

vdpResearch

vdpResearch Marktaspekte

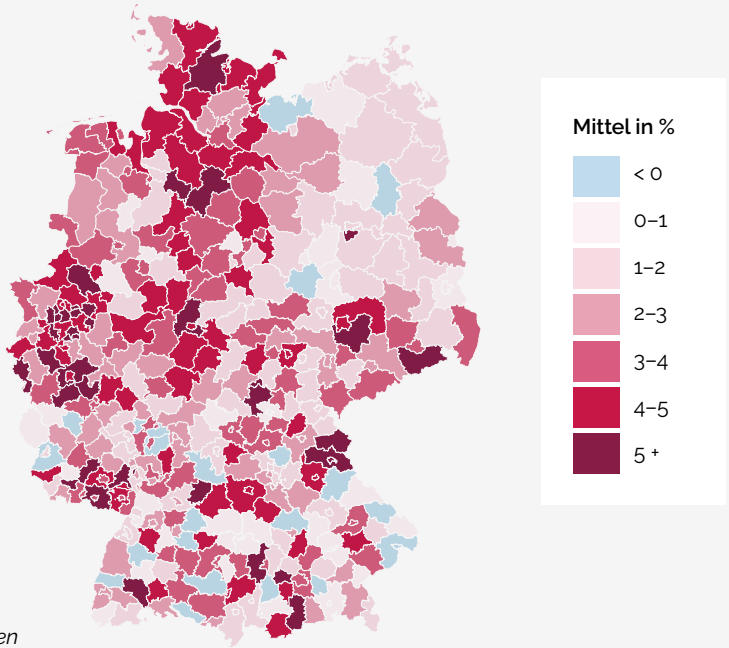
Agrarland im Aufwind?

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen legen weiter zu. Ein Blick auf unsere Prognosen und die Faktoren, die den Markt prägen.

Wo werden landwirtschaftliche Flächen in Deutschland in den kommenden Jahren besonders gefragt sein? Die aktuellen Prognosen der vdpResearch zeigen:

Für die Jahre 2026 bis 2027 wird bundesweit ein Anstieg der Kaufpreise um insgesamt 5,5 % erwartet, für das laufende Jahr 2026 2,6 % (2027 2,8 %). Die regionalen Unterschiede sind beträchtlich: In Schleswig-Holstein können die Preise im genannten Zeitraum um 8,1 % steigen, in Mecklenburg-Vorpommern lediglich um 2,5 %.

Prognose der durchschnittlichen Preisentwicklung p.a. 2026–2027



Quelle: eigene Berechnungen

© vdpResearch 2026

Deutschlandweite Preissteigerungen

2025 stiegen die Preise für landwirtschaftliche Flächen um 2,8 % – und damit so wenig wie seit 2007 nicht mehr. In den vergangenen zwei Jahrzehnten gingen in ganz Deutschland die Preise nach oben. Besonders kräftig fiel das Wachstum in den ostdeutschen Bundesländern aus, allen voran in Mecklenburg-Vorpommern. Auch in Teilen Südostbayerns und im nordwestlichen Niedersachsen haben sich die Hektarpreise zum Teil mehr als verfünffacht. Trotz der Aufholjagd bleiben die Unterschiede erheblich. So kostete 2025 ein Hektar landwirtschaftliche Fläche in Nordrhein-Westfalen und Bayern durchschnittlich rund 80.000 Euro. In Thüringen, Brandenburg und dem Saarland lag das Mittel dagegen unter 15.000 Euro.

Welche regionalen Faktoren bestimmen den Wert landwirtschaftlicher Flächen – und warum unterscheiden sich die Preise so deutlich?

Eine wesentliche Rolle spielt die zunehmende Konkurrenz um die verfügbare Fläche. Neue Verkehrswege und Siedlungsgebiete beanspruchen Flächen, die zuvor landwirtschaftlich genutzt wurden. Seit 1995 ist die landwirtschaftliche Fläche in Deutschland um 3,8 % zurückgegangen – das entspricht etwa der 2,5-fachen Fläche des Saarlands. Auch Bodenqualität und das Ertragspotenzial beeinflussen den Wert. Hinzu kommen regional unterschiedliche Nutzungen. Zwei Aspekte sind dabei die Viehhaltung und die Erzeugung von Energie aus Biomasse.

Rinderbestand und Biomasseleistung wirken stark auf Flächenpreise

Um den Zusammenhang zwischen Viehhaltung und Flächenpreisen zu untersuchen, lässt sich der Rinderbestand je Hektar landwirtschaftlicher Fläche betrachten. Als Maß dient die Großvieheinheit (GV), die einem Lebendgewicht von 500 Kilogramm entspricht. Der Rinderbestand ist hierfür ein aussagekräftiger Indikator: Gemäß der Landwirtschaftszählung 2023 entfielen knapp 75 % der gesamten Großvieheinheiten in Deutschland auf Rinder.

2025 belief sich der Rinderbestand bundesweit auf rund 7,5 Millionen Großvieheinheiten. Bezogen auf die landwirtschaftliche Fläche ergibt sich daraus ein Durchschnitt von knapp 0,5 GV je Hektar.

Auf Ebene der Bundesländer beträgt die Korrelation zwischen dem durchschnittlichen Kaufpreis und dem Rinderbestand je Hektar 0,83. Bundesländer mit höherem Rinderbestand je Hektar weisen höhere Flächenpreise auf. Der Grund: Intensive Viehhaltung benötigt ausreichend landwirtschaftliche Flächen – etwa für den Anbau von Futterpflanzen und die Verwertung von Wirtschaftsdünger (Gülle, Jauche). Wo diese Nachfrage auf ein begrenztes Flächenangebot trifft, kann dies die Kaufpreise erhöhen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Zusammenhang zwischen den Flächenpreisen und der Stromerzeugung aus Biomasse. Die Korrelation zwischen dem durchschnittlichen Kaufwert landwirtschaftlicher Flächen und der installierten Bruttoleistung von Biomasse beträgt 0,75. Der Zusammenhang lässt sich über die Nachfrage nach landwirtschaftlichen

© vdpResearch 2026

Erzeugnissen erklären. Biomasseanlagen benötigen Rohstoffe u. a. aus der Landwirtschaft. Dazu zählen bspw. Energiepflanzen wie Mais oder Raps. Flächen in räumlicher Nähe zu entsprechenden Anlagen können deshalb für die Erzeugung und Bereitstellung dieser Rohstoffe besonders interessant sein.

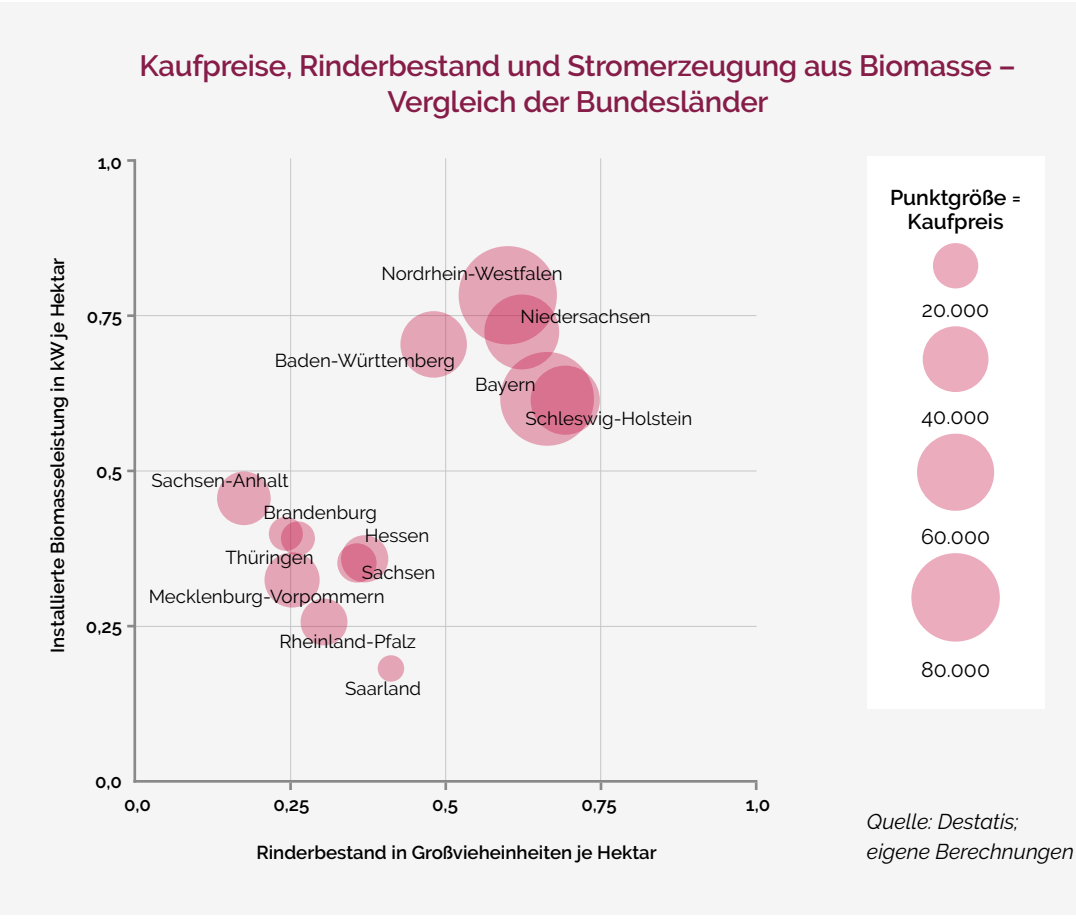


Abb.: Die Position eines Bundeslandes auf den Achsen bildet den jeweiligen Rinderbestand bzw. die Biomasseleistung ab; die Punktgröße zeigt den Kaufpreis.

Fazit: Ein Markt, viele regionale Einflussfaktoren

Der Markt für landwirtschaftliche Flächen bleibt von erheblichen regionalen Unterschieden geprägt. Bodenqualität, Flächenknappheit sowie Art und Intensität der Nutzung sind wichtige Einflussgrößen. Die Preise steigen bis 2027 weiter – jedoch, wie auch in der Vergangenheit, regional sehr verschieden.

Autoren



Lukas Schimpf
Analyst



Arnaud Salla
Analyst

© vdpResearch 2026