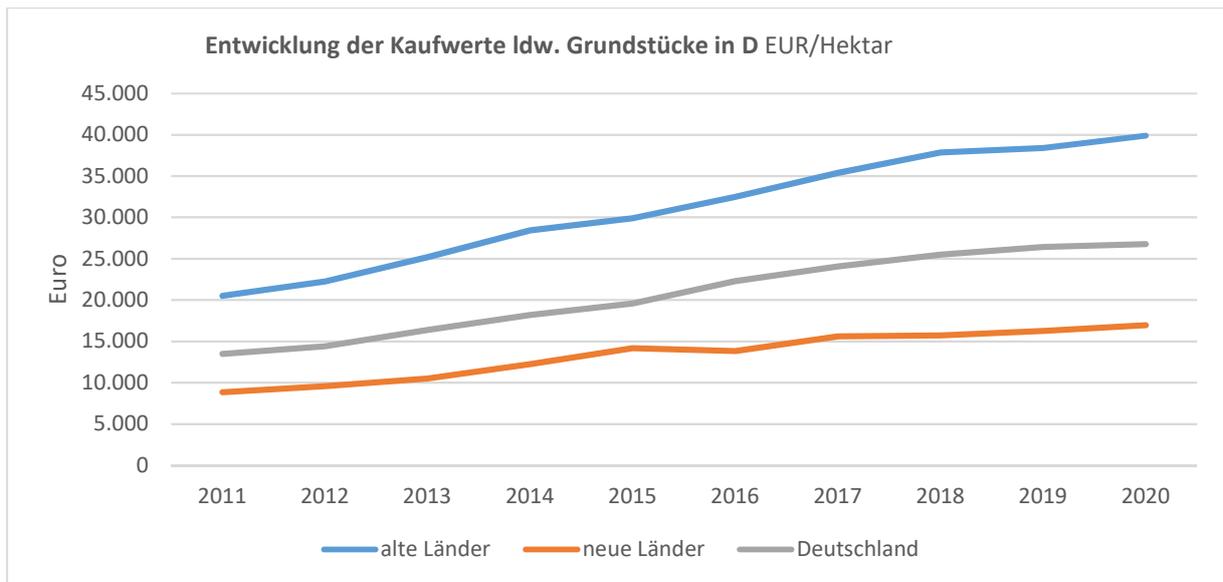
In den alten Ländern hat sich in Nordrhein-Westfalen der Anteil seit 2010 (0,4 Prozent) bis 2020 halbiert. Nur im Saarland ist in dem Zeitraum ein Anstieg von 0,5 Prozent auf 0,8 Prozent zu verzeichnen.

■ **27.777 EUR/Hektar beträgt 2020 der durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Deutschland. Pro Hektar wurden damit 1,3 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr.**

Zum Vergleich die Vorjahre:

2018 zu 2019: + 3,7 Prozent 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

Die gewichteten Preissteigerungen belaufen sich 2020 in den alten Ländern auf 3,9 Prozent, in den ostdeutschen Ländern auf 4,2 Prozent. Der niedrigere Steigerungswert im Bundesmittel ergibt sich, weil in Relation zu 2019 deutlich mehr Flächen in Ost- als in Westdeutschland, wo die Kaufwerte höher sind, veräußert wurden.



► **Im früheren Bundesgebiet lag der durchschnittliche Kaufwert für Agrarland 2020 bei 39.893 EUR/Hektar.** Der um rund 500 EUR/Hektar höhere Kaufwert bedeutet ein Plus von **3,9 Prozent**.

Zum Vergleich:

2018 zu 2019: + 550 EUR/ha = + 1,5 Prozent 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

► **In den neuen Ländern lag der durchschnittliche Kaufwert mit 16.953 EUR/Hektar 2020 um 683 EUR/Hektar bzw. 4,2 Prozent über dem Kaufwert von 2019.**

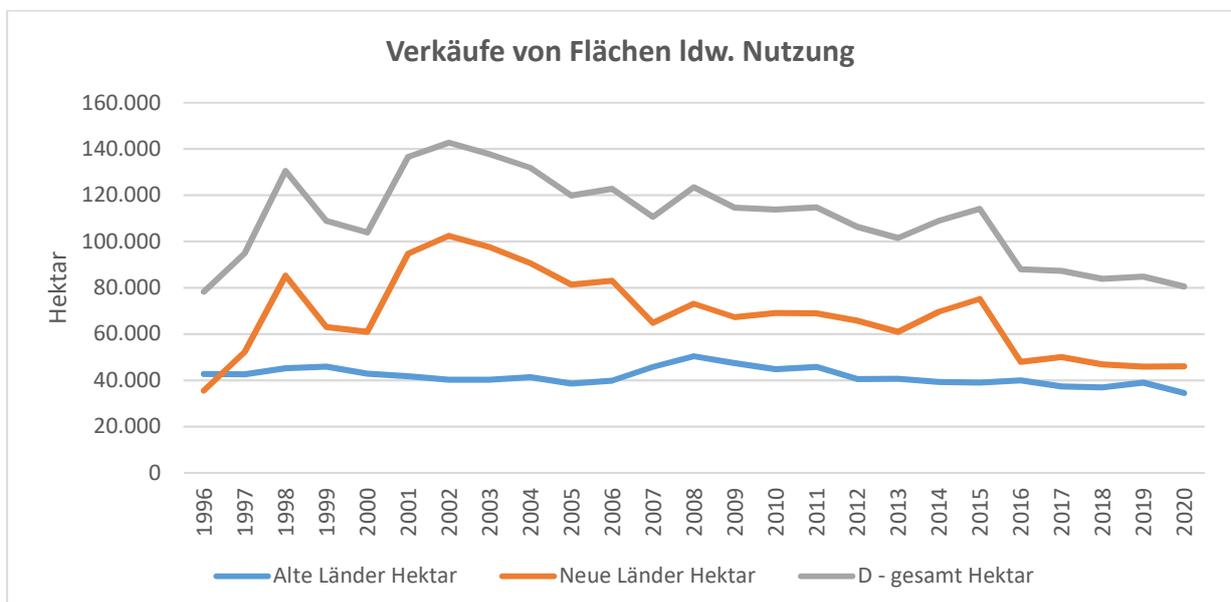
Zum Vergleich:

2018 zu 2019: + 550 EUR/ha = + 3,6 Prozent 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

■ **80.494 Hektar Agrarflächen wechselten 2020 den Eigentümer, 4.337 Hektar weniger als im Vorjahr, ein Minus von 5,1 Prozent.**

Zum Vergleich:

2019: 84.831 Hektar = + 1,2 Prozent 2018: 83.813 Hektar = - 4,0 Prozent
 2017: 87.340 Hektar = - 0,7 Prozent 2016: 87.965 Hektar = - 23,1 Prozent



► **In Westdeutschland** fiel die Summe der veräußerten Fläche landwirtschaftlicher Nutzung zum Vorjahr um **minus 11,6 Prozent** (4.519 Hektar) auf **34.469 Hektar**.

Zum Vergleich:

2018 zu 2019: + 5,4 Prozent 2017 zu 2018: - 0,8 Prozent 2016 zu 2017: - 6,8 Prozent

► **In den neuen Ländern** wechselten **46.025 Hektar** Flächen landwirtschaftlicher Nutzung den Eigentümer, 182 Hektar mehr als im Vorjahr, **plus 0,4 Prozent**.

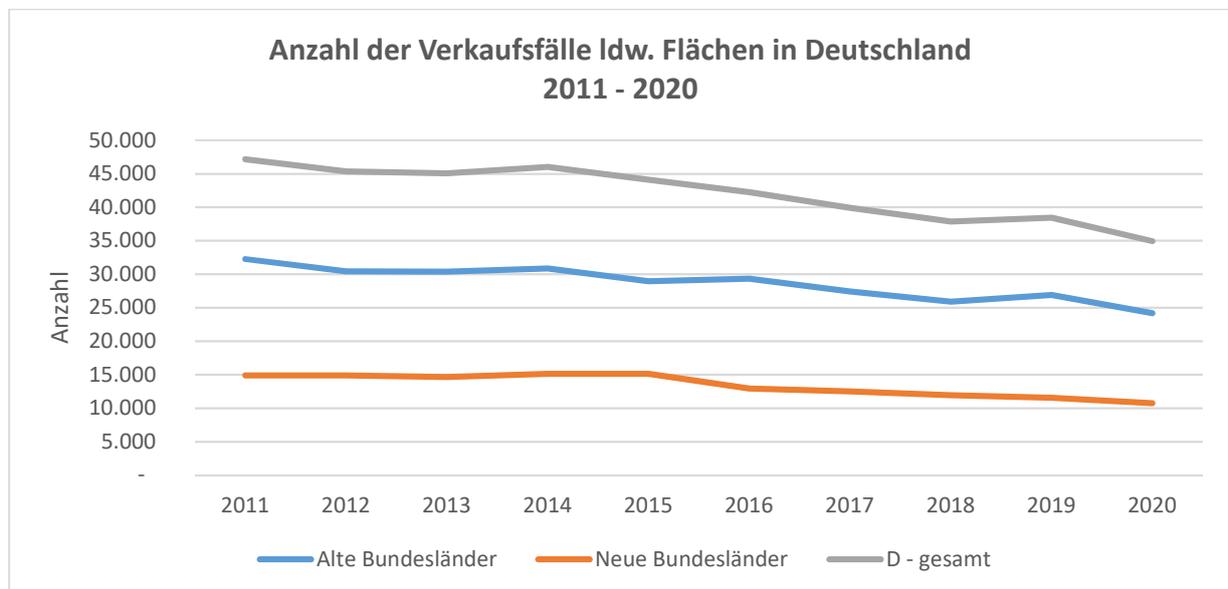
Zum Vergleich:

2018 zu 2019: - 1,2 Prozent 2017 zu 2018: - 6,5 Prozent 2016 zu 2017: + 4,4 Prozent

■ **34.962 Veräußerungsfälle gingen 2020 insgesamt in die Statistik ein, 9,1 Prozent weniger als im Vorjahr, je Veräußerungsfall 2,30 Hektar** (2019: 2,21 Hektar).

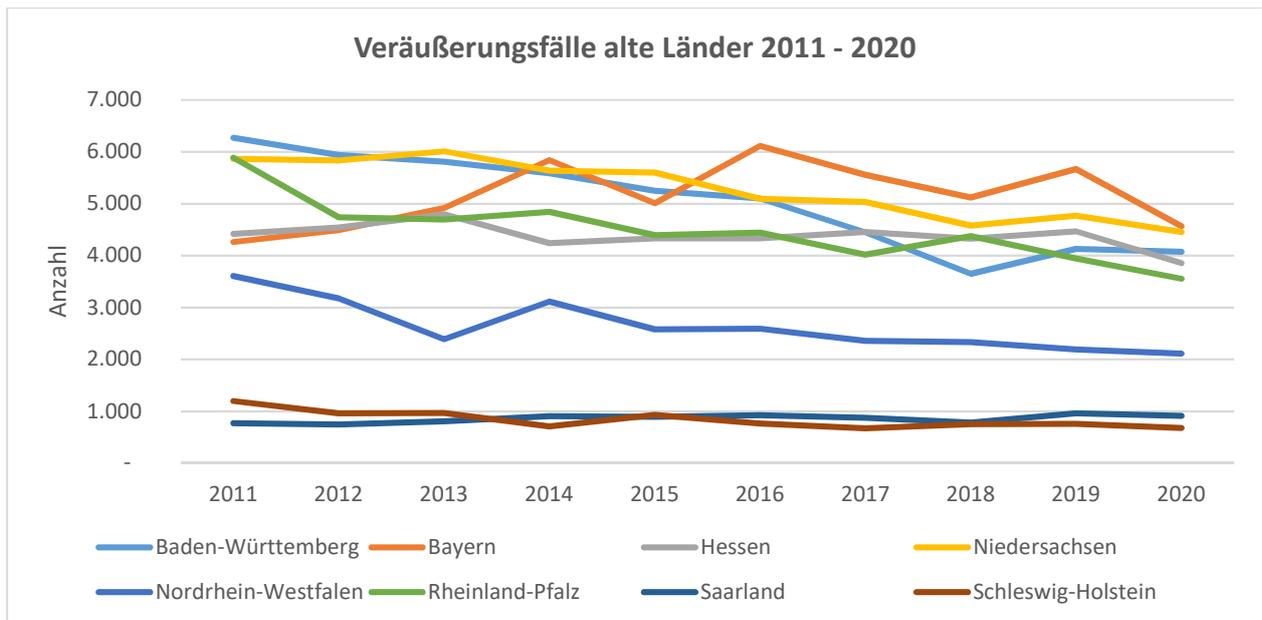
► **In den alten Bundesländern** waren es **24.201 Transaktionen, 10 Prozent weniger** als im Jahr zuvor, **1,42 Hektar je Veräußerungsfall** (2019: 1,37 Hektar).

► **In den neuen Ländern** waren es **10.761 Transaktionen, 6,9 Prozent weniger** als Vorjahr, **4,28 Hektar je Veräußerungsfall** (2019: 3,97 Hektar).

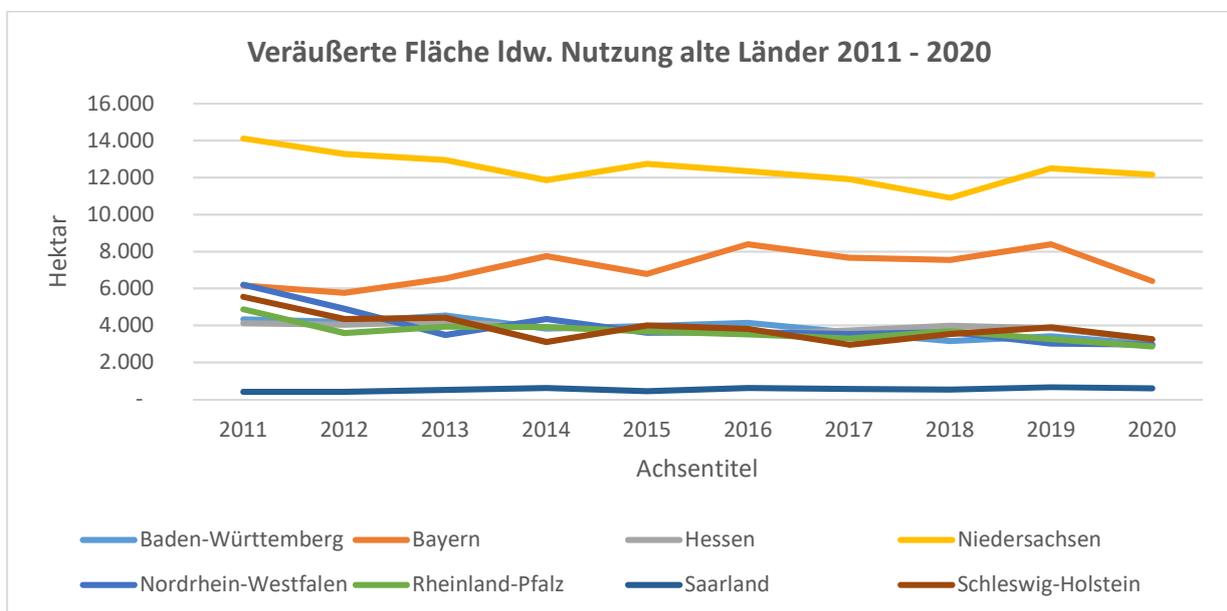


Bodenmarkt in den Bundesländern

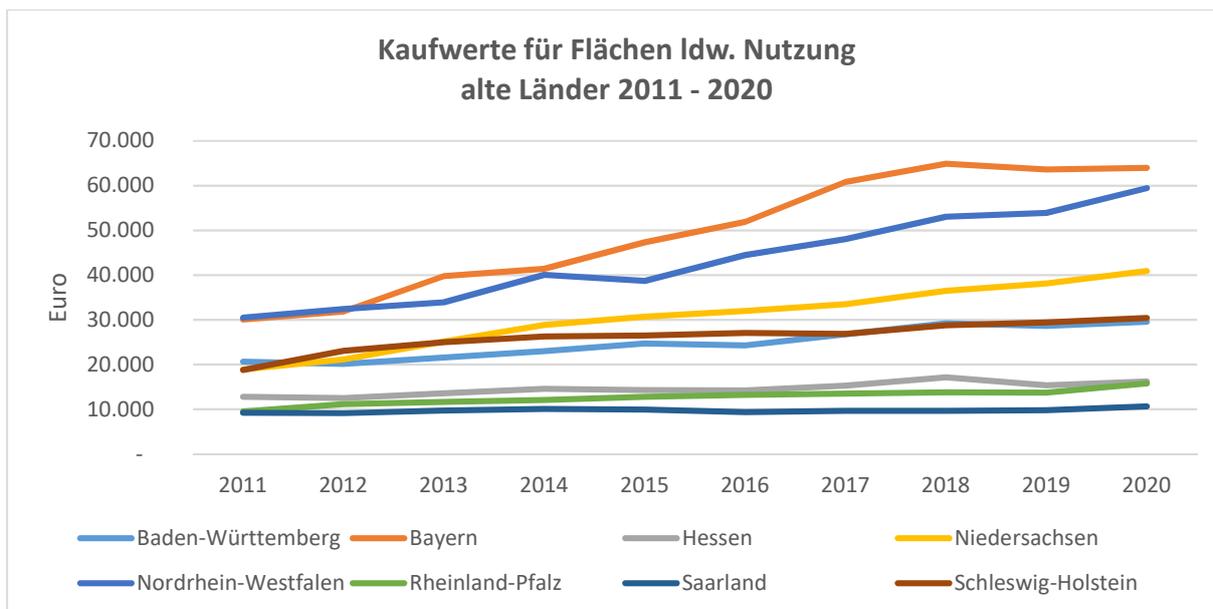
► **Westdeutsche Länder: Die Zahl der Flächenverkäufe ging 2020 in allen Ländern insgesamt um 10 Prozent zurück**, am stärksten in Bayern mit minus 19,5 Prozent, gefolgt von Schleswig-Holstein (minus 16,7 Prozent), Hessen (minus 13,8 Prozent), Rheinland-Pfalz (minus 9,9 Prozent), Niedersachsen (minus 6,6 Prozent) Saarland (minus 5 Prozent), Nordrhein-Westfalen (minus 3,8 Prozent) und Baden-Württemberg (minus 1,5 Prozent).



Die Veränderungen bei der Zahl der Verkaufsfälle korrespondiert in den meisten Ländern mit der **verkauften landwirtschaftlichen Nutzfläche**. Auch diese ging in allen westdeutschen Bundesländern zurück, insgesamt um 11,6 Prozent. Am stärksten war der Rückgang in Bayern (minus 23,6 Prozent), gefolgt von Schleswig-Holstein (minus 16,5 Prozent), Hessen (minus 15,8 Prozent) und Rheinland-Pfalz (minus 12,2 Prozent). In Baden-Württemberg wurden 12,7 Prozent weniger Fläche veräußert, bei nur 1,5 Prozent weniger Verkaufsfällen. Entsprechend wird für BW eine um rund 10 Prozent geringere durchschnittliche Fläche je Veräußerungsfall ausgewiesen



Die **durchschnittlichen Kaufwerte** stiegen in **Westdeutschland** mit 14,7 Prozent am stärksten in Rheinland-Pfalz, gefolgt von Nordrhein-Westfalen (10,2 Prozent), Saarland (9,0 Prozent), Niedersachsen (7,6 Prozent), Hessen (5,6 Prozent) und Schleswig-Holstein (3,6 Prozent). In Baden-Württemberg lagen die Kaufpreise um 1,5 Prozent über dem Vorjahr, in Bayern um 0,5 Prozent.



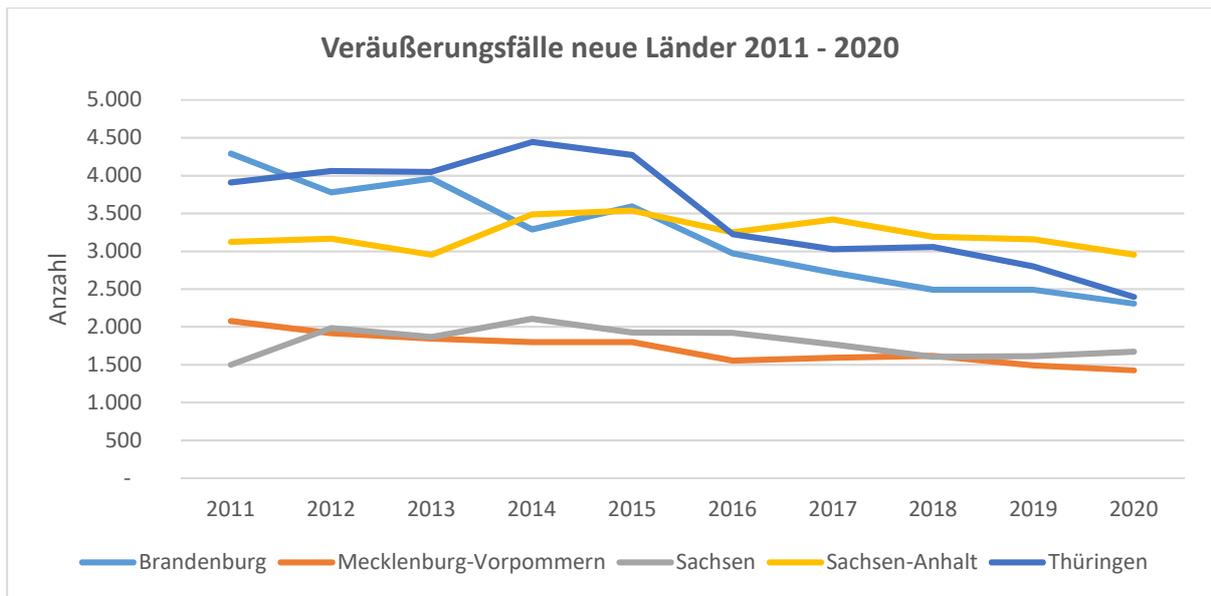
Mit 63.986 EUR/Hektar liegt der durchschnittliche Kaufwert in Bayern nach wie vor am höchsten. Es folgen Nordrhein-Westfalen mit 59.470 EUR/Hektar, Niedersachsen mit 40.916 EUR/Hektar, Schleswig-Holstein mit 30.460 EUR/Hektar und Baden-Württemberg mit 29.577 EUR/Hektar und Schleswig-Holstein mit 29.410 EUR/Hektar. In Hessen liegen die Verkaufspreise bei 16.251 EUR/Hektar, in Rheinland-Pfalz bei 15.794 EUR/Hektar, im Saarland bei 10.678 EUR/Hektar.

In den letzten 10 Jahren (2011-2020) sind die durchschnittlichen Kaufwerte in Westdeutschland um rund 95 Prozent gestiegen, in Niedersachsen um gut 116 Prozent, in Bayern um rund 113 Prozent, in Nordrhein-Westfalen um 95 Prozent, Schleswig-Holstein um 62 Prozent, in Rheinland-Pfalz um 66 Prozent und Baden-Württemberg um 60 Prozent.

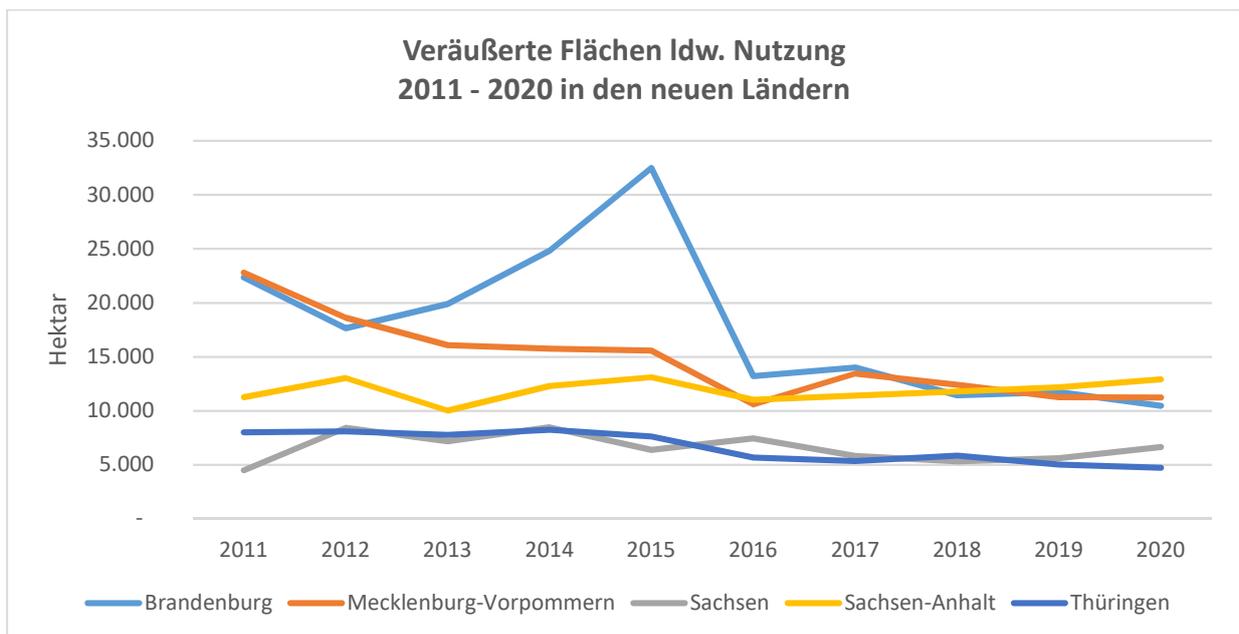
Zieht man 2007 (Finanzkrise) als Basisjahr heran, liegen die Kaufpreissteigerungsraten in den meisten Ländern deutlich darüber, am höchsten in Niedersachsen (202 Prozent) gefolgt von Bayern (173 Prozent) und Schleswig-Holstein (152 Prozent).

Kaufpreisentwicklung	2007	2011	2020	2007:2020	2011:2020
Flächen ldw. Nutzung	EUR	EUR	EUR	Veränd. %	Veränd. %
Schleswig-Holstein	12.088	18.797	30.460	151,9	62,1
Niedersachsen	13.582	18.910	40.916	201,3	116,4
Nordrhein-Westfalen	26.750	30.488	59.470	122,3	95,1
Hessen	12.775	12.822	16.251	27,2	26,8
Rheinland-Pfalz	8.894	9.532	15.794	77,6	65,7
Saarland	9.066	9.274	10.678	17,8	15,1
Bayern	23.431	30.064	63.986	173,1	112,8
Baden-Württemberg	18.305	20.668	29.577	61,6	43,0
Alte Länder	16.394	20.503	39.893	143,3	94,6
Deutschland	9.205	13.493	26.777	190,9	98,5

► **Ostdeutsche Länder: Die Anzahl der Verkaufsfälle** ging insgesamt um knapp sieben Prozent zurück, am meisten in Thüringen (14,4 Prozent), gefolgt von Sachsen-Anhalt (8,2 Prozent), Brandenburg (7,4 Prozent), Mecklenburg-Vorpommern (4,5 Prozent). In Sachsen hingegen stiegen die Verkaufsfälle um 3,5 Prozent.



Die damit verbundenen **Flächenverkäufe** liegen in Sachsen um gut 18 Prozent über dem Vorjahr, in Sachsen-Anhalt um rund sechs Prozent. Hingegen wurden in Brandenburg rund 11 Prozent weniger Flächen veräußert als im Vorjahr, in Thüringen minus sechs Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern minus 0,2 Prozent.

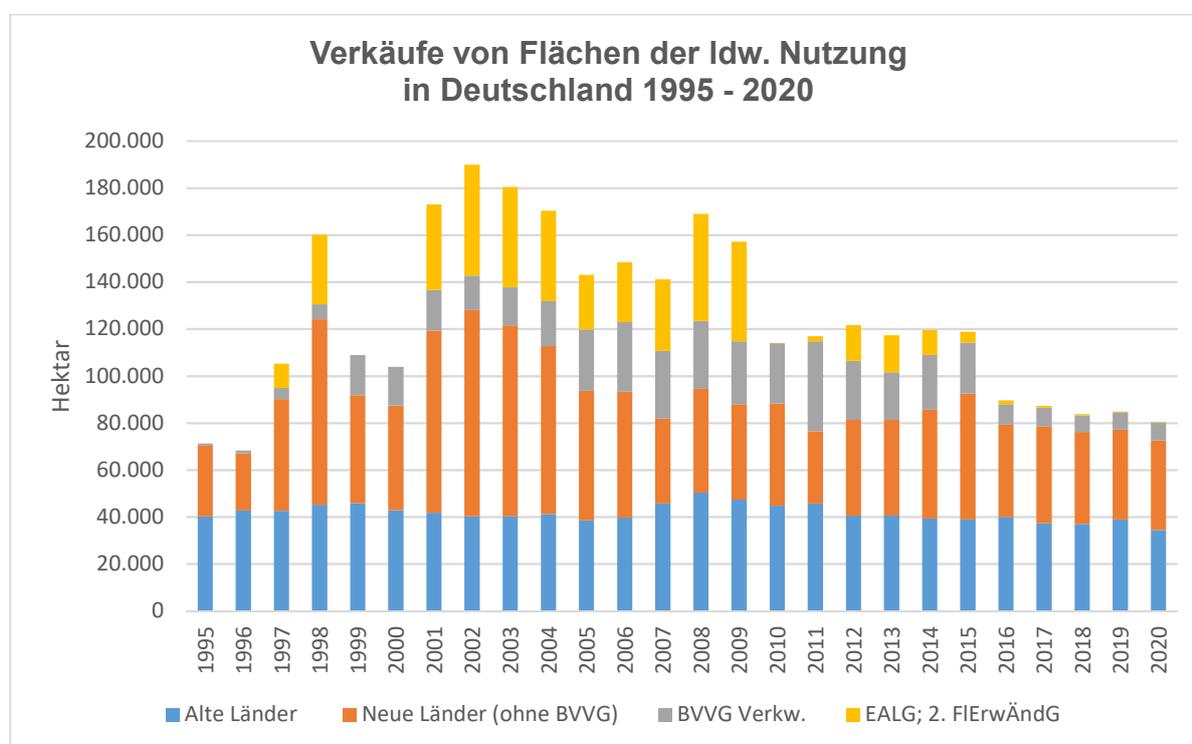


Der Rückgang der Verkaufsfläche in den neuen Bundesländern ab 2016 beruht rechnerisch zu über der Hälfte auf der seither veränderten Vorgabe für den Privatisierungsumfang der bundeseigenen Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft (BVVG). Die Privatisierungsdauer wurde bis 2030 gestreckt und die 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, 7.700 Hektar in 2018 und 2019 sowie 7.850 Hektar in 2020 reduziert.

Die reduzierte verkaufte Fläche der BVVG senkt das Gewicht des BVVG Kaufwertniveaus an den durchschnittlichen Kaufwerten für landwirtschaftlich genutzte Flä-

chen. **Die durchschnittlichen Verkaufswerte der BVVG liegen aber in allen Ländern über den in der Statistik ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufwerten je Hektar.** Für 2020 werden **20.625 EUR/Hektar** ausgewiesen, damit also **20,2 Prozent über dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Durchschnittswert für die neuen Länder liegend.** (Wert 2019: 31,4 Prozent; 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. 2020 waren dies rund 300 Hektar (lt. BVVG PM 28.01.2021).



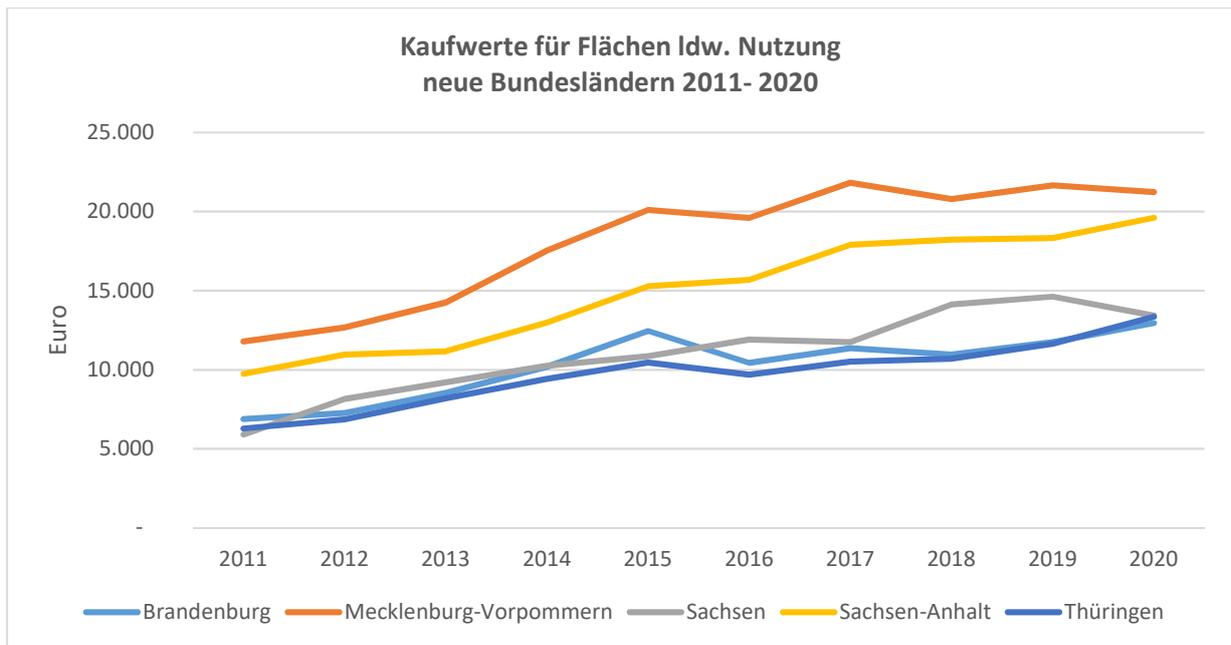
Zusammengestellt aus: Statistisches Bundesamt, FS 3, R. 2,4 lfd. Jahrgänge, BVVG Geschäftsberichte und Pressemeldungen, BLG-Archiv

2020 liegen die durchschnittlichen Kaufwerte in den neuen Bundesländern 4,2 Prozent über dem Vorjahr.

Vorjahre: 3,5 Prozent von 2018 zu 2019; 0,6 Prozent von 2017 zu 2018; 13,1 Prozent von 2016 zu 2017; Rückgang von 2,7 Prozent von 2015 zu 2016.

In Thüringen sind die Kaufwerte im Berichtsjahr um 14,6 Prozent, in Brandenburg um 10,2 Prozent und in Sachsen-Anhalt um sieben Prozent gestiegen. Hingegen liegen die Kaufpreise im Sachsen um 8,3 Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern um knapp zwei Prozent unter dem Vorjahr.

Die höchsten durchschnittlichen Kaufwerte werden mit 21.237 EUR/Hektar in Mecklenburg-Vorpommern gezahlt, gefolgt von Sachsen-Anhalt mit 19.603 EUR/Hektar, Sachsen mit 13.407 EUR/Hektar, Thüringen 13.351 EUR/Hektar und Brandenburg mit rund 12.951 EUR/Hektar



Die durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar sind in den neuen Ländern in den letzten 10 Jahren um rund 145 Prozent gestiegen. Mit 127 Prozent am meisten in Sachsen, gefolgt von Thüringen mit 112 Prozent, Sachsen-Anhalt mit 101 Prozent, 88 Prozent in Brandenburg und 80 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern. Bezogen auf das Jahr 2007 (Finanzkrise) liegen die Kaufpreissteigerungsraten im Durchschnitt der ostdeutschen Länder bis 2020 bei rund 310 Prozent, am höchsten mit knapp 337 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern, rund 328 Prozent in Brandenburg, 288 Prozent in Sachsen-Anhalt, 206 Prozent in Thüringen und 177 Prozent in Sachsen.

Kaufpreisentwicklung	2007	2011	2020	2007:2020	2011:2020
Flächen ldw. Nutzung	EUR	EUR	EUR	Veränd. %	Veränd. %
Mecklenburg-Vorpommern	4.862	11.789	21.237	336,8	80,2
Brandenburg	3.024	6.879	12.951	328,3	88,3
Sachsen-Anhalt	5.055	9.736	19.603	287,8	101,4
Sachsen	4.846	5.909	13.417	176,9	127,1
Thüringen	4.369	6.288	13.351	205,6	112,3
Neue Länder	4.134	8.838	16.953	309,2	146,5
Deutschland	9.205	13.493	26.777	190,9	98,5

Berlin, 22.12.2021 / 05.01.2022
KH Goetz, BLG