

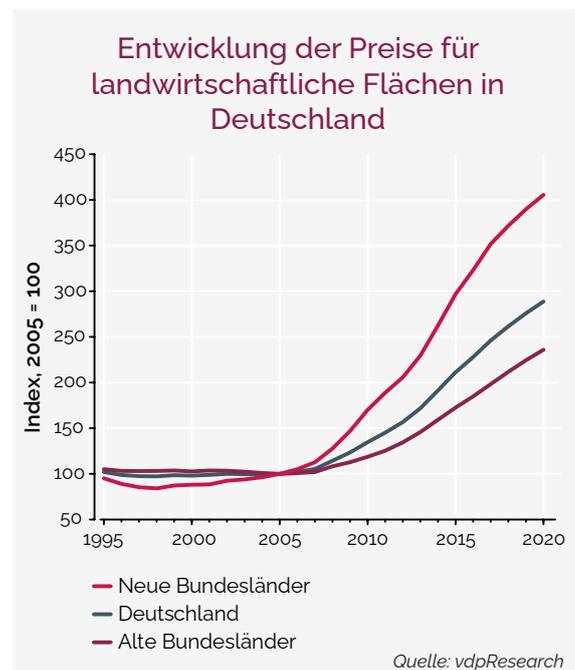
Markaspekte

Preise für landwirtschaftliche Flächen

Was erklärt den starken Anstieg und die erheblichen regionalen Preisdifferenzen?

Begonnen hat es im Jahr 2006. Seitdem zeigen die Preise für landwirtschaftliche Flächen aufwärts. Nach unseren Berechnungen, für die Unterlagen der Statistischen Landesämter und Berichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAA) ausgewertet wurden, erhöhten sich die Preise in dem Zeitraum von 2005 bis 2020 deutschlandweit durchschnittlich jedes Jahr um knapp 7,3 %. Auf dem Gebiet der alten Bundesländer betrug das jährliche Plus 5,9 %, in den neuen Bundesländern stiegen die Preise, von einem deutlich niedrigeren Niveau ausgehend, sogar um 9,8 % p. a. Zuletzt hat sich das Preiswachstum in beiden Landesteilen ein wenig abgeschwächt. Im Jahr 2020 legten die Preise in Deutschland insgesamt um 4,7 % zu, in den alten Bundesländern betrug der Anstieg 5,1 %, in den neuen Bundesländern verteuerten sich die Flächen um 4,0 %.

Ein Gutteil des starken Preisanstiegs ist auf die verstärkte Nachfrage nach Anbauflächen für nachwachsende Rohstoffe sowie für Energiepflanzen zurückzuführen. Der Anteil nachwachsender

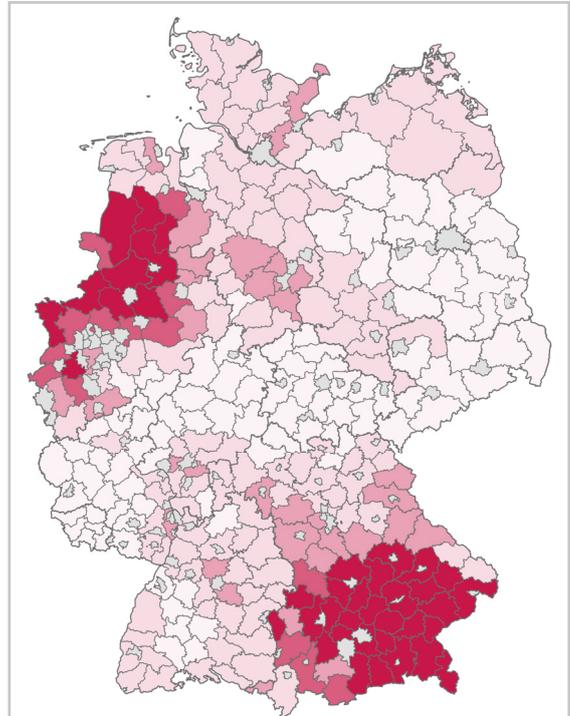


Rohstoffe an der gesamten landwirtschaftlichen Fläche nahm zwischen den Jahren 2003 und 2010 kräftig zu. Nach 4 % im Jahre 2000 beträgt dieser Anteil mittlerweile mehr als 15 %. Auch für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass zusätzliche landwirtschaftliche Flächen für erneuerbare Energien in Anspruch genommen werden. Das Bundes-

ministerium für Wirtschaft und Energie verweist ausdrücklich darauf, dass im Klimaschutzprogramm 2030 ein Zielmodell für den beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien beschlossen wurde (vgl. BT-Drucksache: 19/18247). So wie die Nachfrage nach Anbauflächen für nachwachsende Rohstoffe dazu beiträgt, den Preisanstieg im Zeitablauf zu erklären, so hilft sie, die erheblichen regionalen Preisdifferenzen einzuordnen. Die regionale Verteilung der Biomasseproduktion zeigt eine hohe positive Korrelation mit den Hektarpreisen, die für landwirtschaftliche Flächen gezahlt werden. Als weitere Preisdeterminanten kommen u. a. der Anteil der Ackerflächen an der gesamten landwirtschaftlichen Fläche, die Anzahl der Großvieheinheiten je Hektar und die Qualität der Böden hinzu. Regressionsschätzungen zeigen, dass diese Einflussgrößen rund 70 % der regionalen Preisdifferenzen begründen können. Je besser die Bodenqualität, je intensiver Landwirtschaft betrieben wird und je höher die Energieerzeugung durch nachwachsende Rohstoffe ist, desto höher sind die Preise für landwirtschaftliche Flächen.

Anmerkung

Ausgewiesen werden aus Transaktionen abgeleitete Preise für landwirtschaftliche Flächen unter Beachtung der Ertragsmesszahl, die die naturale Ertragsfähigkeit des Bodens angibt. Es werden nur Preise für Landkreise dargestellt, da in den Stadtkreisen gewöhnlich nur wenige Transaktionen stattfinden. Die ausgewiesenen Preise beruhen auf Angaben der Statistischen Landesämter, der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und eigenen Daten und Rechnungen.



Preise für landwirtschaftliche Flächen 2020
in € je ha

- ≤ 20.000
- > 20.000–40.000
- > 40.000–60.000
- > 60.000–80.000
- > 80.000
- kreisfreie Städte (keine Angaben)

Quelle: Statistische Landesämter, GAA, vdpResearch
Geometrische Grundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2020

Autoren



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarktforschung



Saskia Kalweit
Analystin