

Landwirtschaftliche Grundstückspreise und Bodenmarkt 2017 *

87.340 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) wechselten 2017 in Deutschland den Eigentümer, 0,7 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Der Verkaufsumfang ging in den westdeutschen Ländern erneut zurück, in Ostdeutschland ist er wieder angestiegen. Die verkauften Flächen umfassen 0,52 Prozent der gesamten LN. 39.942 Verkaufsfälle wurden 2017 gezählt, 5,5 Prozent weniger als im Vorjahr. 2,19 Hektar wurden im Durchschnitt je Fall verkauft. Im Durchschnitt beliefen sich die Kaufwerte auf 24.064 EUR/Hektar. Damit wurden pro Hektar 7,9 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr. Geringfügige Kaufpreistrüggänge gab es in Schleswig-Holstein und Sachsen. Die Kaufsumme der Transaktionen wird 2017 mit insgesamt 2.102 Mrd. EUR beziffert, 7,1 Prozent weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der verkauften Flächen liegt bei 43,2 gegenüber 42,7 im Vorjahr. 2017 wurde in Deutschland durchschnittlich ein um 141,7 Prozent höherer Kaufwert gezahlt als 2008, allerdings mit starker regionaler Differenzierung.

Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland											
	veräußerte FdIN (2) in ha					EMZ	Kaufwerte in EUR/ha				
	2014	2015	2016	2017	2016:2017 in v.H.	2017	2014	2015	2016	2017	2016:2017 in v.H.
BW	3.826	3.976	4.137	3.619	-12,5	49,5	23.021	24.698	24.330	26.821	10,2
BY	7.756	6.786	8.391	7.672	-8,6	44,4	41.440	47.358	51.945	60.864	17,2
HE	3.896	3.720	3.541	3.718	5,1	45,0	14.578	14.326	14.271	15.330	7,4
NI	11.854	12.747	12.344	11.906	-3,5	39,8	28.856	30.713	32.012	33.497	4,6
NRW	4.354	3.605	3.642	3.541	-2,8	47,0	40.049	38.720	44.531	48.085	8,0
RP	3.919	3.679	3.520	3.299	-6,3	44,1	12.092	12.786	13.266	13.504	1,8
SL	620	437	616	573	-7,0	40,4	10.065	9.972	9.401	9.676	2,9
SH	3.107	3.998	3.806	2.953	-22,4	46,4	26.311	26.494	27.101	26.875	-0,8
ABL	39.331	38.949	39.996	37.281	-6,8	43,8	28.427	29.911	32.503	35.394	8,9
BB	24.837	32.491	13.209	14.007	6,0	31,8	10.191	12.458	10.446	11.372	8,9
MV	15.754	15.587	10.596	13.448	26,9	38,4	17.539	20.107	19.607	21.822	11,3
SN	8.481	6.382	7.438	5.830	-21,6	44,7	10.250	10.871	11.911	11.742	-1,4
ST	12.289	13.110	11.043	11.426	3,5	58,1	12.982	15.283	15.680	17.903	14,2
TH	8.246	7.636	5.683	5.349	-5,9	46,7	9.430	10.450	9.684	10.522	8,7
NBL	69.608	75.207	47.969	50.059	4,4	42,7	12.264	14.197	13.811	15.626	13,1
D (3)	108.940	114.157	87.965	87.340	-0,7	43,2	18.099	19.578	22.310	24.064	7,9

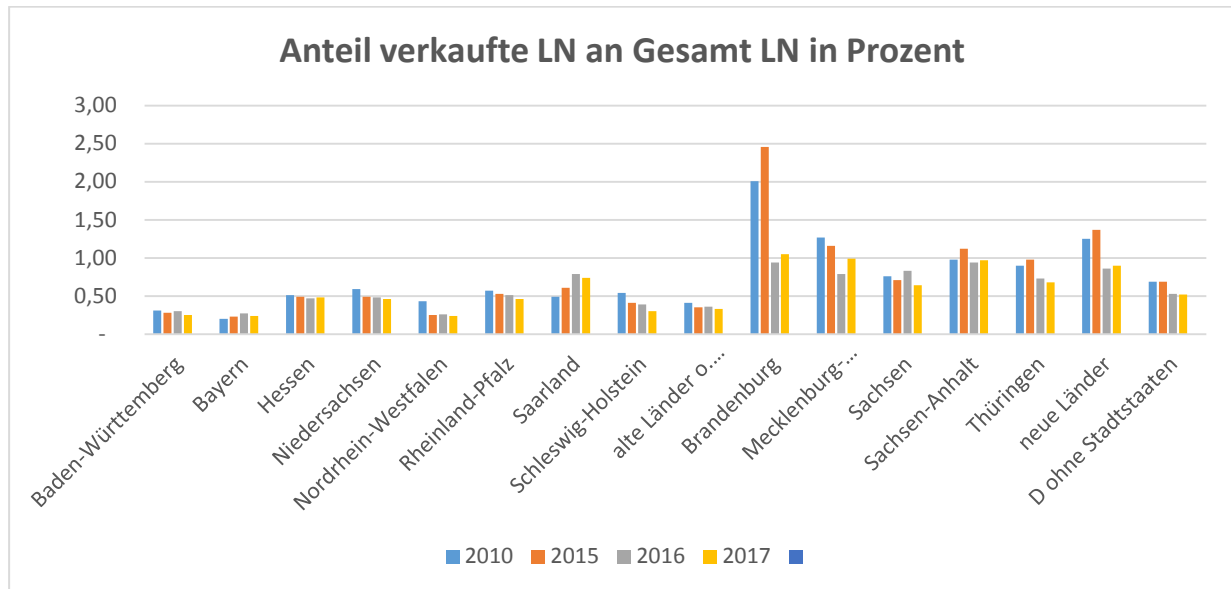
(1) Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar
(2) FdIN: Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung;
(3) ohne B, HH, HB

* Das Statistische Bundesamt, Wiesbaden, hat die Fachserie 3, Reihe 2.4, „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2017“ am 09.08.2018 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 2017 verkauften Flächen landwirtschaftlicher Nutzung an der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) insgesamt liegt bei 0,52 Prozent.**

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 0,74 Prozent im Saarland. In den neuen Ländern wurden im vergangenen Jahr 0,9 Prozent der LN veräußert. Die Spannweite liegt hier zwischen 0,68 Prozent in Thüringen und 1,05 Prozent in Brandenburg.

Nachfolge Grafik zeigt die jeweiligen Anteile in den Jahren 2010 und 2015 bis 2017.



Zusammengestellt aus: Stat. Bundesamt: Fachserie 3 Reihe 3: Bodennutzungserhebungen 2010, 2015 - 2017 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 Studie des Thünen-Instituts aus dem Vorjahr zufolge ist der Umfang in den neuen Bundesländern erheblich, Dieser Mangel schränkt die Aussagekraft der Statistik ein.

■ **24.064 EUR/Hektar beträgt 2017 der durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen. Pro Hektar wurden 7,9 Prozent mehr bezahlt als im Vorjahr.**

Zum Vergleich die Vorjahre:

2015 zu 2016: + 14,0 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

► **Im früheren Bundesgebiet lag der durchschnittliche Kaufwert für Agrarland 2017 bei 35.394 EUR/Hektar, 2016 bei 32.503 EUR/Hektar. Ein um 2.891 EUR/Hektar höherer Kaufwert bedeutet ein Plus von 8,9 Prozent.**

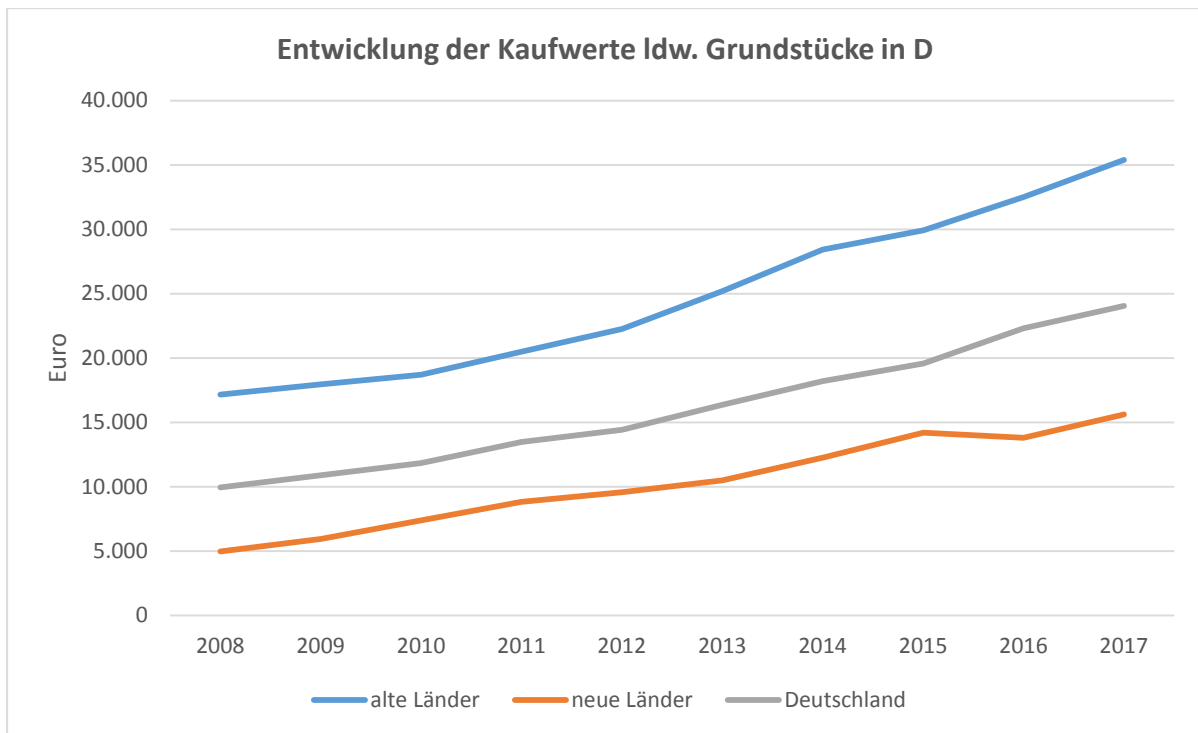
Zum Vergleich:

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 2012 zu 2013: + 2.922 EUR/ha = 13,1 Prozent

► **In den neuen Ländern lag der durchschnittliche Kaufwert 2017 mit 15.626 EUR/Hektar um 1.815 EUR/Hektar bzw. 13,5 Prozent über dem Kaufwert von 2016 mit 13.811 EUR/Hektar.**

Zum Vergleich:

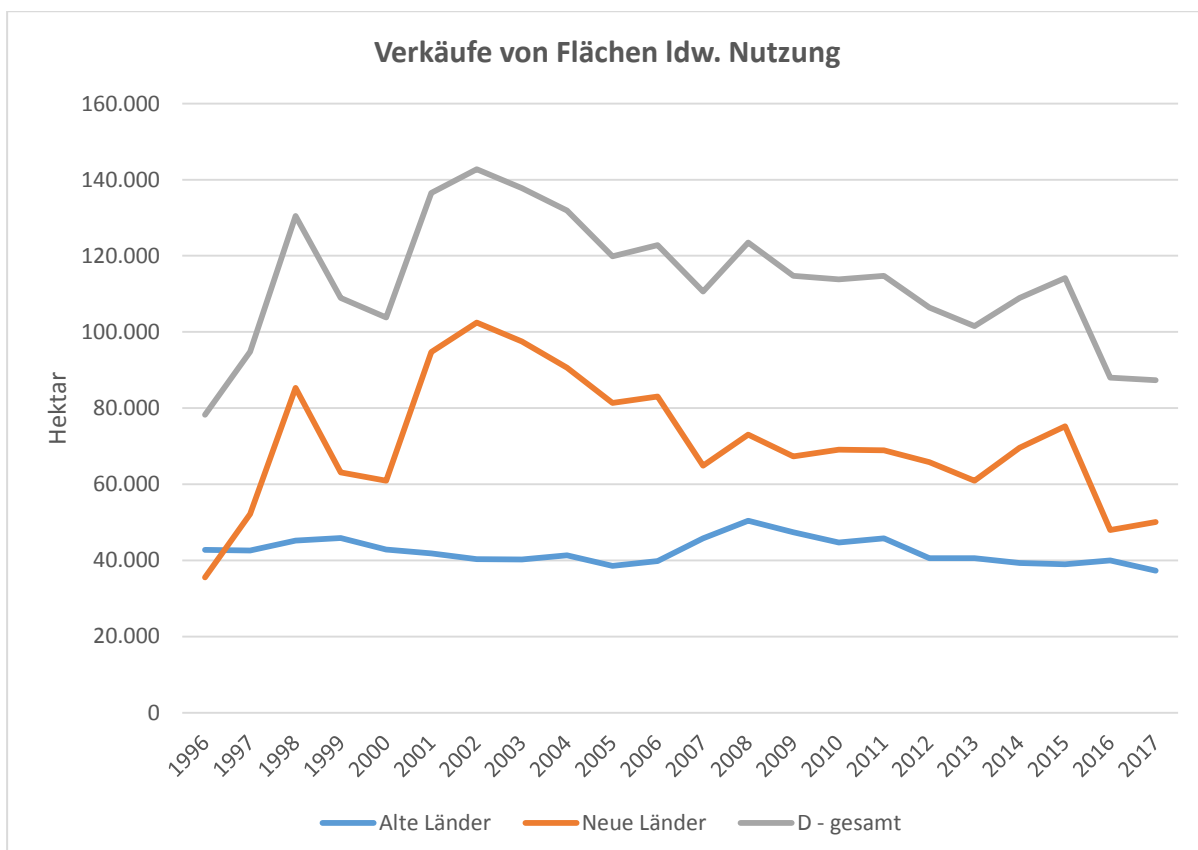
2015 zu 2016: - 386 EUR/ha: - 2,7 Prozent 2014 zu 2015: 1.933 EUR/ha: 15,8 Prozent
 2013 zu 2014: + 1.754 EUR/ha = + 16,7 Prozent 2012 zu 2013: + 917 EUR/ha = + 9,6 Prozent



■ **87.340 Hektar Agrarflächen wechselten 2017 den Eigentümer, 625 Hektar weniger als im Vorjahr, ein Minus von 0,7 Prozent.**

Zum Vergleich:

2016: 87.965 Hektar; - 23,1 Prozent 2015: 114.369 Hektar, + 5 Prozent
 2014: 108.940 Hektar; + 7,3 Prozent 2013: 101.558 Hektar; - 4,6 Prozent



► **In Westdeutschland** verringerte sich die Summe der veräußerten Fläche landwirtschaftlicher Nutzung zum Vorjahr um **minus 6,8 Prozent** (2.715 Hektar) auf **37.281 Hektar**, der geringste Wert seit über 20 Jahren

Zum Vergleich:

2015 zu 2016: - 0,4 Prozent 2014 zu 2015: - 0,4 Prozent 2013 zu 2014: - 3,2 Prozent

► **In den neuen Ländern** wechselten **50.059 Hektar** Flächen landwirtschaftlicher Nutzung den Eigentümer, 2.090 Hektar bzw. **4,4 Prozent** mehr als 2016.

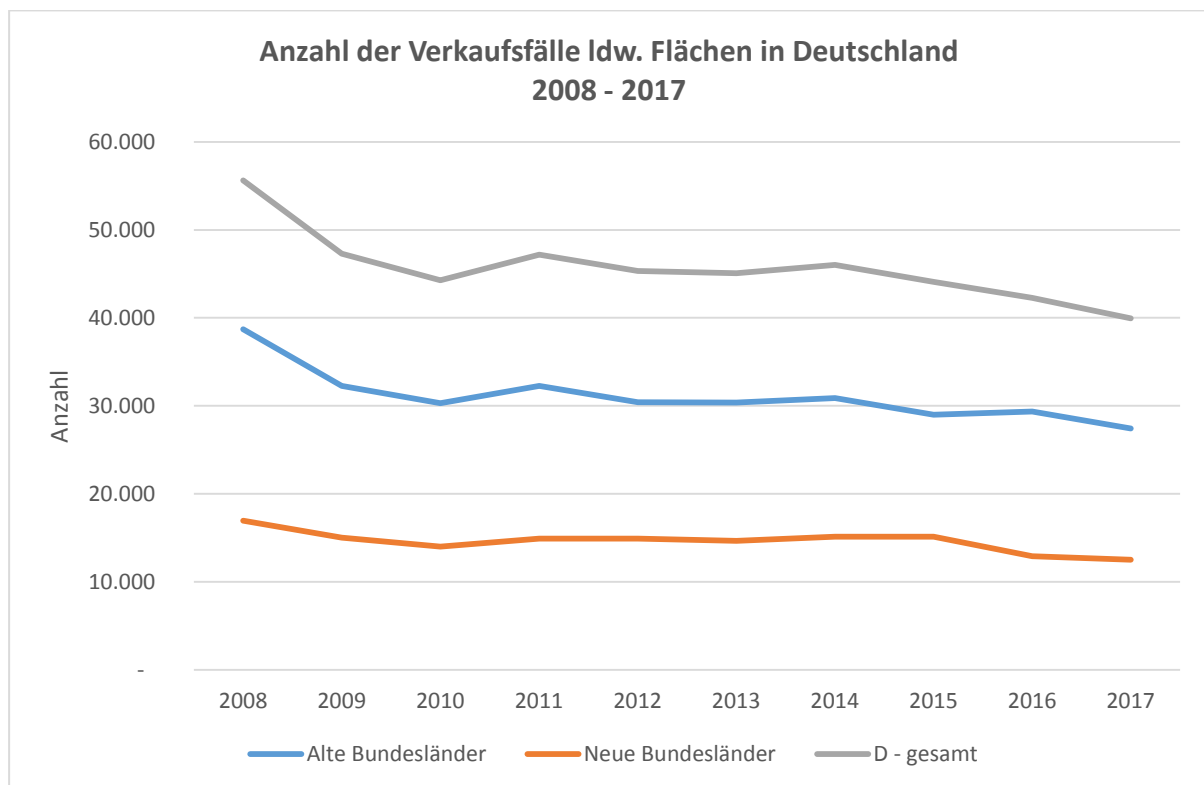
Zum Vergleich:

2015 zu 2016: - 36,2 Prozent 2014 zu 2015: + 8,4 Prozent 2013 zu 2014: + 14,2 Prozent

■ **39.942 Veräußerungsfälle wurden 2017 insgesamt gezählt, 5,5 Prozent weniger als im Vorjahr**

► **In den alten Bundesländern** waren es **27.416 Transaktionen**, 6,6 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Das entspricht **1,36 Hektar je Veräußerungsfall**.

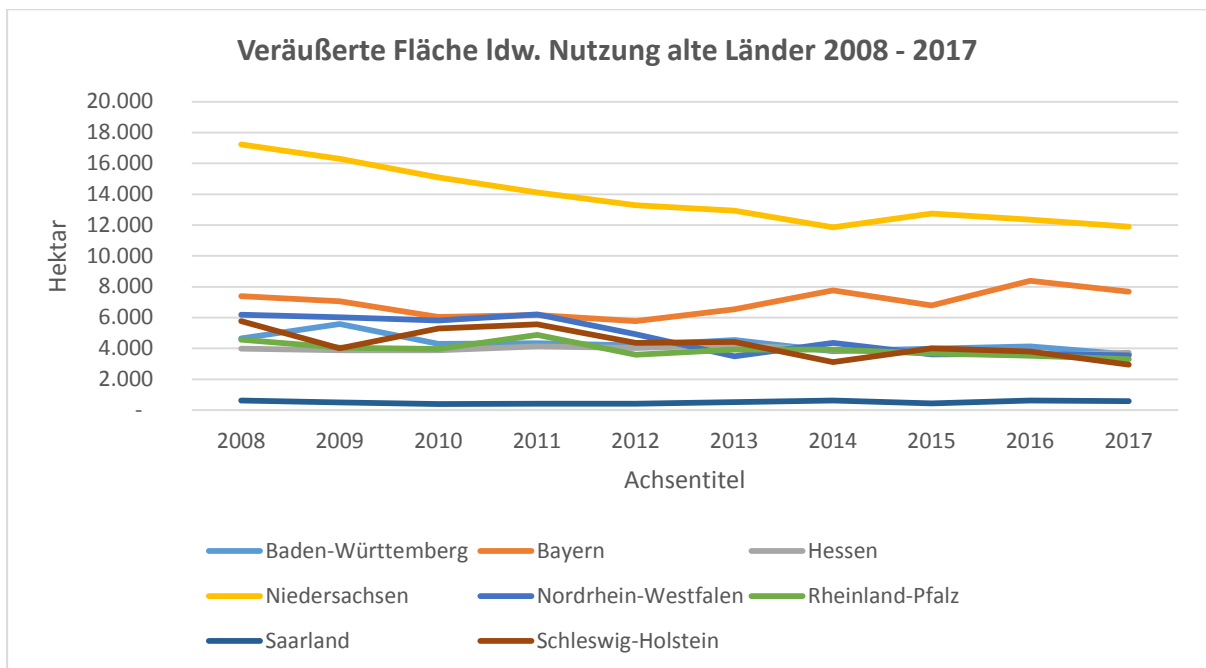
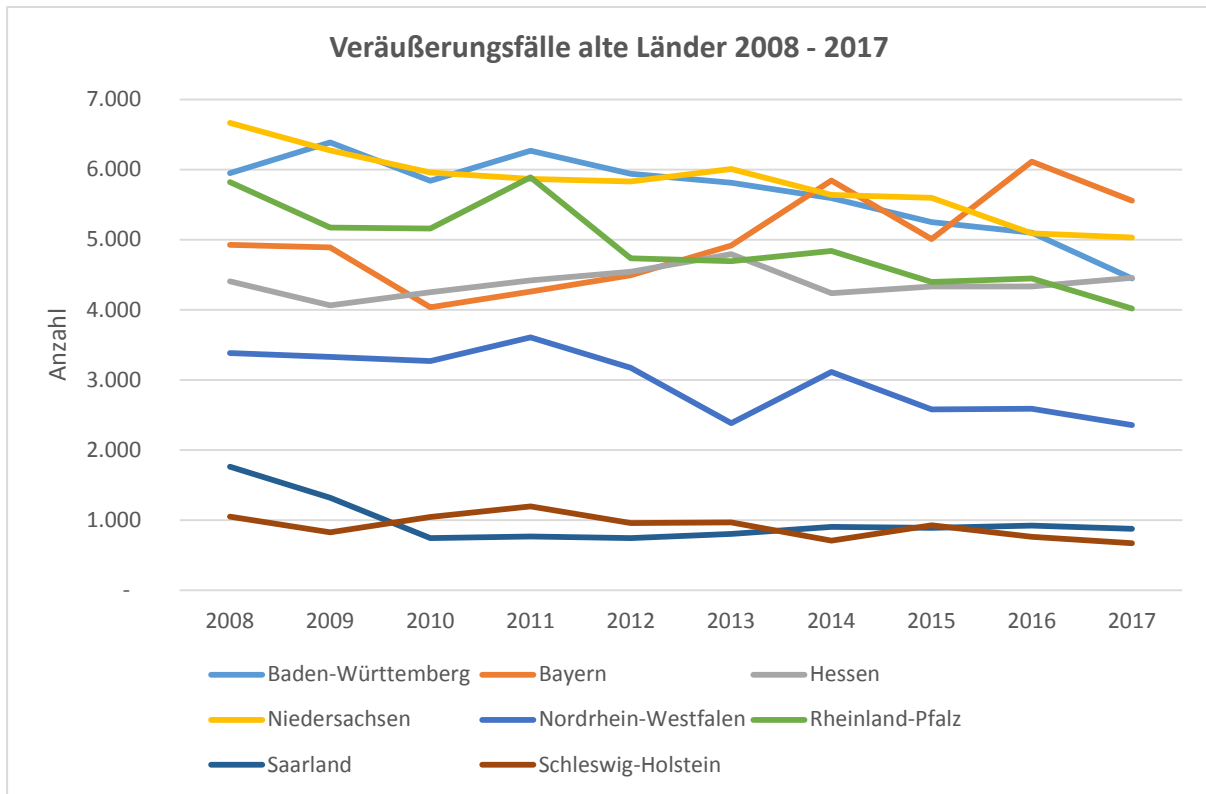
► **In den neuen Ländern** waren es **12.526 Transaktionen**, 3,1 Prozent weniger als Vorjahr. Das entspricht **4,0 Hektar je Veräußerungsfall**.



Bodenmarkt in den Bundesländern

► **Westdeutsche Länder:** Die **Zahl der Flächenverkäufe** ging in Baden-Württemberg um knapp 13 Prozent, in Schleswig-Holstein um 12 Prozent, in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz jeweils um gut 9 Prozent, im Saarland um 5 Prozent und in Niedersachsen um gut 1 Prozent zurück. In Hessen wurden knapp 3 Prozent mehr Verkaufsfälle gezählt.

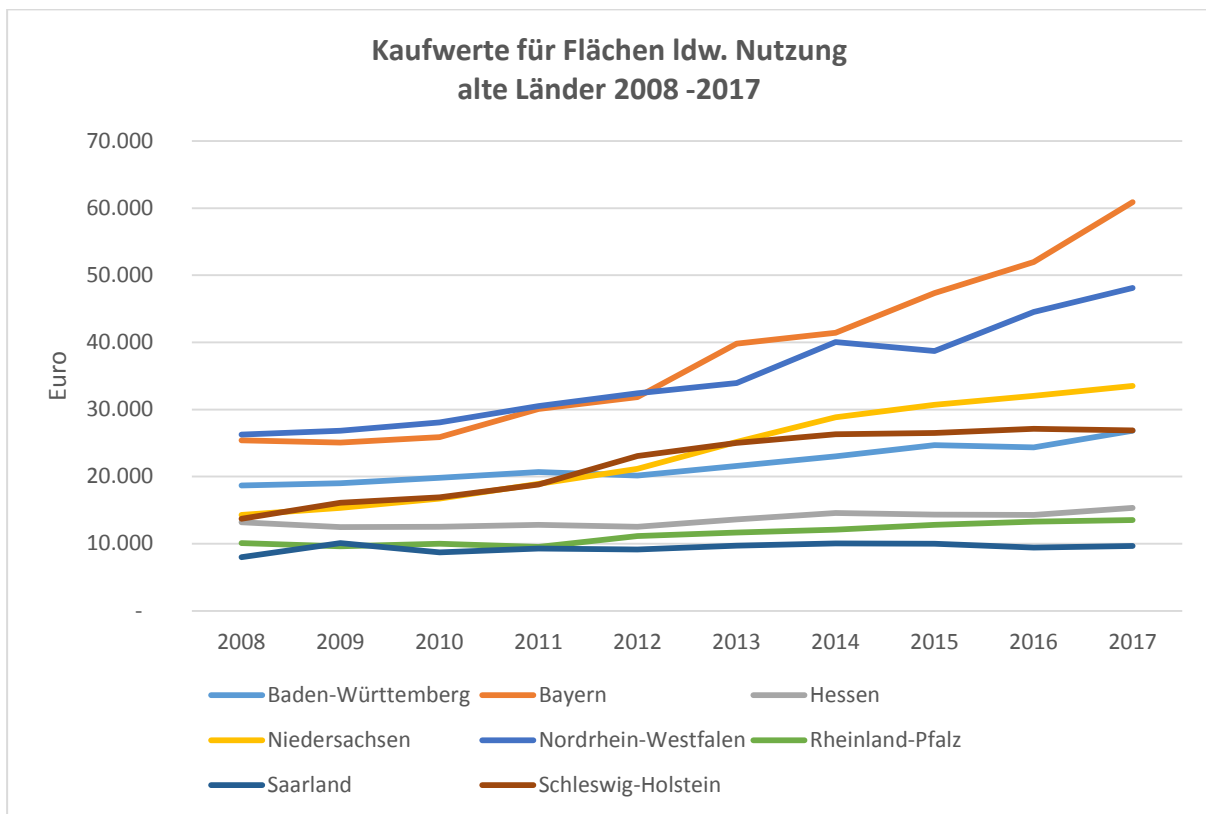
Die Veränderungen bei der Zahl der Verkaufsfälle korrespondiert mit der **verkauften landwirtschaftlichen Nutzfläche**. So reduzierte sich diese in Schleswig-Holstein um über 22 Prozent, in Baden-Württemberg um 12,5 Prozent, in Bayern um 8,6 Prozent. In Hessen wurden 5 Prozent mehr Fläche verkauft als im Vorjahr.



Die **durchschnittlichen Kaufwerte** stiegen in **Westdeutschland** am meisten in Bayern mit über 17 Prozent, gefolgt von Baden-Württemberg mit 10,2 Prozent und 8 Prozent in Nordrhein-Westfalen, 7,4 Prozent in Hessen und 4,6 Prozent in Niedersachsen. Hingegen ist der durchschnittliche Verkaufspreis in Schleswig-Holstein um knapp 1 Prozent gefallen.

Mit 60.864 EUR/Hektar liegt der durchschnittliche Kaufwert in Bayern am höchsten. Es folgen Nordrhein-Westfalen mit 48.085 EUR/Hektar, Niedersachsen mit rund 33.500 EUR/Hektar, Schleswig-Holstein mit 26.875 EUR/Hektar und Baden-

Württemberg mit 26.821 EUR/Hektar. In Hessen liegen die Verkaufspreise bei 15.330 und in Rheinland-Pfalz bei 13.500 EUR/Hektar, im Saarland bei 9.675 EUR/Hektar.

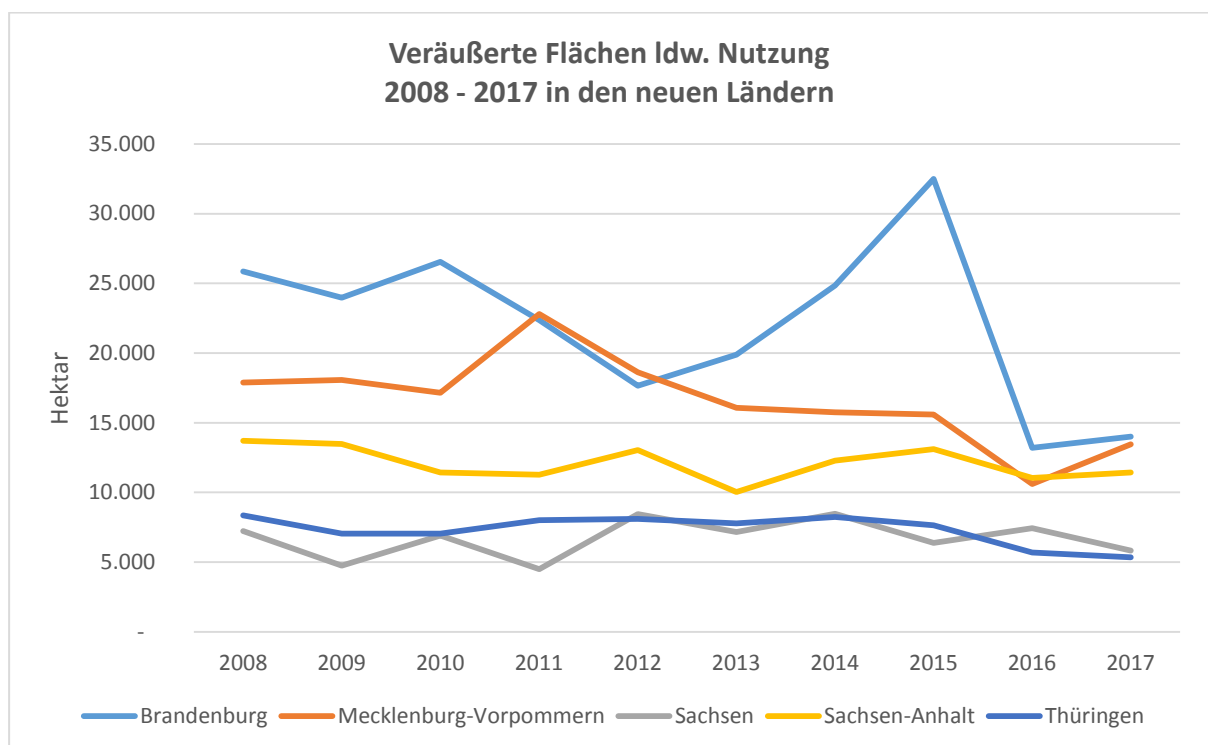
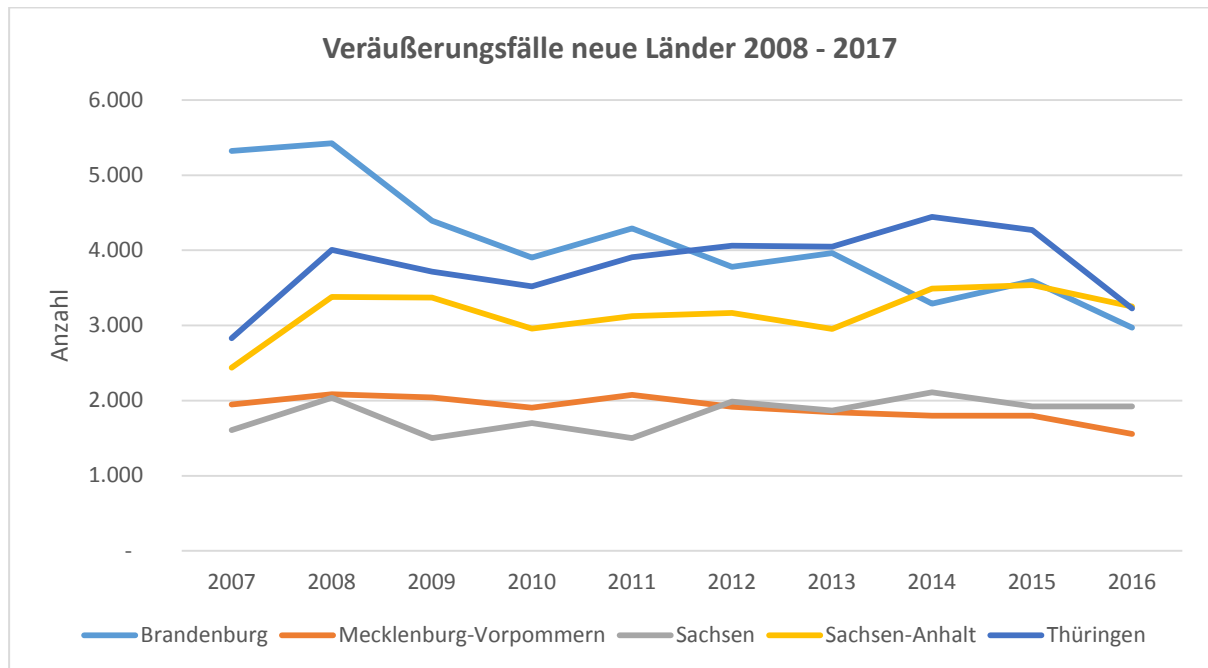


Seit 2007 zeigt der Bodenmarkt deutlich mehr Preisdynamik als zuvor. **In den letzten 10 Jahren sind die durchschnittlichen Kaufwerte in Bayern um knapp 140 Prozent, in Niedersachsen um rund 135 Prozent, in Schleswig-Holstein um 96 Prozent und in Nordrhein-Westfalen um 83 Prozent gestiegen.**

Kaufwerte	2008	2017	2008:2017
Flächen Idw. Nutzung	EUR/ha	EUR/ha	Veränderung %
Schleswig-Holstein	13.700	26.875	96,2
Niedersachsen	14.281	33.497	134,6
Nordrhein-Westfalen	26.279	48.085	83,0
Hessen	13.188	15.330	16,8
Rheinland-Pfalz	10.108	13.504	33,6
Saarland	8.000	9.676	21,0
Bayern	25.379	60.864	139,1
Baden-Württemberg	18.682	26.821	43,6
Alte Länder	17.175	35.394	106,1
Deutschland	9.955	24.064	141,7

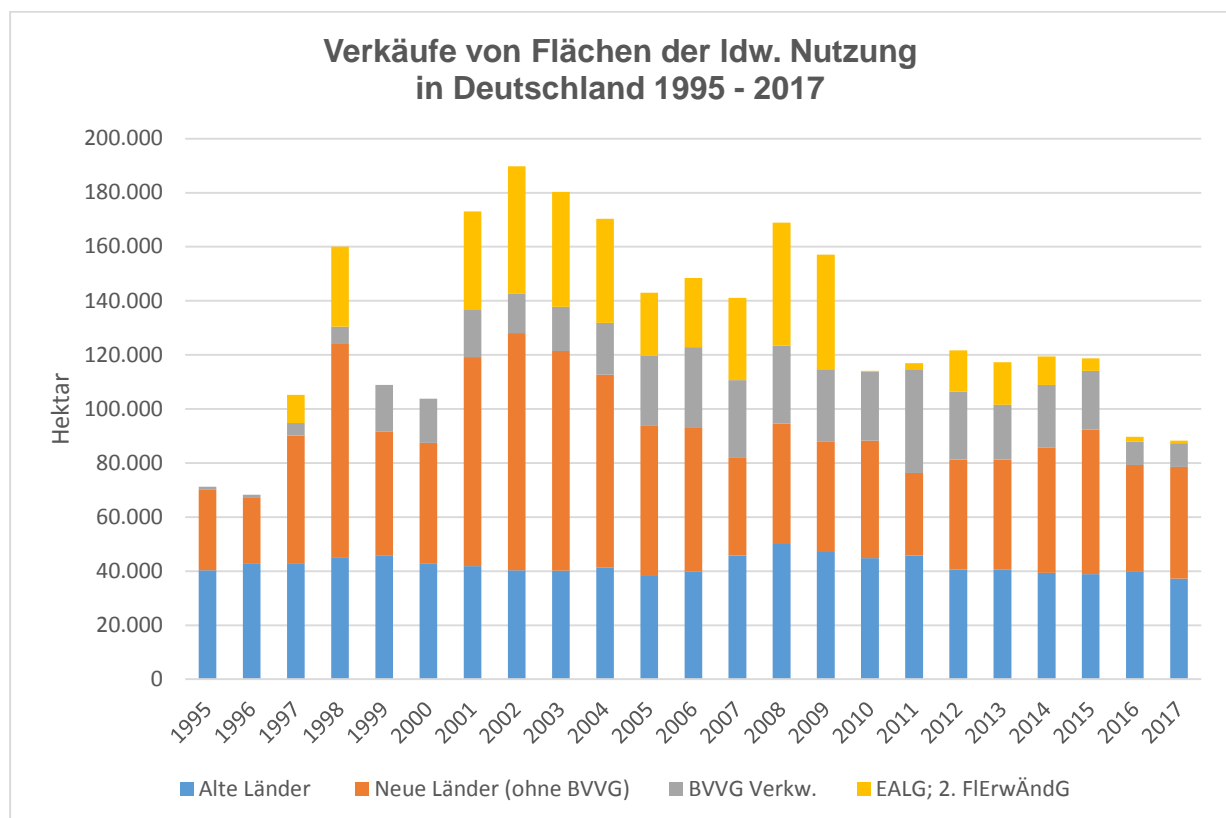
► **Ostdeutsche Länder: Die Anzahl der Verkaufsfälle** sind in Brandenburg und Sachsen um gut 8 Prozent, in Thüringen um 6 Prozent zurückgegangen, hingegen in Sachsen-Anhalt um gut 5 Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern um 2,5 Prozent gestiegen.

Die damit verbundenen **Flächenverkäufe** liegen in Mecklenburg Vorpommern um knapp 27 Prozent, in Brandenburg um 6 Prozent und in Sachsen-Anhalt 3,5 Prozent über dem Vorjahr. In Sachsen wurden knapp 22 Prozent und in Thüringen knapp 6 Prozent weniger Flächen verkauft.



Anzumerken ist, dass der starke Rückgang der Verkaufsfläche in den neuen Bundesländern ab 2016 rein rechnerisch zur Hälfte auf der seither veränderten Vorgabe für den Privatisierungsumfang der bundeseigenen Bodenverwaltungs- und –verwertungsgesellschaft (BVVG) zurückzuführen ist. 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 bzw. 8.800 Hektar in 2017 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.

■ 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.

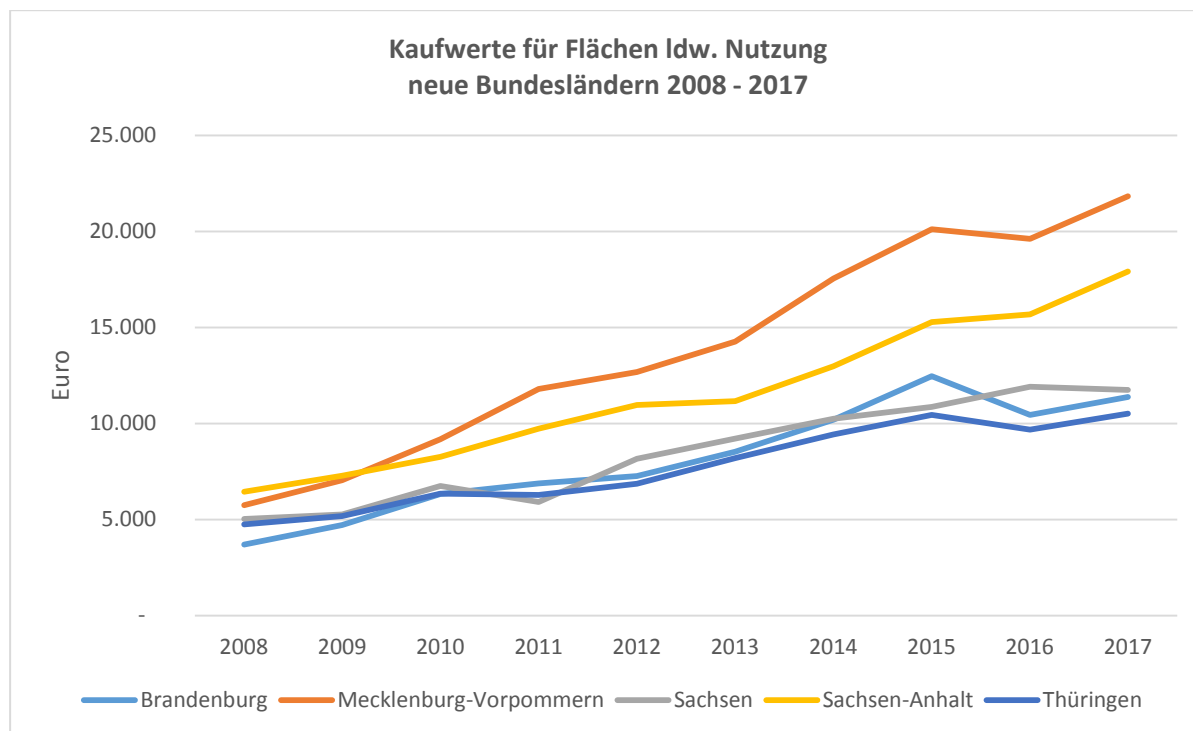


Zusammengestellt aus: Statistisches Bundesamt, FS 3, R. 2,4 lfd. Jahrgänge, BVVG Geschäftsberichte und Pressemeldungen, BLG-Archiv

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

In Sachsen-Anhalt liegen die Kaufwerte um gut 14 Prozent, in Mecklenburg-Vorpommern um gut 11 Prozent, in Brandenburg um knapp 9 Prozent und in Thüringen um knapp 6 Prozent über dem Vorjahr. In Sachsen gingen die Verkaufspreise im Durchschnitt um 1,4 Prozent zurück.

Die höchsten durchschnittlichen Kaufwerte werden mit 21.822 EUR/Hektar in Mecklenburg-Vorpommern gezahlt, gefolgt von Sachsen-Anhalt mit 17.900 EUR/Hektar, Sachsen mit 11.740 EUR/Hektar, Brandenburg mit 11.370 EUR/Hektar und Thüringen mit 10.522 EUR/Hektar.



Die durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar sind in den neuen Ländern in den letzten 10 Jahren um 214 Prozent gestiegen. Mit über 320 Prozent am meisten in Mecklenburg-Vorpommern, gefolgt von Brandenburg mit 245 Prozent, Sachsen-Anhalt mit 210 Prozent, Sachsen 133 Prozent und Thüringen um über 120 Prozent.

Kaufwerte	2008	2017	2008:2017
Flächen Idw. Nutzung	EUR/ha	EUR/ha	Veränderung %
Mecklenburg-Vorpommern	5.741	21.822	322,4
Brandenburg	3.707	11.372	206,8
Sachsen-Anhalt	6.456	17.903	177,3
Sachsen	5.037	11.742	133,1
Thüringen	4.755	10.522	121,3
Neue Länder	4.973	15.626	214,2
Deutschland	9.955	24.064	141,7