



Berichte über Landwirtschaft

Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft

BAND 104 / Ausgabe 03

Agrarwissenschaft
Forschung

Praxis

Die Wirtschaftlichkeit landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland vor dem Hintergrund steigender Bodenpreise

Heiko Hansen, Bernhard Forstner, Hauke Tergast, Andreas Tietz und Eva-Charlotte Weber

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Vorbemerkungen	2
2	Ökonomische Einordnung steigender Bodenpreise	2
2.1	Grundsätzliche Überlegungen	2
2.2	Determinanten der Bodenpreise in den vergangenen Jahren	4
3	Entwicklungen in Deutschland	6
3.1	Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen	6
3.2	Pachtflächenanteile und Pachtpreise	9
4	Vergleich der gezahlten Pachtpreise und erzielten Grundrenten	12
4.1	Grundrenten für landwirtschaftliche Flächen in Deutschland	13
4.2	Fallbeispiel – Ergebnisse für niedersächsische Milchviehbetriebe	19
5	Fazit	25
	Zusammenfassung	27
	Summary	27
	Literatur	28

1 Einleitung und Vorbemerkungen

Der vorliegende Beitrag untersucht die Wirtschaftlichkeit landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland vor dem Hintergrund steigender Bodenpreise. Der Fokus liegt auf den Pachtpreisen und deren Entwicklung, da sie ein zentraler Indikator für die Nutzungskosten des Produktionsfaktors Boden sind. Anhand von Buchführungsdaten des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft vergleichen wir die Pachtpreise mit der Grundrente, die aus theoretischer Sicht die Entlohnung des Bodens darstellt. Die Kaufpreise für Boden werden ebenfalls diskutiert. Da sie jedoch vielfach auch von nichtlandwirtschaftlichen und strategischen Einflussfaktoren beeinflusst werden, spiegeln sie nicht zwangsläufig die kapitalisierten Grundrenten wider. Zu diesen Einflussfaktoren zählt z. B., dass Boden als relativ wertbeständig in Krisenzeiten und daher als sichere Anlagemöglichkeit für Investoren und Investorinnen gilt. Außerdem hat das Spekulieren auf mögliche und erhoffte Wertsteigerungen des Bodens – als knapper werdendes Gut – einen kaufpreissteigernden Effekt, der sich so nicht in der Entwicklung der Pachtpreise wiederfindet.

Der Beitrag gliedert sich im Weiteren in fünf Kapitel: In Kapitel 2 werden einige grundsätzliche Überlegungen zur Bedeutung und Einordnung steigender Bodenpreise (Kauf- und Pachtpreise) für die wirtschaftliche Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe angestellt. In Kapitel 3 wird die Entwicklung von Kauf- und Pachtpreisen für landwirtschaftliche Fläche auf Basis der verfügbaren Statistiken dargestellt. Anschließend werden in Kapitel 4 mit Hilfe der Buchführungsdaten des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft die durchschnittlichen Grundrenten von Haupterwerbsbetrieben den Pachtpreisen gegenübergestellt und die Pachtpreishöhe aus betriebswirtschaftlicher Sicht beurteilt. Neben den Ergebnissen für Deutschland insgesamt werden anhand eines Fallbeispiels Ergebnisse für Milchviehbetriebe in Niedersachsen dargestellt. In Kapitel 5 wird der Anteil der Pachtaufwendungen an den betrieblichen Aufwendungen näher untersucht. Der Bericht endet mit einem Fazit (Kapitel 6), das wesentliche Ergebnisse im Hinblick auf die ökonomische Nachhaltigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe bei steigenden Bodenpreisen einordnet.

2 Ökonomische Einordnung steigender Bodenpreise

2.1 Grundsätzliche Überlegungen

Die durchschnittlichen Kauf- und Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen sind in Deutschland in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen (BMEL 2023a, S. 18 und Kapitel 3). Dabei bestehen auf den regionalen Kauf- und Pachtmärkten zum Teil erhebliche Unterschiede bezüglich der Höhe und des zeitlichen Verlaufs der Preise. Bevor die Ursachen hierfür näher erläutert und nationale Entwicklungen dargestellt werden, sollen einige grundsätzliche Überlegungen zur Bedeutung steigender Bodenpreise für die wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe dargelegt werden.

Zunächst ist anzumerken, dass steigende Bodenpreise nicht nur die einzelbetrieblichen (Pacht-)Aufwendungen erhöhen, sondern – je nach Eigenlandanteil – auch das Vermögen der landwirtschaftlichen Betriebe. Für landwirtschaftliche Betriebe sind derartige Vermögenszuwächse daher zum einen eine „stille Reserve“, zum anderen erleichtern sie auch den Zugang zu Fremdkapital z. B. für Wachstumsinvestitionen, da Banken hierdurch eine erhöhte Sicherheit bei der Kreditvergabe haben (RENTENBANK 2014, S. 14; HÜTTEL ET AL. 2015, S. 41).

Des Weiteren lassen steigende Pachtpreise auf eine hohe und steigende Nachfrage (bei knappem Angebot) und damit auf eine zunehmende Zahlungsbereitschaft der Betriebe schließen. Diese kann – zumindest mittel- bis langfristig – wiederum auf eine gute künftige Ertragslage der regionalen Landwirtschaft zurückgeführt werden. Steigende Pachtpreise sind somit in der Regel Ausdruck einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und einer hohen regionalen Wettbewerbsfähigkeit, auch wenn hierdurch die einzelbetrieblichen Aufwendungen zunehmen (ISERMEYER 2012, S. 27-28). Sicherlich bedeuten die steigenden Pachtaufwendungen der landwirtschaftlichen Betriebe einen entsprechend zunehmenden Liquiditätsabfluss an die Bodeneigentümerinnen und -eigentümer. Aus dieser Tatsache kann und darf per se jedoch keine Gefährdung der landwirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit einer Region abgeleitet werden, sondern – im Gegenteil – eine steigende regionale Wettbewerbsfähigkeit. Es ist davon auszugehen, dass bei einer allgemeinen Verschlechterung der Ertragslage die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit der Betriebe abnehmen und als Folge die Pachtpreise im Zeitablauf tendenziell sinken würden.

Eine zunehmende Zahlungsbereitschaft kann auf regionalen Bodenmärkten, z. B. in Veredlungsgebieten, auch auf einen intensiveren Wettbewerb der Betriebe um den Produktionsfaktor Boden zurückgeführt werden. Dieser Wettbewerb wird unter anderem durch umwelt- oder düngerechtliche Einschränkungen (z. B. Absicherung und Fortbestand der bisherigen Tierhaltung auf dem Betrieb) oder auch durch die Verknappung landwirtschaftlicher Flächen zugunsten anderer Nutzungen angeregt und verschärft. Bei gleichbleibender Ertragslage, aber steigenden Bodenpreisen sinken allerdings unter sonst gleichen Umständen die Gewinne. Unabhängig von der Höhe der Bodenpreise wird es immer Betriebe geben, die weniger erfolgreich wirtschaften und deren einzelbetriebliche Wettbewerbsfähigkeit gering ist. Sie sind einem Anpassungsdruck ausgesetzt und müssen ihre betriebliche Ausrichtung und Strategie ändern, um auch zukünftig ökonomisch nachhaltig zu wirtschaften. Dieser Strukturwandel führt nicht nur dazu, dass einzelne Betriebe z. B. im Generationenwechsel ausscheiden, sondern dass auch bestimmte Betriebsformen in einzelnen Regionen an Bedeutung verlieren. Die Erfolgsunterschiede zwischen den Betrieben bestimmen somit wesentlich deren Konkurrenzfähigkeit am Markt.

Die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit eines Betriebs für die Pacht (oder den Kauf) von Boden hängt vor allem von dem langfristig erzielbaren Einkommen auf dieser Fläche ab. Es können aber zusätzlich auch andere (strategische und spekulative) Faktoren, z. B. steuer-, dünge- oder baurechtliche Aspekte,

von Bedeutung sein, welche die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit für zusätzliche Flächen deutlich erhöhen (FORSTNER 2011, S. 134; GARVERT 2017). So müssen tierhaltende Betriebe bestimmte Vieheinheitengrenzen je Hektar einhalten, damit nicht die Schwelle zur Gewerblichkeit überschritten wird. Letzteres führt zu einer Reihe von steuerlichen Nachteilen, wie dem Wegfall der Umsatzsteuerpauschalierung (siehe auch Abschnitt 2.2). Auch können die strategischen Ziele eines Betriebs wie das privilegierte Bauen im Außenbereich dazu führen, dass die Pacht- und Kaufpreise für (kleinere) Flächen über den erwarteten Grundrenten bzw. deren gegenwärtigem Barwert liegen. Die Zahlungsbereitschaft ergibt sich in diesen Fällen aus dem gesamten betrieblichen Mehreinkommen bzw. den Opportunitätskosten. Eine solche „Quersubventionierung“ von Gewinnen aus der Tierhaltung oder anderen Betriebsteilen ist verbreitet und ökonomisch begründbar.

2.2 Determinanten der Bodenpreise in den vergangenen Jahren

In den vergangenen Jahren haben, neben grundsätzlichen Treibern wie dem technischen Fortschritt und den damit einhergehenden Möglichkeiten zum Betriebsgrößenwachstum (GARVERT 2017; HÜTTEL ET AL. 2015), verschiedene Faktoren zu einem starken Anstieg der Pacht- und Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen beigetragen. Hierzu zählen unter anderem eine – je nach Betriebsform – relativ gute Ertragslage der Landwirtschaft, die staatliche Förderung der Bioenergieerzeugung, fehlende alternative sichere Anlagemöglichkeiten und die generelle Erwartung, dass die Bodenpreise weiter steigen werden (BAHRS 2014, S. 36, BLE 2020, THEUVSEN et al. 2010, GARVERT 2017, LANGENBERG 2017). Auch der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke bzw. die Urbanisierung verstärkt vor allem in Ballungsgebieten die Zahlungsbereitschaft für Boden (MEIER 2020, S. 45; LEHN 2018, S. 75). Die hektarbezogenen Direktzahlungen, die im Laufe der Zeit zunehmend auf die Verpächter und Verpächterinnen überwältigt wurden, haben ebenfalls zu (Pacht-)Preissteigerungen geführt (HABERMANN UND ERNST 2010, S. 68; FORSTNER ET AL. 2018, S. 15; FORSTNER UND HANSEN 2019, S. 92). Im Folgenden soll auf weitere wichtige preistreibende Faktoren etwas näher eingegangen werden.

Seit dem Jahr 2008 waren die Kreditzinsen stark gefallen und erreichten zu Beginn des Jahres 2022 ein historisch niedriges Niveau. In Verbindung mit hohen Grundrenten in bestimmten Betriebsformen und/oder erfolgreichen Betrieben kam es allein hierdurch zu steigenden Zahlungsbereitschaften und -fähigkeiten und damit zu steigenden Bodenpreisen (BAHRS 2014, S. 14; RENTENBANK 2014, S. 10). Beträgt die erwartete „ewige“ Grundrente z. B. 500 Euro je Hektar, so ergibt sich bei einem angenommen langfristigen Kreditzinssatz von 2 % ein Barwert des Bodens von 25.000 Euro je Hektar ($= 500 \text{ Euro} / 0,02$). Würde der Zinssatz bei 1,5 % liegen, dann stiege der Barwert sogar auf 33.333 Euro an. Wie die Berechnungen des vorliegenden Beitrags zeigen, lag die Grundrente in den 25 % der erfolgreichsten Betriebe in den drei Wirtschaftsjahren (2021/22 bis 2023/24) durchschnittlich bei über 850 Euro. Ein hieraus abgeleiteter Bodenpreis entspräche danach bei einem Zinssatz von 2 % einem Betrag von 42.500 Euro je Hektar ($= 850 \text{ Euro} / 0,02$). Es besteht somit ein linearer Zusammenhang zwischen der Zinshöhe und der theoretischen Zahlungsfähigkeit, die aus der kapitalisierten Grundrente

abgeleitet wird. Die Rentenbank (2014, S. 11) führt die deutlichen Preissteigerungen auf dem Bodenmarkt im Wesentlichen auf diese Zusammenhänge zurück. Wenngleich die Zinssätze seit 2023 wieder spürbar angehoben wurden, bestand dieser „preistreibende“ Effekt über viele Jahre.

Über die Bedeutung nichtlandwirtschaftlicher und überregional aktiver Investoren und Investorinnen auf dem Bodenmarkt wird seit Jahren intensiv diskutiert. Bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzkrise zum Ende der 2010er Jahre haben Investoren und Investorinnen ein verstärktes Interesse an landwirtschaftlichen Flächen als sichere Anlagemöglichkeiten gezeigt (BUND-LÄNDER-ARBEITSGRUPPE „BODENMARKTPOLITIK“ 2014, S. 21, BMEL 2023a, S. 19). In welchem Ausmaß hierdurch ein preissteigernder Effekt in einzelnen Regionen entstanden ist, kann nicht ohne Weiteres beantwortet werden, da Investitions- und Grundeigentumsstatistiken nicht geführt werden. Grundsätzlich haben Studien gezeigt, dass nichtlandwirtschaftliche und überregional aktive Investoren und Investorinnen auf dem Kaufmarkt zunehmend relevant sind (FORSTNER ET AL. 2011; TIETZ 2017 und TIETZ 2022). Die Auswirkungen dieser Entwicklung z. B. auf die Produktionsstruktur oder Beschäftigung und die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe lassen sich nicht pauschal feststellen (FORSTNER ET AL. 2011, S. 150, BALMANN 2015, S. 5-6).

Landwirtschaftliche Betriebe – insbesondere solche mit Viehhaltung – können unterschiedliche Motive haben, landwirtschaftliche Flächen zu kaufen oder zu pachten. Neben der Produktion pflanzlicher Erzeugnisse für die spätere Verfütterung oder für den Verkauf sind speziell steuerrechtliche Aspekte und Begünstigungen von Bedeutung. Damit die Einkünfte eines viehhaltenden Betriebs als landwirtschaftliche und nicht als gewerbliche Einkünfte eingeordnet werden, muss ein Nachweis darüber erfolgen, dass dauerhaft ein Großteil der Futtergrundlage für die gehaltenen Tiere selbst erzeugt werden kann. Für Betriebe mit relativ vielen Vieheinheiten und einer geringen Flächenausstattung wird hierdurch eine hohe Zahlungsbereitschaft für den knappen Faktor Boden ausgelöst.

Des Weiteren wirkt in Regionen mit starker Flächeninanspruchnahme durch nichtlandwirtschaftliche Nutzungen die steuerlich begünstigte Reinvestition von Veräußerungsgewinnen bei Flächenverkäufen gemäß § 6b EStG deutlich erhöhend auf die Zahlungsbereitschaft von Betrieben, die Boden hochpreisig verkaufen konnten (oder mussten). Die Regelung besagt, dass die Gewinne durch die Aufdeckung stiller Reserven innerhalb von vier bis sechs Jahren in Boden oder Gebäude investiert werden müssen, um eine Versteuerung der Gewinne zu vermeiden. Anderenfalls werden sogar zusätzliche „Strafzahlungen“ in Höhe von 6 % der fälligen Steuerzahlungen pro Jahr erhoben. Durch die zeitliche Begrenzung dieser günstigen steuerlichen Regelung steigt die Zahlungsbereitschaft bei Bodenkäufen, und dies umso mehr, je näher das Ende des Reinvestitionszeitraums kommt (GERDS 2017).

Zudem führen die in der Düngeverordnung festgelegten maximalen Ausbringungsmengen von organischen Düngemitteln zu einer zusätzlichen Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen. In

Regionen mit intensiver Tierhaltung fallen hohe Mengen an Wirtschaftsdüngern an, deren Einsatz durch die Düngeverordnung reglementiert und limitiert ist. Dürfen Betriebe die gesamten innerbetrieblich anfallenden Nährstoffe nicht auf den eigenen Flächen ausbringen, so haben sie grundsätzlich drei Möglichkeiten: (1) einen Teil ihres Wirtschaftsdüngers an aufnehmende Betriebe abzugeben, (2) zusätzliche landwirtschaftliche Flächen zu kaufen oder zu pachten oder (3) die Tierbestände abzustocken. Unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten sind häufig nur die Abgabe von Wirtschaftsdünger oder die Pacht von Fläche sinnvoll.

Im Rahmen der Novellierung der Düngeverordnung im Jahr 2017 und der weiteren Überarbeitung im Jahr 2020 haben sich die düngerechtlichen Rahmenbedingungen für viele viehhaltende Betriebe verändert bzw. verschärft. Hierzu zählen insbesondere die Vorgabe der Verringerung der maximalen Düngung um 20 Prozent im Verhältnis zum Düngebedarf in den sogenannten „roten Gebieten“, der Wegfall der Derogationsregelung für Grünlandflächen sowie die Einbeziehung von Gärresten aus Biogasanlagen in die Nährstoffobergrenze. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Abgabekosten für Wirtschaftsdünger zumindest auf dem derzeitigen Niveau verbleiben oder sogar ansteigen und damit weiterhin einen Treiber für hohe Bodenpreise darstellen.

3 Entwicklungen in Deutschland

3.1 Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen

Wie in Kapitel 1 aufgeführt, wird die Wirtschaftlichkeit der Betriebe im Zusammenhang mit steigenden Bodenpreisen anhand des Vergleichs der erzielten Grundrenten und der gezahlten Pachtpreise analysiert. Der Fokus liegt daher auf den Pachtpreisen und deren Entwicklung. Dennoch sollen zentrale Charakteristika des Kaufmarkts für landwirtschaftliche Fläche im Folgenden kurz erläutert werden. Sie machen deutlich, dass der Umfang der veräußerten landwirtschaftlichen Flächen im Vergleich zur verpachteten Fläche sehr gering ist.

Die sogenannte Bodenmobilität – gemessen als Anteil der veräußerten Flächen an der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche (vgl. LEHN 2018, S. 5) – beträgt in Deutschland weniger als ein Prozent (Tabelle 1, Spalte 1). In den ostdeutschen Ländern ist sie mit durchschnittlich 0,55 % etwa doppelt so hoch wie im früheren Bundesgebiet. Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern weisen von allen Ländern die geringste Bodenmobilität auf. Insgesamt gab es im Jahr 2024 in Deutschland 32.425 Veräußerungsfälle (2014 = 46.011 Fälle), wobei je Fall 1,89 Hektar (2014 = 2,37 Hektar) übertragen wurden (STATISTISCHES BUNDESAMT 2025). Mit 10.117 bzw. 9.752 Hektar ist in Niedersachsen und Brandenburg die meiste Fläche pro Bundesland veräußert worden (Tabelle 1, Spalte 2). Die Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) hatte den Bodenmarkt in den ostdeutschen Ländern über viele Jahre geprägt, ist aber 2022 weitestgehend gestoppt worden (BVVG 2022).

Der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen ist in Deutschland seit 2014 deutlich angestiegen und betrug im Jahr 2024 35.636 Euro je Hektar (Tabelle 1, Spalten 3, 4 und 5). Im Vergleich zum Jahr 2014 hat sich dieser Wert mehr als verdoppelt. Zwischen dem früheren Bundesgebiet und den ostdeutschen Ländern ist weiterhin ein deutlicher Unterschied in den Kaufpreisen zu beobachten. Im Jahr 2024 betrug der Kaufpreis im früheren Bundesgebiet 53.852 Euro und in den ostdeutschen Ländern 16.971 Euro je Hektar. Dabei hat der Unterschied im betrachteten Zeitraum nicht nur absolut, sondern auch relativ zugenommen: Der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen in Ostdeutschland betrug 2014 noch 43 %, aktuell beträgt er nur noch 32 % des durchschnittlichen Kaufpreises im ehemaligen Bundesgebiet.

Die Entwicklungen zwischen den Ländern zeigen deutliche Unterschiede: So ist der durchschnittliche Kaufwert in Brandenburg, Saarland und Thüringen mit weniger als 14.000 Euro je Hektar aktuell am geringsten. In Nordrhein-Westfalen hingegen liegt er für das Jahr 2024 mit 81.935 Euro am höchsten, gefolgt von Bayern mit 77.721 Euro je Hektar (Statistisches Bundesamt 2025).

Tab. 1: Bodenmobilität und Entwicklung der Kaufpreise in Deutschland

	Anteil der veräußerten Fläche an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche im Jahr 2024	Veräußerte landwirtschaftliche Fläche (Hektar) im Jahr 2024	Durchschnittliche Kaufpreise je Hektar im Jahr 2014 (Euro)	Durchschnittliche Kaufpreise je Hektar im Jahr 2024 (Euro)	Anstieg der Kaufpreise von 2014 bis 2024
Deutschland	0,37 %	61 778	16 381	35 636	118 %
Baden-Württemberg	0,12 %	2 466	23 021	35 251	53 %
Bayern	0,26 %	6 075	41 440	77 721	88 %
Brandenburg	0,75 %	9 586	10 191	13 257	30 %
Hessen	0,35 %	3 496	14 578	18 120	24 %
Mecklenburg-Vorpommern	0,33 %	4 699	17 539	22 907	31 %
Niedersachsen	0,39 %	10 684	28 856	51 376	78 %
Nordrhein-Westfalen	0,16 %	2 480	40 049	81 953	105 %
Rheinland-Pfalz	0,33 %	2 107	12 092	18 538	53 %
Saarland	0,73 %	573	10 065	13 614	35 %
Sachsen	0,56 %	4 745	10 250	15 781	54 %
Sachsen-Anhalt	0,52 %	6 820	12 982	22 022	70 %
Schleswig-Holstein	0,32 %	2 903	26 311	50 920	94 %
Thüringen	0,65 %	5 144	9 430	13 635	45 %
Früheres Bundesgebiet	0,28 %	30 784	28 427	53 852	89 %
Ostdeutschland	0,55 %	30 994	12 264	16 971	38 %

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis des Statistischen Bundesamts (2024).

Den höchsten Anstieg der Kaufpreise verzeichnet sowohl absolut als auch prozentual Nordrhein-Westfalen. Hier sind in den vergangenen zehn Jahren die Kaufpreise um etwa 53.000 Euro je Hektar bzw. um 157 % gestiegen. Auch in Bayern, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise annähernd oder mehr als verdoppelt. Die geringsten Anstiege der Kaufpreise verzeichnet relativ und auch absolut das Saarland, gefolgt von Hessen, Sachsen und Brandenburg. Die Streuung der durchschnittlichen Kaufpreise zwischen den Ländern hat im Zeitablauf zugenommen.

3.2 Pachtflächenanteile und Pachtpreise

Die Statistischen Ämter erheben Pachtflächen und Pachtpreise bislang nur in den Jahren einer Agrarstrukturhebung, wobei die Angaben zu Pachtpreisen (im Betriebsdurchschnitt sowie für neue Pachtverträge der zurückliegenden zwei Jahre) auf Selbstauskunft der Betriebe beruhen.

Konvergierende Pachtflächenanteile in Ost- und Westdeutschland

Aufgrund der sinkenden Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe nimmt die Bedeutung der Pacht für die verbleibenden Betriebe im ehemaligen Bundesgebiet seit Jahrzehnten kontinuierlich zu. Sehr deutlich ist diese Entwicklung in der Region Süd (Bayern und Baden-Württemberg), wo die Pachtflächenanteile von 44 % im Jahr 1999 auf 55 % im Jahr 2023 angestiegen sind (Abbildung 1). In der Region Nordwest (Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen) stiegen sie im selben Zeitraum von 48 auf 57 Prozent, in der Region Mitte (Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland) von 62 auf 63 Prozent. In der Region Ost sind die Pachtflächenanteile hingegen von 90 auf 66 Prozent gesunken, bedingt durch die fortlaufende Privatisierung ehemals volkseigener Flächen sowie die höhere Verkaufsbereitschaft kleiner Eigentümer und Eigentümerinnen (LASCHEWSKI UND TIETZ, 2021). Diese Entwicklung hat sich nach 2016 jedoch deutlich verlangsamt.

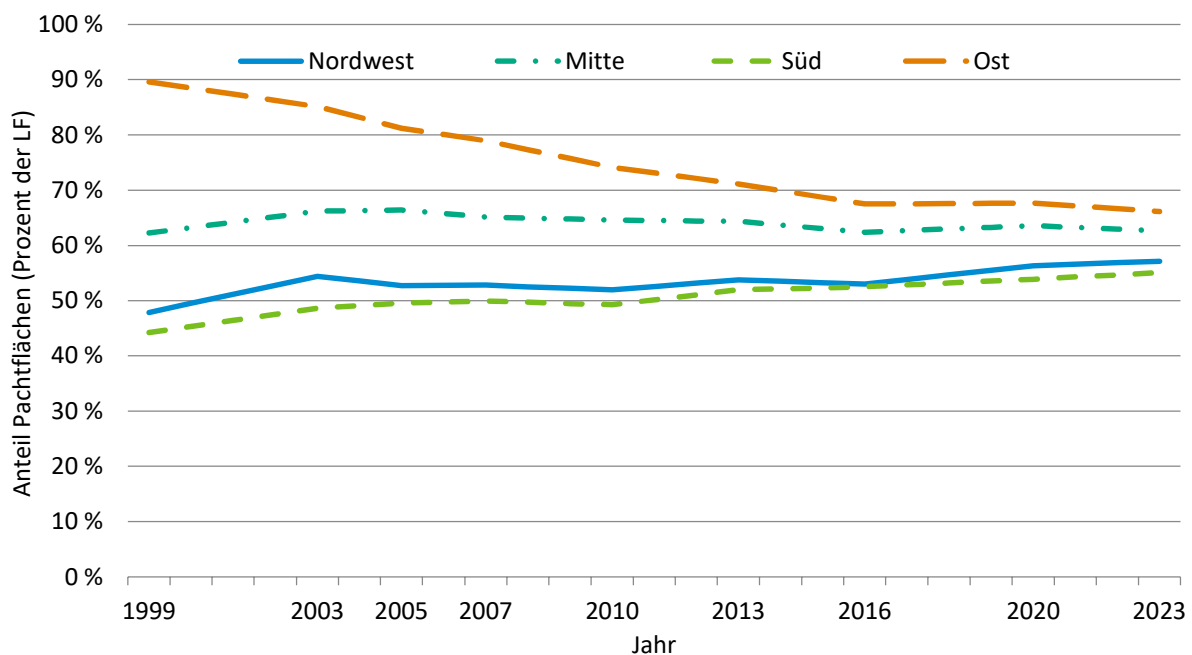


Abb. 1: Entwicklung der Anteile gepachteter Fläche an der landwirtschaftlich genutzten Fläche

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis des Statistischen Bundesamts (2025).

Deutlich steigende Pachtpreise, jedoch mit nachlassender Dynamik

Die Preise für neu abgeschlossene Pachtverträge sind seit etwa 2005 in allen Regionen mit unterschiedlicher Dynamik gestiegen. Abbildung 2 zeigt eine besonders markante Entwicklung in der Region Nordwest, in der die durchschnittlichen Neupachten von 284 auf 617 Euro/ha um mehr als das

Doppelte angestiegen sind. Besonders hohe Zuwachsraten waren in den Jahren 2007 bis 2013 mit mehr als 7 % Preissteigerung pro Jahr zu verzeichnen. Seit 2020 sind die durchschnittlichen Neupachten allerdings nicht weiter gestiegen. Ein Zusammenhang mit den Entwicklungen in der Viehhaltung und der Biogaserzeugung ist naheliegend. Ähnliche Steigerungsraten, wenn auch auf niedrigerem Niveau, zeigen sich in der Region Ost mit Neupachten von 125 Euro/ha im Jahr 2005 und 278 Euro/ha im Jahr 2023 und auch in der Region Süd (von 233 auf 480 Euro/ha). Dagegen sind die Neupachten in der Region Mitte im selben Zeitraum moderater von 186 auf 290 Euro/ha gestiegen.

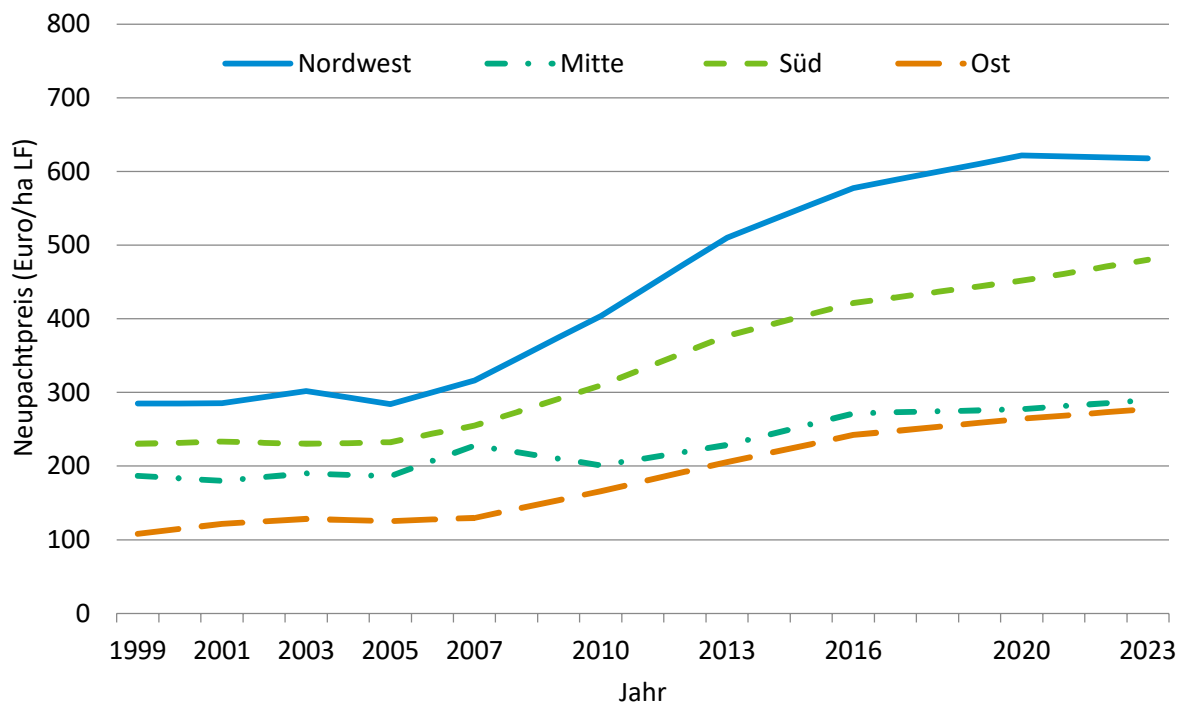


Abb. 2: Entwicklung der Preise für neu abgeschlossene Pachtverträge nach Region

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis des Statistischen Bundesamts (2025).

Bezogen auf Ackerland und Grünland verläuft die Entwicklung der Pachtpreise durchaus differenziert, wie Abbildung 3 für die Regionen Nordwest und Ost zeigt. Während die Neupachten für Ackerland in der Region Nordwest auch von 2020 bis 2023 noch leicht gestiegen sind auf aktuell 730 Euro/ha, zeigen die Grünlandpachtpreise einen fallenden Verlauf und betragen aktuell mit 310 Euro/ha weniger als die Hälfte der Pachten für Ackerland. Eine ähnliche Relation zwischen Acker- und Grünlandpachtpreisen zeigt sich auch in der Region Ost, wenngleich auf deutlich niedrigerem Niveau (Acker: 313 Euro/ha, Grünland: 146 Euro/ha).

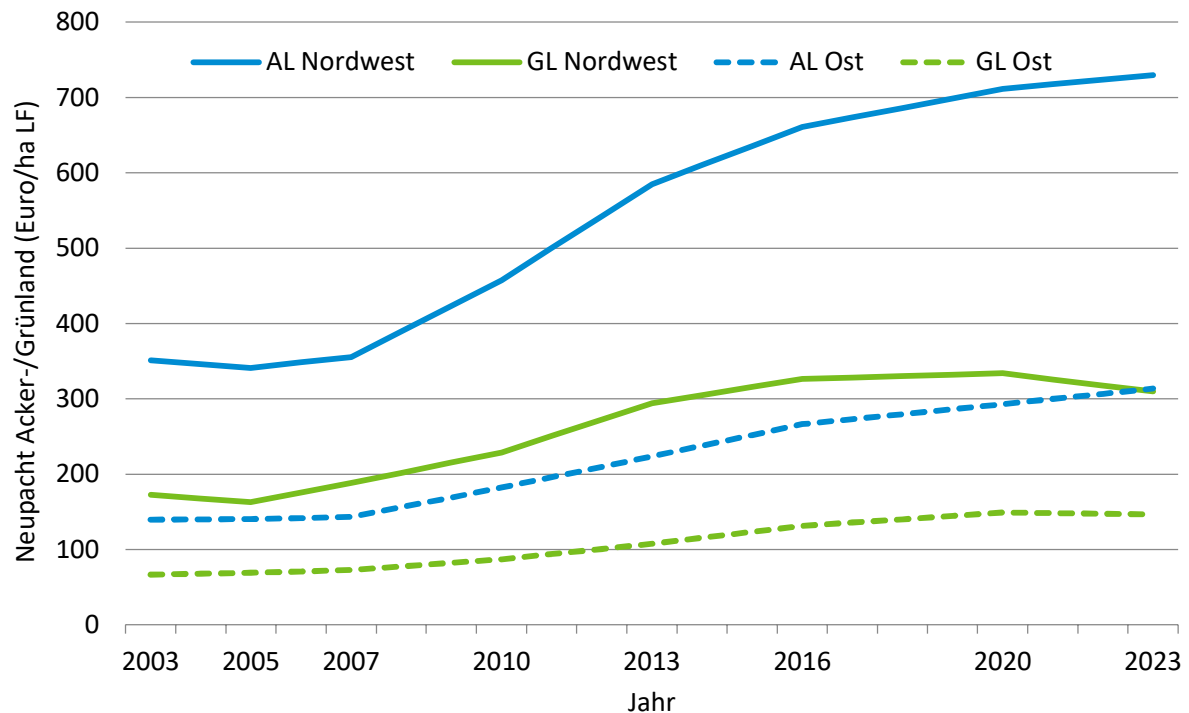


Abb. 3: Entwicklung der Preise in neu abgeschlossenen Pachtverträgen für Acker- und Grünland

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis des Statistischen Bundesamts (2025).

Abbildung 4 zeigt die Durchschnittspreise für die gesamte gepachtete LF, die sogenannten Bestandspachten. Letztere beinhalten sowohl aktuelle als auch alte Pachtverträge mit langer oder unbestimmter Laufzeit und werden aus der Summe der Pachtaufwendungen geteilt durch die Pachtfläche ermittelt – wie der im Abschnitt 4.1 dargestellte durchschnittliche Pachtpreis aus den Buchführungsdaten. Ein Vergleich mit den Neupachten in Abbildung 2 zeigt, dass die Bestandspachten der Entwicklung der Neupachten mit zeitlicher Verzögerung folgen. In der Region Northwest betrugen sie 2023 rund 538 Euro/ha und waren damit um 95 % höher als 2005. Auffällig ist, dass die Durchschnittspachten in der Region Ost schneller gestiegen sind und seit 2016 höher liegen als in der Region Mitte (aktuell 248 bzw. 240 Euro/ha), während die Neupachten noch etwas geringer sind. Es lässt sich vermuten, dass die Pachtlaufzeiten in Ostdeutschland generell kürzer sind und die gestiegenen Neupachten sich somit schneller auf die Bestandspachten übertragen als in der Region Mitte.

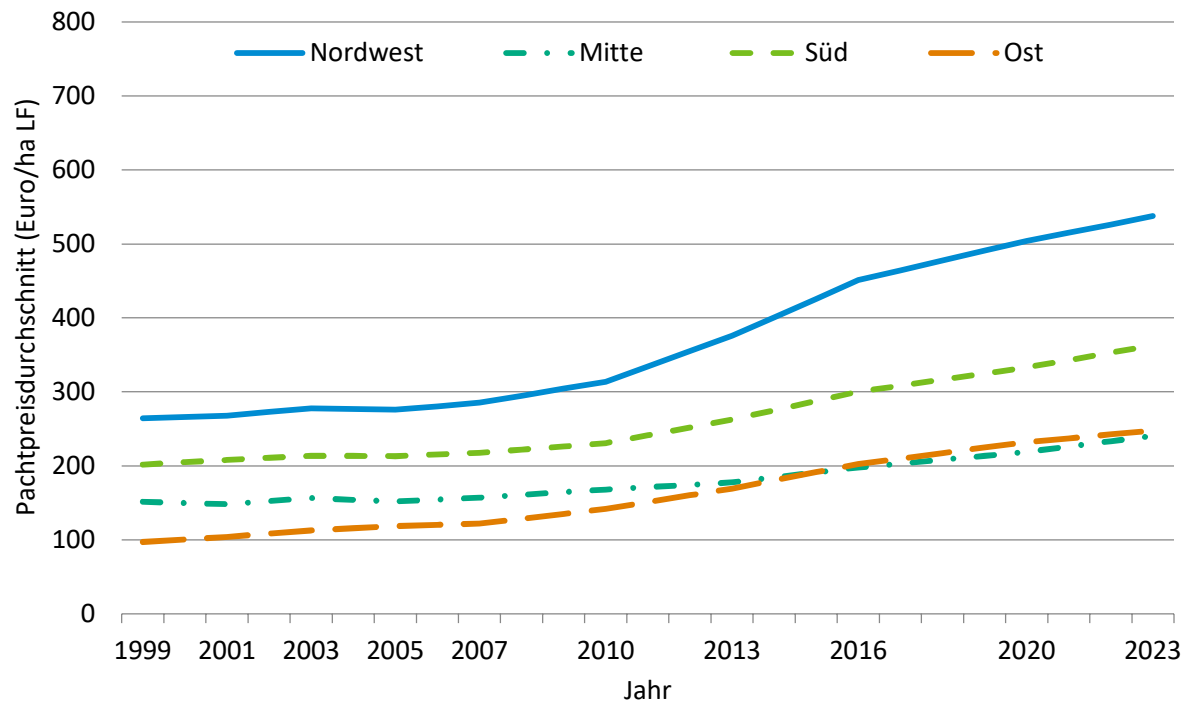


Abb. 4: Entwicklung der durchschnittlichen Pachtpreise (Bestandspachten)

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis des Statistischen Bundesamts (2025).

4 Vergleich der gezahlten Pachtpreise und erzielten Grundrenten

Im folgenden Kapitel werden zunächst das Konzept der Grundrente und die getroffenen Annahmen näher erläutert. Anschließend werden die Buchführungsdaten aus dem Testbetriebsnetz Landwirtschaft ausgewertet und Ergebnisse für Deutschland im Zeitablauf und nach Betriebsform dargestellt. Der Fokus liegt im vorliegenden Beitrag auf Haupterwerbsbetrieben der Rechtsformen Einzelunternehmen und Personengesellschaften. Sie haben nach der Definition der Testbetriebsbuchführung eine Mindestgröße von 50.000 Euro Standard-Output und außerdem mindestens eine Arbeitskraft (BMEL 2023b). Klein- und Nebenerwerbsbetriebe (d. h. Betriebe mit weniger als 50.000 Euro Standard-Output oder weniger als einer Arbeitskraft) sowie Juristische Personen sind somit nicht berücksichtigt. Die Juristischen Personen machen nach den Angaben der Agrarstrukturhebung 2023 des Statistischen Bundesamts zwar nur 2,4 % der landwirtschaftlichen Betriebe im Testbetriebsnetz Landwirtschaft aus, sie bewirtschafteten aber 17,3 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF). Insbesondere in Ostdeutschland finden sich Betriebe dieser Rechtsform. In den Buchführungsdaten aus dem Testbetriebsnetz Landwirtschaft haben die Juristischen Personen einen Anteil von 2,3 % und bewirtschaften etwa ein Viertel der LF, wohingegen etwa ein Viertel Klein- und Nebenerwerbsbetriebe sind, die etwa 9 % der LF bewirtschaften.

4.1 Grundrenten für landwirtschaftliche Flächen in Deutschland

Nach der ökonomischen Theorie spiegelt die Grundrente die maximale Zahlungsfähigkeit eines Betriebs für den Faktor Boden wider, nachdem die anderen Produktionsfaktoren (Arbeit und Kapital) angemessen entlohnt sind. Sie berechnet sich als Residualgröße aus dem landwirtschaftlichen Einkommen abzüglich der Nutzungs- bzw. Opportunitätskosten für die noch nicht entlohten betriebs- oder familieneigenen Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital. Durch Kapitalisierung der Grundrente kann der maximal wirtschaftlich tragfähige Kaufpreis ermittelt werden.

Eine ökonomisch „nachhaltige“ Grundrente kann auf einzelbetrieblicher Ebene sehr heterogen sein. Pauschale Angaben über eine „nachhaltige“ maximale Durchschnittspacht auf regionaler Ebene sind daher nicht sinnvoll, sondern erfordern immer eine betriebspezifische Analyse. Die Gründe hierfür sind die großen Unterschiede landwirtschaftlicher Betriebe, etwa in Bezug auf das Management, die Faktorausstattung, Ernteerträge, Intensität der Bewirtschaftung, Leistungskennzahlen in der Tierhaltung und die natürlichen Standortbedingungen.

Des Weiteren verfolgen die Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen in der Regel unterschiedliche und vielfältige Ziele und messen eventuell dem Einkommensziel eine gleichrangige oder sogar untergeordnete Bedeutung bei (BAHNER 1995, S. 343). Es ist folglich durchaus möglich, dass die kalkulatorischen Kosten bzw. die Entlohnung der eigenen Arbeit oder des eigenen Kapitals bewusst gering angesetzt werden, um die Zahlungsfähigkeit für Pachtflächen zu erhöhen und somit am Bodenmarkt erfolgreicher agieren zu können. Demnach ist es von der individuellen Nutzenfunktion abhängig, welcher Lohn- und Zinsansatz in der Berechnung der Grundrente gewählt wird. Aus Sicht der Betriebsleitung kann es im Sinne des langfristigen Erhalts des eigenen Betriebs sogar rational sein, z. B. auf eine kalkulatorische Verzinsung des Eigenkapitals vollständig zu verzichten, wenn sich die Frage nach einer alternativen Verwendung des im Betrieb eingesetzten Eigenkapitals für sie gar nicht stellt. Schließlich hängt die Zahlungsfähigkeit für Pachtfläche auch davon ab, ob ausschließlich das landwirtschaftliche Einkommen oder auch ggf. gewerbliche Einkommen und schließlich das Haushaltseinkommen in die Kalkulation des maximalen Pachtpreises einfließen.

Es ist anzumerken, dass es verschiedene methodische Ansätze zur Berechnung der Grundrente gibt, je nachdem, welcher Einkommensmaßstab und Flächenbezug (gesamte bewirtschaftete LF oder Pachtfläche) angewendet werden und in welcher Form die nicht entlohten familieneigenen Faktoren berücksichtigt werden (SIEVERS UND RUST 2015, S. 261; BALMANN 2015, S. 1; TIETZ UND FORSTNER 2015, S. 10; KLARE UND DOLL 1996, S. 98). Zudem haben die Wahl der kalkulatorischen Kosten für die Familienarbeitskräfte und das eingesetzte Eigenkapital – d. h. der Lohn- und Zinsansatz – einen entscheidenden Einfluss auf die Ergebnisse (TIETZ UND FORSTNER 2015, S. 10). Im Folgenden ist der gebräuchliche Ansatz zur Berechnung der Grundrente auf Basis von Buchführungsdaten aufgeführt (SIEVERS UND RUST 2015, S. 261):

Grundrente je Hektar =

$$\frac{\text{Ordentliches Ergebnis} + \text{Pachtaufwand} - \text{Lohnansatz} - \text{Zinsansatz für Eigenkapital (ohne Boden)}}{\text{Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)}}$$

Die angenommenen Lohnansätze für die nicht entlohnten Familienarbeitskräfte basieren in den nachfolgend vorgestellten Berechnungen auf den in der Ausführungsanweisung zum BMEL-Jahresabschluss jährlich aktualisierten Richtwerten (BMEL 2023b, Anlage 5). Danach beträgt der Grundlohn der Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2022/23 38.550 Euro. Dieser Grundlohn wird in Abhängigkeit von der Flächenausstattung, dem Bilanzvermögen, den Umsatzerlösen und der Zahl der Arbeitskräfte eines Betriebs um einen „Betriebsleitungszuschlag“ ergänzt (ibd.). Der Lohnansatz für die anderen in der Landwirtschaft tätigen Familienarbeitskräfte beträgt 30.159 Euro. Die Lohnansätze werden jährlich in Anlehnung an die allgemeine Lohnerhöhung angepasst. Zum Beispiel lag im Wirtschaftsjahr 2008/09 der Grundlohn der Betriebsleitung noch bei 26.638 Euro und damit etwa ein Drittel unter jenem im Wirtschaftsjahr 2022/23. Der entsprechende Lohnansatz für die Familienarbeitskräfte in der Landwirtschaft betrug damals 20.841 Euro (BMELV 2009).

Als Ansatz für die Verzinsung des Eigenkapitals werden pauschal 2 % jährlich angenommen. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Nutzungskosten für die betriebseigenen Faktoren Arbeit und Kapital individuell stark variieren können. So hängen z. B. die Nutzungskosten für die Arbeit vom Ausbildungsgrad und von alternativen Einkommensmöglichkeiten in der Region ab. Diese kalkulatorischen Größen müssen daher bei einer einzelbetrieblichen Analyse der maximalen Zahlungsfähigkeit für Boden mit der Betriebsleitung abgestimmt werden. Dabei gilt: Je niedriger der gewählte Zins- und Lohnansatz, desto höher ist unter sonst gleichen Umständen die Grundrente und damit die mögliche Zahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit für Boden (siehe Unterabschnitt 4.2).

Große Streuung und Schwankung der Grundrenten im Zeitablauf

In den Haupterwerbsbetrieben des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft sind die durchschnittlichen Pachtaufwendungen je Hektar Pachtfläche in Deutschland in den vergangenen 15 Jahren um etwa 150 Euro auf 390 Euro je Hektar angestiegen (Abbildung 5). Das entspricht einer nominalen jährlichen Wachstumsrate von 3,7 % jährlich (real 2,2 %). Bei der Berechnung der Pachtaufwendungen kann aus den Buchführungsdaten im Testbetriebsnetz Landwirtschaft weder zwischen Alt- und Neupachten noch zwischen Pachtaufwendungen für Acker- oder Grünland unterschieden werden (im Gegensatz zu den Daten der Agrarstatistik). Wie in Abschnitt 3.2 gezeigt, lagen die Pachtzahlungen je Hektar bei Neupachten und für Ackerland deutlich über diesen durchschnittlichen Werten. Die hier ermittelten durchschnittlichen Pachtaufwendungen entsprechen weitgehend den Bestandspachten aus der Agrarstrukturhebung (vgl. Abbildung 4), auch wenn diese wegen der unterschiedlichen Stichproben nicht exakt übereinstimmen. So hat ein Vergleich der Durchschnittswerte der einzelnen Bundesländer über die letzten 10 Wirtschaftsjahre ergeben, dass die Durchschnittspachten der Testbetriebe tendenziell etwas geringer ausfallen als die Bestandspachten der Statistik. Die größten Abweichungen

zeigen sich in Bayern und Sachsen-Anhalt mit rund 10 % geringeren Pachtaufwendungen der Testbetriebe im Durchschnitt der verglichenen Jahre.

Anders als die tatsächlichen Pachtaufwendungen zeigt die durchschnittliche Grundrente je Hektar – als Residualgröße aus dem landwirtschaftlichen Einkommen – deutliche Schwankungen im Zeitablauf. Die Spanne zwischen der niedrigsten und der höchsten durchschnittlichen Grundrente betrug im Verlauf der betrachteten 15 Jahre etwa 730 Euro je Hektar (Wirtschaftsjahr 2009/10 = 44 Euro und Wirtschaftsjahr 2022/23 = 773 Euro). Als arithmetisches Mittel über alle Betriebe lag die Grundrente in vier der 15 Jahre über den Pachtaufwendungen, in den anderen 11 Jahren zum Teil erheblich darunter.

Durchschnittlich lag die Grundrente in den betrachteten 15 Jahren 54 Euro unter den Pachtaufwendungen je Hektar. Die maximale Zahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit für einen Hektar Boden wurde demnach überschritten, so dass die eigene Arbeit oder das eigene Kapital – unter den gewählten Annahmen zum Lohn- und Pachtansatz – nicht voll entlohnt werden konnte. Würde der Lohnansatz hingegen um 10 % reduziert, so läge die durchschnittliche Grundrente etwa auf dem Niveau der gezahlten Pachtpreise. Daraus wird deutlich, wie sensitiv die Ergebnisse im Hinblick auf variierende Annahmen bei den kalkulatorischen Kosten sind (vgl. Abschnitt 4.2).

Zudem ist zu betonen, dass die Aussagekraft derartiger Durchschnittsbetrachtungen durch die großen Unterschiede bei den einzelbetrieblichen Grundrenten erheblich eingeschränkt ist (Abbildung 5). Diese Unterschiede resultieren aus den besonderen Eigenschaften der Flächen (Bodenqualität, Größe oder klimatische Bedingungen) und den Betriebsstrukturen im Hinblick auf die Faktorausstattung sowie aus der betriebswirtschaftlichen Ausrichtung, den Opportunitätskosten und vor allem den Managementfähigkeiten der Betriebsleitung (BALMANN 2015, S. 1; KLARE UND DOLL 1996, S. 126).

Erfolgreiche Betriebe mit Grundrenten deutlich oberhalb der Pachtpreise

Wie groß die Streuung der Grundrenten zwischen den Betrieben ist, zeigt ebenfalls Abbildung 5. Als Maßstäbe dienen die 10-, 25-, 50-, 75- und 90 %-Quantile. Dabei werden zunächst die betriebsindividuellen Grundrenten in jedem Jahr in aufsteigender Reihenfolge sortiert. Der Median teilt die Stichprobe aller Betriebe in zwei gleich große Gruppen, d. h. es gibt genauso viele Betriebe mit einer höheren wie mit einer geringeren Grundrente. Das 10 %-Quantil ist hingegen jener Wert, bei dem 10 % der Betriebe eine geringere und 90 % der Betriebe eine höhere Grundrente aufweisen. Im außerordentlich guten Wirtschaftsjahr 2022/23 erzielten z. B. 25 % der Betriebe eine Grundrente je Hektar von über 1.200 Euro; davon 10 % der Betriebe sogar von über 2.300 Euro.

Im Durchschnitt der betrachteten 15 Jahre lag in den 25 % erfolgreichsten Betrieben die Grundrente über 530 Euro und damit etwa 200 Euro über dem durchschnittlichen Pachtpreis für diesen Zeitraum. Die kalkulatorischen Kosten konnten somit gedeckt werden und es verblieben noch Mittel für die

Bildung von Eigenkapital, die betriebliche Risikoabdeckung oder Privatentnahmen. In den 10 % erfolgreichsten Betrieben lag die Grundrente im Durchschnitt des Untersuchungszeitraums über 1.200 Euro und damit etwa viermal höher als der Pachtpreis. Es ist davon auszugehen, dass es maßgeblich die erfolgreicherer Betriebe sind, die am Pachtmarkt für Boden die Preise beeinflussen, da sie tendenziell wachsen wollen und „konkurrenzfähige“ Preise bieten können (BAHRS 2014, S. 35; FORSTNER UND TIETZ 2015, S. 15).

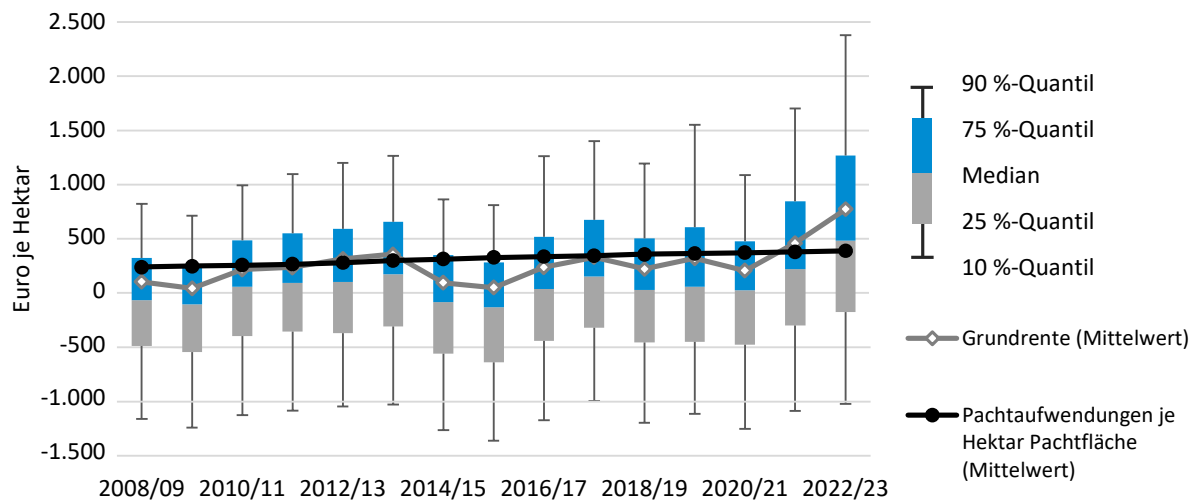


Abb. 5: Streuung der Grundrenten je Hektar (Haupterwerbsbetriebe) im Zeitablauf in Deutschland
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft.

Weniger erfolgreiche Betriebe erzielen eine negative Grundrente

Knapp 40 % der Betriebe erwirtschafteten im Untersuchungszeitraum eine Grundrente, die über dem Pachtpreis lag; in etwa 60 % der Betriebe lag sie darunter. Die Grundrente betrug bei den 25 % am wenigsten erfolgreichen Betrieben durchschnittlich weniger als -430 Euro je Hektar. Der Faktor Boden konnte demnach nicht oder nicht voll entlohnt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine negative Grundrente nicht unbedingt mit einem negativen Einkommen einhergeht. In der betrachteten Gruppe war das durchschnittliche Einkommen (Gewinn) im Untersuchungszeitraum zwar positiv, es reichte allerdings nicht zur Deckung der kalkulatorischen Kosten für das eingesetzte Eigenkapital, die Eigentumsflächen und die nicht entlohnenden (familieneigenen) Arbeitskräfte. Auf längere Sicht erscheint die (land-)wirtschaftliche Situation dieser Betriebe nicht tragfähig und eine Betriebsaufgabe im Zuge des Generationswechsels oder eine betriebsstrukturelle Anpassung sind zu erwarten.

Folglich ist davon auszugehen, dass viele der weniger erfolgreichen Betriebe nicht mehr aktiv auf dem Pachtmarkt konkurrieren (können): Sie dürften sich auf den Ausstieg vorbereiten und ihre Pachtverträge nur noch verlängern, sofern die Pachtpreise nicht zu stark ansteigen. So war der Pachtflächenanteil in der Gruppe der 25 % am wenigsten erfolgreichen Betriebe (25 %-Quantil) im Durchschnitt der drei letzten Wirtschaftsjahre (2020/21 bis 2022/23) mit etwa 56 % deutlich geringer

als in der Gruppe der 25 % erfolgreichsten Betriebe (75 %-Quantil) mit annähernd 70 %. Auch der Anteil der Pachtaufwendungen an den gesamten betrieblichen Aufwendungen liegt in der Gruppe der 25 % am wenigsten erfolgreichen Betriebe (25 %-Quantil) mit 3,9 % unterhalb des Anteils der Gruppe der erfolgreichsten Betriebe mit 5,9 %.

Abschließend ist anzumerken, dass die Differenz bei den Grundrenten zwischen dem 25- und 75 %-Quantil für den betrachteten Zeitraum durchschnittlich etwa 970 Euro beträgt. Dieser sogenannte Interquartilsabstand hat im Zeitablauf zugenommen, d. h. die Grundrentenunterschiede (und damit auch die Erfolgsunterschiede) zwischen den erfolgreichen und den weniger erfolgreichen Betrieben sind größer geworden.

Große regionale Unterschiede in den Grundrenten

In Abschnitt 3.2 wurden deutliche regionale Unterschiede in den Pachtpreisen und -entwicklungen in Deutschland dargestellt. Auch bei den Grundrenten zeigen sich diese großen Unterschiede (Abbildung 6). Am höchsten sind die Grundrenten in Nordwestdeutschland, am geringsten sind sie im Untersuchungszeitraum durchschnittlich im Süden und in der Mitte Deutschlands. Aufgrund der Bedeutung der Milchviehhaltung und Veredlungswirtschaft sind die Grundrenten insbesondere in der Region Nordwest in den letzten Jahren stark angestiegen. Grundsätzlich lassen sich die unterschiedlichen Höhen in den Grundrenten auf die heterogenen Agrarstrukturen in den Regionen zurückführen. Hierzu zählen unter anderem die Betriebsgrößenstruktur und die betriebswirtschaftliche Ausrichtung.

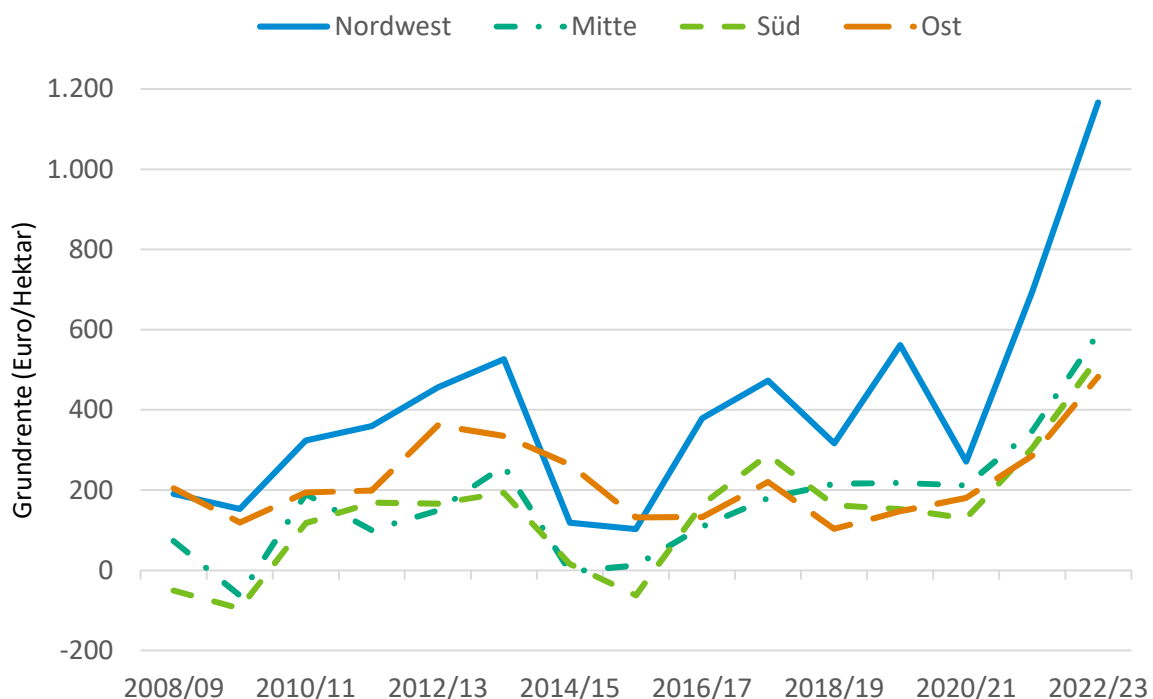


Abb. 6: Durchschnittliche Grundrenten im Zeitablauf nach Region (Haupterwerbsbetriebe)

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft.

Anmerkungen: Die Regionen umfassen dieselben Bundesländer wie in Abschnitt 3.2. In der Region „Ost“ werden auch Juristische Personen berücksichtigt.

Höhe der Grundrente hängt auch mit der Betriebsform zusammen

Abbildung 7 zeigt zum einen, wie stark die durchschnittlichen Grundrenten in den einzelnen Betriebsformen im Zeitablauf schwanken. Zum anderen wird deutlich, dass es zwischen den Betriebsformen erhebliche Unterschiede in der Höhe der Grundrenten gibt. Während Ackerbau- und Veredlungsbetriebe im betrachteten Zeitraum durchschnittlich die höchsten Grundrenten erzielen (349 und 448 Euro je Hektar im Durchschnitt der betrachteten 15 Jahre), sind sie bei den sonstigen Futterbaubetrieben am geringsten (-39 Euro je Hektar). Unter der Annahme, dass auf regionalen Boden- oder Pachtteilmärkten häufig Betriebe unterschiedlicher Produktionsausrichtung konkurrieren, ergeben sich allein hieraus betriebsindividuell unterschiedliche Zahlungsbereitschaften und Zahlungsfähigkeiten für Boden.

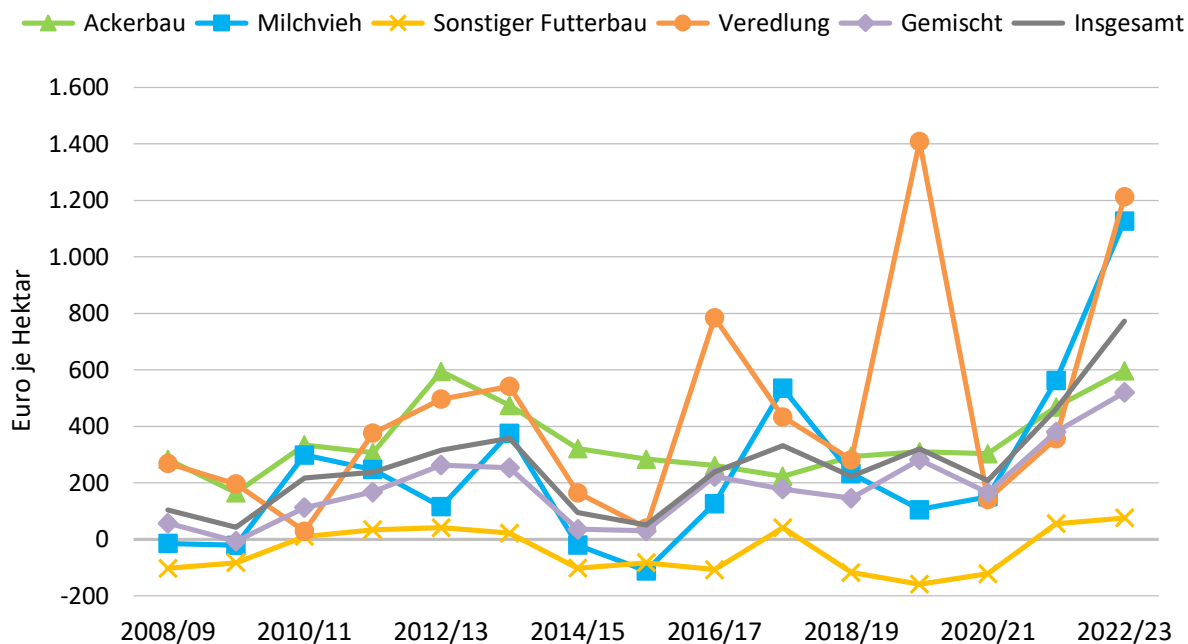


Abb. 7: Durchschnittliche Grundrenten im Zeitablauf nach Betriebsform (Haupterwerbsbetriebe)

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft.

Zudem lassen sich deutliche Skaleneffekte beobachten: Mit zunehmender Betriebsgröße – in Bezug auf die Fläche oder Tierzahl – nimmt tendenziell auch die erwirtschaftete Grundrente der Betriebe zu (KLARE UND DOLL 1996). Im folgenden Unterabschnitt werden hierzu beispielhaft Ergebnisse für niedersächsische Milchviehbetriebe gezeigt.

4.2 Fallbeispiel – Ergebnisse für niedersächsische Milchviehbetriebe

Nach der Darstellung der Ergebnisse für Deutschland insgesamt wird im Folgenden der Fokus exemplarisch auf spezialisierte Milchviehbetriebe in Niedersachsen für den Zeitraum der letzten zehn Wirtschaftsjahre gerichtet. Hierbei sollen bestehende Größeneffekte bei der Höhe der Grundrente herausgearbeitet werden. Zum Abschluss dieses Abschnitts wird auf die Sensitivität der Ergebnisse bezüglich des gewählten Zins- und Lohnansatzes eingegangen.

Durchschnittliche Grundrenten, Pachtaufwendungen und Einkommen

Abbildung 8 zeigt die durchschnittlichen Grundrenten und Pachtaufwendungen von spezialisierten Milchviehbetrieben in Niedersachsen sowie deren Einkommensentwicklung. Die Spanne zwischen der niedrigsten und der höchsten Grundrente im Verlauf der letzten zehn Wirtschaftsjahre betrug annähernd 2.000 Euro je Hektar (2015/16 = -103 Euro und 2022/23 = 1.883 Euro). Die großen Schwankungen in der Höhe der Grundrente leiten sich vor allem von den (milchpreisbedingten) Schwankungen des Gewinns ab, welcher auf der rechten Achse der Abbildung dargestellt ist. In der sogenannten „Milchkrise“ der Wirtschaftsjahre 2014/15 und 2015/16, in der der Milchpreis ein sehr niedriges Niveau erreichte, war die durchschnittliche Grundrente negativ. In sechs der zehn ausgewerteten Jahre lag sie unterhalb der durchschnittlichen Pachtaufwendungen.

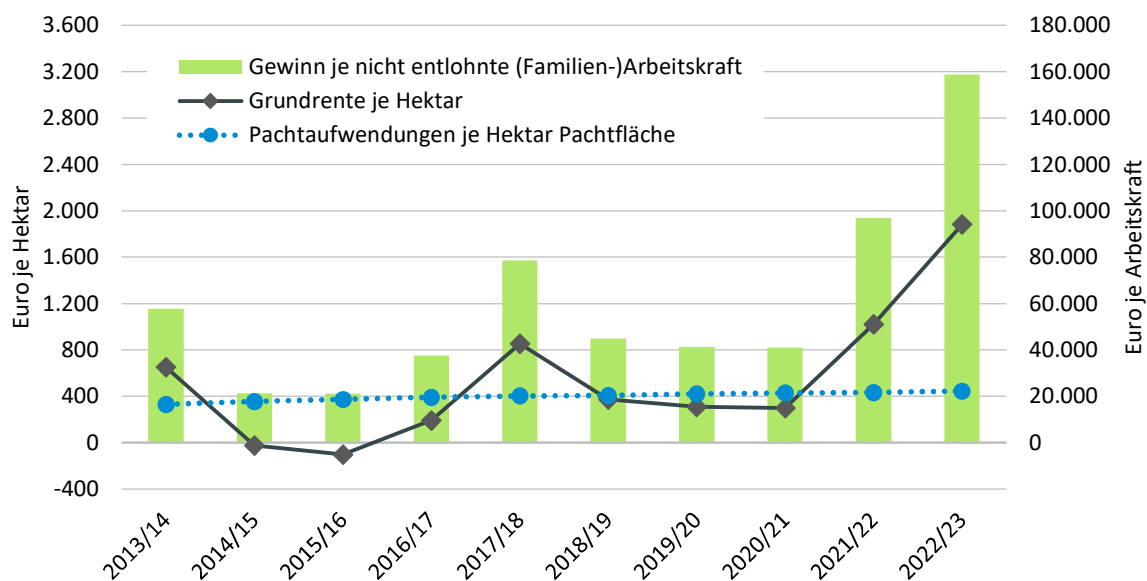


Abb. 8: Grundrenten, Pachtaufwendungen und Einkommensentwicklung von spezialisierten Milchviehbetrieben (Haupterwerbsbetriebe) in Niedersachsen

Anmerkung: Je Wirtschaftsjahr gehen die Jahresabschlüsse von durchschnittlich etwa 420 spezialisierten Milchviehbetrieben in Niedersachsen in die Analyse ein.

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft.

Für den gesamten Zeitraum der betrachteten zehn Wirtschaftsjahre lag die durchschnittliche Grundrente bei 550 Euro je Hektar. Die durchschnittliche Pachtzahlung betrug für diesen Zeitraum

400 Euro je Hektar und lag somit etwa 150 Euro unterhalb der erwirtschafteten Grundrente (Abbildung 8). Wird das außerordentlich gute Wirtschaftsjahr 2022/23 nicht mit einbezogen, so lag die durchschnittliche Grundrente mit etwa 400 Euro etwa auf derselben Höhe wie die durchschnittliche Pachtzahlung.

Je größer die Betriebe, desto höher sind tendenziell die erzielten Grundrenten

In Abbildung 9 ist die Entwicklung der Grundrenten von spezialisierten Milchviehbetrieben in Niedersachsen nach Größenklasse (Anzahl der Milchkühe) dargestellt. Hier zeigt sich ein deutlicher Skalen- bzw. Größeneffekt, d. h. mit zunehmender Herdengröße nimmt die Grundrente (und auch das Einkommen) tendenziell zu. Im Untersuchungszeitraum lag die Grundrente der Betriebe mit mehr als 200 Milchkühen durchschnittlich viermal so hoch wie die der Betriebe mit weniger als 100 Milchkühen. Der entsprechende Unterschied zu Betrieben in der Größenklasse „100 bis 200 Milchkühe“ betrug mehr als das Eineinhalbfache. Folglich sollten die größeren Betriebe im Durchschnitt eine höhere Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft auf dem Pachtmarkt haben. Die gezahlte Pacht je Hektar lag im zehnjährigen Mittel in den großen Betrieben (über 200 Milchkühe) mit 474 Euro je Hektar etwa 100 Euro über jener in den Betrieben mit weniger als 100 Milchkühen. Abschließend ist auch anzumerken, dass in den Betrieben mit weniger als 100 Milchkühen die durchschnittliche Grundrente unterhalb der gezahlten Pacht liegt, während sie in den Betrieben ab 100 Milchkühen darüberliegt.

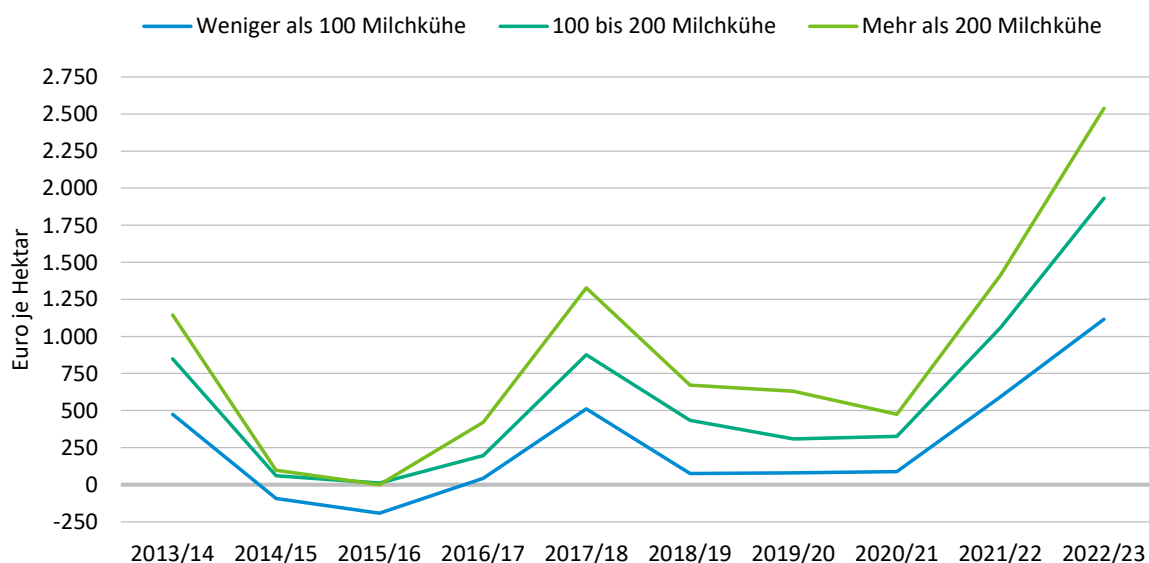


Abb. 9: Grundrenten je Hektar von spezialisierten Milchviehbetrieben (Haupterwerbsbetriebe) in Niedersachsen nach Größenklasse

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft.

Große Unterschiede in den Grundrenten zwischen spezialisierten Milchviehbetrieben

Wie stark die Grundrenten bei den spezialisierten Milchviehbetrieben in Niedersachsen streuen, ist in Abbildung 10 dargestellt. Als Maßstäbe dienen erneut die 10-, 25-, 50-, 75- und 90 %-Quantile. Die

Grundrente im 75%-Quantil lag im Durchschnitt der zehn Wirtschaftsjahre mehr als 1.000 Euro je Hektar über jener des 25%-Quantils. Wie schon im vorangegangenen Kapitel über alle Betriebsformen (Abbildung 5) ergeben sich somit auch für die spezialisierten Milchviehbetriebe große Erfolgsunterschiede und damit sehr unterschiedliche Zahlungsfähigkeiten für Boden bzw. Pachtflächen. Eine hohe Korrelation des Interquartilsabstands (Differenz zwischen dem 25- und 75%-Quantil) mit der mittleren Grundrente zeigt, dass diese Erfolgsunterschiede in den „besseren“ Wirtschaftsjahren deutlich ausgeprägter sind als in den „schlechteren“.

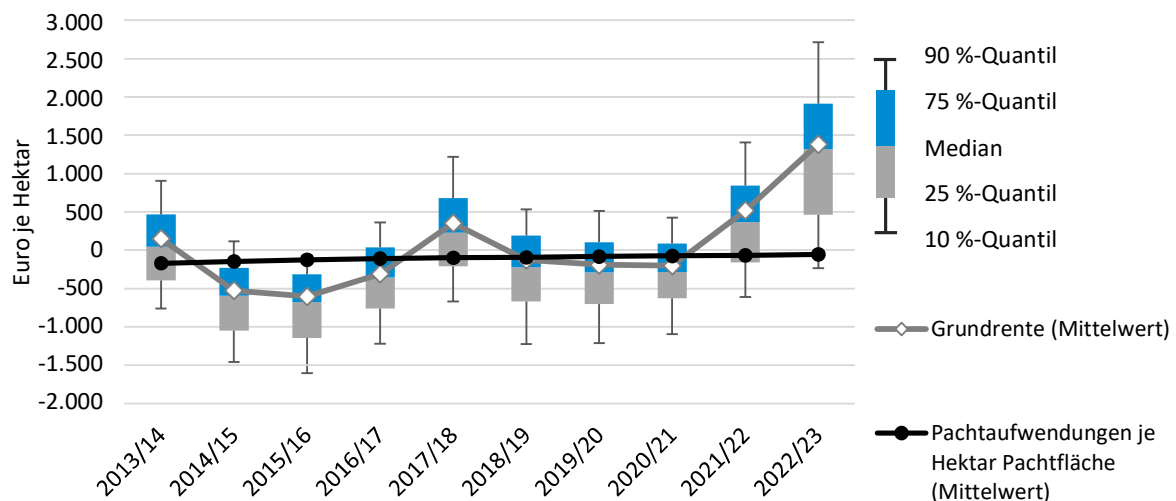


Abb. 10: Streuung der Grundrenten je Hektar von spezialisierten Milchviehbetrieben (Haupterwerbsbetriebe) im Zeitablauf in Niedersachsen

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft.

Hohe Sensitivität der Ergebnisse bezüglich einer Änderung des Zins- und Lohnansatzes

Abschließend soll die Sensitivität der Ergebnisse gegenüber den gewählten Opportunitätskosten für die betriebseigenen Faktoren Arbeit und Kapital gezeigt werden. Die Bewertung dieser Kosten hängt von dem entgangenen Nutzen bzw. Einkommen der (besten) alternativen Verwendung der betriebseigenen Faktoren ab. Eine alternative Verwendung des eingesetzten Kapitals könnte z. B. der Kauf von Aktien sein. Für die eingesetzte Arbeit im landwirtschaftlichen Betrieb könnte das Arbeitseinkommen außerhalb der Landwirtschaft als Referenz dienen. In der Regel werden sich die Opportunitätskosten individuell stark unterscheiden und – wie zu Beginn von Kapitel 4 beschrieben – entscheidend von regionalen Arbeitsmärkten und der Nutzenfunktion des Betriebsleiters oder der Betriebsleiterin (z. B. Bedeutung nicht-monetärer Ziele) bestimmt.

In den vorangegangenen Berechnungen wurde für die Entlohnung des Eigenkapitals eine 2%ige jährliche Verzinsung angenommen. Bei einem geringeren Zinsansatz würde die Grundrente ansteigen. Es ist anzumerken, dass sich die Rendite von langfristigen Bundesanleihen (10 Jahre) beispielsweise seit 2023 zwischen 2 und 3 Prozent jährlich bewegt. Im vorliegenden Fallbeispiel der niedersächsischen Milchviehbetriebe erhöht sich die Grundrente im Zehnjahresdurchschnitt um 32 Euro je Hektar, wenn ein Zinsansatz von 1 % unterstellt wird (siehe Abbildung 11). Bei einem vollständigen Verzicht auf eine

Verzinsung des Eigenkapitals – weil z. B. keine alternative Verwendung des Eigenkapitals angestrebt wird – würde die Grundrente entsprechend um etwa 64 Euro je Hektar ansteigen. Entsprechend verringert sich die Grundrente um 32 Euro je Hektar, wenn ein Zinssatz von 3 % angenommen wird. Je Prozentpunkt erhöht oder verringert der Zinsansatz die Grundrente im Fallbeispiel demnach um 32 Euro je Hektar.

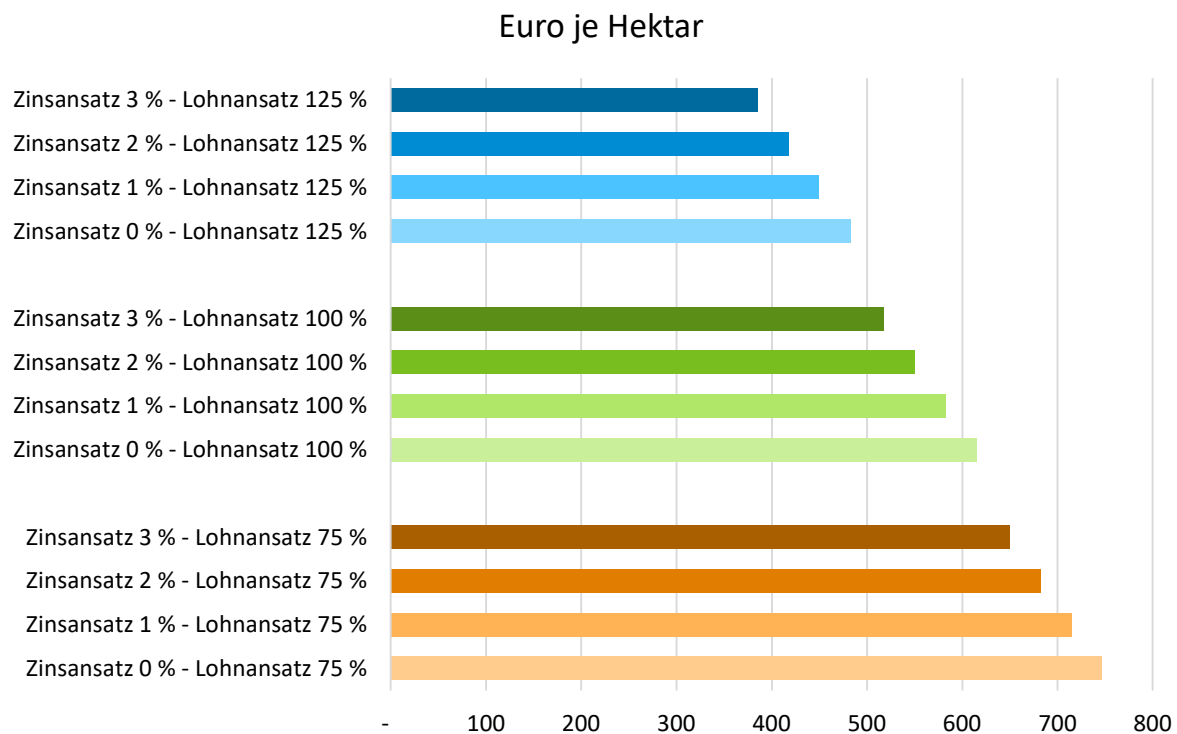


Abb. 11: Grundrenten von niedersächsischen Milchviehbetrieben (Haupterwerbsbetriebe) bei Änderung des Zins- und Lohnansatzes im Durchschnitt der Wirtschaftsjahre 2014/15 bis 2023/24

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft.

Auch gegenüber Änderungen des Lohnansatzes zeigen die Ergebnisse eine deutliche Sensitivität. Wird der Lohnansatz um 25 % verringert – z. B. der Betriebsleiter oder die Betriebsleiterin reduziert ihren Lohnansatz von 40.924 auf 30.693 Euro –, so steigt die Grundrente (bei einem Zinsansatz von 2 %) im Fallbeispiel von 550 auf 682 Euro je Hektar an. Im Gegensatz dazu verringert sich die Grundrente um 132 auf 438 Euro je Hektar, wenn der Lohnansatz für die eigene Arbeit um 25 % erhöht wird. Abbildung 11 zeigt die Höhe der Grundrente für die verschiedenen Annahmen zum Lohn- und Zinsansatz. Der Unterschied zwischen „Zinsansatz 3 % und Lohnansatz 125 %“ und „Zinsansatz 0 % und Lohnansatz 75 %“ beträgt etwa 360 Euro je Hektar. 5 Anteil der Pachtaufwendungen an den betrieblichen Aufwendungen

Grundsätzlich lassen sich aus den steigenden Kauf- und Pachtpreisen für Boden zwei gegensätzliche Wirkungszusammenhänge ableiten, die den betrieblichen Strukturwandel einerseits beschleunigen und andererseits verlangsamen: So bieten hohe Kauf- und Pachtpreise für weniger erfolgreiche Betriebe einen Anreiz, aus der Landwirtschaft auszusteigen. Gleichzeitig sichern und erhöhen hohe

Bodenkaufpreise in Abhängigkeit von den jeweiligen Eigenlandanteilen aber auch das Vermögen der landwirtschaftlichen Betriebe – was bei hohen Eigenlandanteilen unter sonst gleichen Umständen zu einem besseren Zugang zu Kapital bzw. zu besseren Finanzierungsbedingungen führt (vgl. Kapitel 2). Hierdurch wird der Fortbestand der wirtschaftlich schwächeren Betriebe tendenziell gestützt, da durch höhere Beleihungswerte (Sicherheiten) zusätzliche Liquidität zur Weiterbewirtschaftung verfügbar gemacht werden kann, auch wenn die betriebliche Rentabilität unzureichend ist.

Vor diesem Hintergrund ist es kaum möglich, aus steigenden Bodenkauf- und Pachtpreisen pauschal agrarstrukturelle Entwicklungen abzuleiten (SCHMITT UND ANDERMANN 1996). Tendenziell begünstigen steigende Bodenpreise die Betriebe mit viel Bodeneigentum bzw. hohen Eigentumsanteilen, während Betriebe mit hohen Pachtflächenanteilen hiervon benachteiligt werden. Wie bereits in Kapitel 4 aufgeführt, werden die Kauf- und Pachtpreise für Boden allerdings eher von den erfolgreicherer Betrieben mitbestimmt. Es ist zu erwarten, dass weniger erfolgreiche oder nicht wettbewerbsfähige Betriebe im Laufe der Zeit und im Rahmen des Generationswechsels tendenziell ausscheiden werden, unabhängig von der Höhe der Kauf- und Pachtpreise für Boden.

Pachtzahlungen nur ein relativ kleiner Teil der gesamten betrieblichen Aufwendungen

Abbildung 12 zeigt den Anteil der Pachtaufwendungen an den gesamten betrieblichen Aufwendungen für landwirtschaftliche Betriebe in Deutschland nach Betriebsform. Im Durchschnitt der ausgewerteten Betriebe ist die Bedeutung der Pachtaufwendungen relativ gering: Für den Untersuchungszeitraum der letzten 15 Wirtschaftsjahre seit 2008/09 und im Durchschnitt über alle Betriebsformen variierte ihr Anteil zwischen 5 % und 7 %, wobei tendenziell ein leichter Anstieg zu beobachten war.

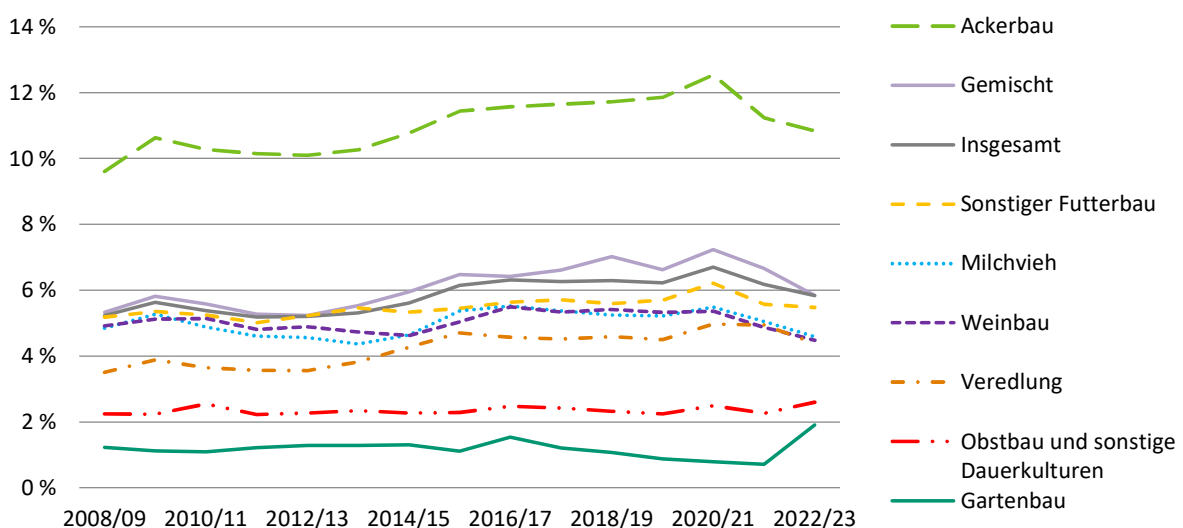


Abb. 12: Anteil der Pachtaufwendungen an den gesamten betrieblichen Aufwendungen nach Betriebsform (Haupterwerbsbetriebe) ab dem Wirtschaftsjahr 2008/09

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft.

Im Vergleich der Betriebsformen wichen die Pachtaufwendungen in den Ackerbaubetrieben mit einem Anteil von durchschnittlich etwa 11 % in den Wirtschaftsjahren 2008/09 bis 2022/23 deutlich nach oben ab, während sie in Betriebsformen mit relativ hoher Wertschöpfung bzw. Intensität je Hektar wie z. B. Gartenbau (1,2 %) oder Obstbau und sonstige Dauerkulturen (2,4 %) deutlich darunter lagen. Wenn das Pachtpreisniveau allgemein ansteigt, so ist demnach die relative Betroffenheit in den Ackerbaubetrieben am stärksten.

Zusammenhang zwischen der Betriebsgröße und den Pachtflächenanteilen und -aufwendungen

Mit zunehmender Betriebsgröße (gemessen in Hektar LF) nimmt tendenziell auch der Pachtflächenanteil zu (Tabelle 2). Das gilt auch im Durchschnitt über alle Betriebsformen. In der Klasse der Betriebe bis 50 Hektar lag der Pachtflächenanteil im Durchschnitt der letzten 15 Wirtschaftsjahre bei unter 50 %, während Betriebe mit mehr als 200 Hektar annähernd drei Viertel (73 %) der bewirtschafteten Fläche gepachtet haben. Auch der durchschnittliche Anteil der Pachtaufwendungen an den gesamten betrieblichen Aufwendungen stieg mit zunehmender Betriebsgröße tendenziell an: von 3,0 % in der Klasse der Betriebe unter 50 Hektar auf fast 10 % in der Klasse der Betriebe mit mehr als 200 Hektar.

Tab. 2: Pachtpreise, Pachtaufwendungen und Pachtflächenanteile nach Größenklassen, Durchschnitt der Wirtschaftsjahre 2008/09 bis 2022/23

Größenklassen der Betriebe von ... bis unter ... Hektar	Pachtflächenanteil an der gesamten bewirtschafteten Fläche	Anteil der Pachtauf- wendungen an den gesamten betrieblichen Aufwendungen	Pachtzahlungen je Hektar Pachtfläche (Euro)
Insgesamt	65,0 %	5,9 %	320
bis 50	47,5 %	3,0 %	384
50 bis 100	61,2 %	5,3 %	335
100 bis 150	69,2 %	6,8 %	323
150 bis 200	72,3 %	7,6 %	308
200 und mehr	73,1 %	9,9 %	282

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft.

In der letzten Spalte sind die durchschnittlichen Pachtzahlungen je Hektar aufgeführt. Hier zeigt sich, dass mit steigender Betriebsgröße die Pachtzahlungen je Hektar tendenziell abnehmen. Dies lässt sich damit erklären, dass die „kleineren“ Betriebe häufig eine höhere Wertschöpfung je Hektar erzielen (z. B. Veredlungs- oder Gartenbaubetriebe) und damit auch eine höhere Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft für den Faktor Boden besitzen.

5 Fazit

Für den deutlichen Anstieg der durchschnittlichen Kauf- und Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen in Deutschland in den letzten zwei Dekaden lassen sich vielfältige Ursachen benennen. Unter anderem sind dies steuer- und umweltrechtliche Regelungen, eine anhaltende Niedrigzinsphase, die staatliche Förderung der Bioenergieerzeugung, das Fehlen von „guten“ alternativen Anlagemöglichkeiten und die zunehmende Überwälzung der Direktzahlungen in die Flächenpachten. Des Weiteren lassen insbesondere steigende Pachtpreise, als Indikator für die Flächennutzungskosten, auf eine hohe und weiter zunehmende Nachfrage (bei knappem Angebot) und damit auf eine zunehmende Zahlungsbereitschaft für Pachtfläche schließen. Diese ist wiederum auf eine, je nach Betriebsform, im Durchschnitt relativ gute wirtschaftliche Ertragslage in der Vergangenheit sowie gute künftige Ertragserwartungen zurückzuführen. In einigen, vor allem in viehstarken Regionen, haben zunehmende Umweltauflagen zu einer zusätzlichen Flächennachfrage geführt, die weitere Bodenpreissteigerungen (vor allem Pachtpreise) nach sich gezogen hat.

Steigende Pachtpreise sind somit Ausdruck einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und einer hohen regionalen Wettbewerbsfähigkeit, auch wenn sich hierdurch die einzelbetrieblichen (Pacht-)Aufwendungen erhöhen. Bei einer Verschlechterung der Ertragslage würde unter sonst gleichen Umständen die Zahlungsbereitschaft der Betriebe abnehmen und dadurch das Niveau der Pachtpreise im Zeitablauf sinken. Grundsätzlich wird es sowohl bei hohen als auch bei niedrigen Flächennutzungskosten immer auch Betriebe geben, deren einzelbetriebliche Wettbewerbsfähigkeit gering ist. Sie sind einem Anpassungsdruck ausgesetzt und müssen ggf. ihre Produktionsausrichtung und Strategie ändern, um erfolgreich bzw. ökonomisch nachhaltig zu wirtschaften. Hierdurch wandeln sich die regionalen Betriebs- und Produktionsstrukturen, und letztlich dürften vor allem die Betriebe die Produktion einstellen, die im Wettbewerb um Flächen nicht mehr konkurrenzfähig sind und zu wenig eigene Fläche haben.

Die agrarstrukturellen Folgen steigender Bodenpreise in Deutschland können nicht pauschal beurteilt werden. Prinzipiell lassen sich zwei gegensätzliche Wirkungszusammenhänge ableiten, die einerseits den betrieblichen Strukturwandel beschleunigen und andererseits verlangsamen: Weiter steigende Kauf- und Pachtpreise bieten für wenig erfolgreiche Betriebe eine verbesserte Option, ihre Eigentumsflächen zu verpachten oder zu verkaufen und aus der Landwirtschaft auszusteigen. Gleichzeitig sichern bzw. mehren steigende Bodenpreise aber auch das Vermögen der landwirtschaftlichen Betriebe (in Abhängigkeit von deren Eigenlandanteilen), was zu einem besseren Zugang zu Kapital bzw. besseren Finanzierungsbedingungen führt. Hierdurch wird der Fortbestand der wirtschaftlich schwächeren Betriebe tendenziell gestützt bzw. die ökonomische Nachhaltigkeit von Betrieben mit relativ hohen Eigenlandanteilen gesteigert. Insgesamt ist davon auszugehen, dass steigende Boden- und Flächennutzungspreise tendenziell von überdurchschnittlich erfolgreich

wirtschaftenden Betrieben mit gutem Betriebsmanagement und hoher Flächenwertschöpfung sowohl getrieben als auch wirtschaftlich getragen werden können.

Das belegen die Buchführungsergebnisse auf Basis des Testbetriebsnetzes Landwirtschaft. Sie zeigen, dass in den erfolgreicherer Betrieben die Grundrenten und damit die Zahlungsfähigkeiten teilweise deutlich über dem durchschnittlichen Pachtpreisniveau liegen. Diese Betriebe können trotz der gestiegenen Pachtpreise ökonomisch nachhaltig wirtschaften. Dabei ist davon auszugehen, dass es maßgeblich die erfolgreicherer Betriebe sind, die am Pachtmarkt die Preise bestimmen. Auf der anderen Seite erzielt der Großteil der Betriebe im Untersuchungszeitraum eine Grundrente unterhalb des Pachtpreises. Das deutet darauf hin, dass diese Betriebe ohne Anpassung ihrer Betriebs- und Produktionsstruktur auf dem Pachtmarkt langfristig nicht konkurrenzfähig sind. Bei den Analysen zur Grundrente ist anzumerken, dass die Ergebnisse stark von den Annahmen zum Lohn- und Zinsansatz abhängen. Bei dem Vergleich der Betriebsformen wird deutlich, dass vor allem die spezialisierten Ackerbaubetriebe im Hinblick auf höhere Pachtpreise am „sensibelsten“ reagieren dürften, weil deren Anteil der Pachtaufwendungen an den Gesamtaufwendungen mit Abstand am höchsten liegt. Dagegen sind Betriebe mit einer höheren Wertschöpfung je Flächeneinheit (z. B. Veredlungs- und Sonderkulturbetriebe) gesamtbetrieblich vergleichsweise weniger von steigenden Pachtpreisen betroffen.

Neben dem mittel- und langfristig erwarteten Einkommen von einer Fläche beeinflussen weitere strategische oder spekulative Faktoren die Zahlungsbereitschaft für zusätzliche Fläche und erhöhen diese zum Teil deutlich. Hierzu zählen unter anderem die steuerlichen und düngerechtlichen Rahmenbedingungen, die besonders den Tierbesatz je Flächeneinheit regulieren. Die Zahlungsbereitschaft für zusätzliche Flächen ergibt sich dann aus dem gesamten betrieblichen Mehreinkommen bzw. den Opportunitätskosten. Eine „Quersubventionierung“ der Zahlungsbereitschaften für Pachtflächen mit dem Einkommen aus der Tierhaltung oder anderen Betriebszweigen kann somit durchaus ökonomisch begründet werden.

Rechtlich können Pachtpreise im Rahmen des Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG) beanstandet werden, wenn „die Pacht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist“ (§ 4 Abs. 3 LPachtVG). Dieser unbestimmte Rechtsbegriff lässt einen großen Ermessensspielraum. Vor allem in viehstarken Regionen lassen sich häufig sehr hohe Pachtpreise beobachten, die zwar über der auf der Fläche durchschnittlich erzielbaren Grundrente liegen, aber dennoch für bestimmte Betriebe ökonomisch tragbar sind. Unter diesen Umständen kann die Höhe des Pachtpreises kaum beanstandet werden, da die Betriebe offenbar bereit und in der Lage sind, diese Preise zu zahlen. Der Vollzug des LPachtVG ist in den Bundesländern sehr unterschiedlich. Insbesondere im ehemaligen Bundesgebiet wird es derzeit überwiegend nicht vollzogen, in Bayern wurde es zum Jahresbeginn 2025 außer Kraft gesetzt.

Abschließend sei angemerkt, dass aus den vorliegenden Analysen per se keine Notwendigkeit für staatliche Eingriffe zur Senkung oder Deckelung der Pachtpreise abgeleitet werden kann. Mit entsprechenden Maßnahmen würde – bei gleichzeitig steigendem Bürokratie- bzw. Verwaltungsaufwand – weder die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt noch der Strukturwandel gestoppt werden. Deutliche Erfolgsunterschiede zwischen den Betrieben blieben auch dann bestehen, wenn es (regionale) Obergrenzen für Pachtpreise gäbe. Es bestünde somit weiterhin ein Anpassungsdruck für die weniger erfolgreichen Betriebe und der Boden würde auch hier zu den erfolgreicherer Betrieben übergehen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe wird durch viele Faktoren beeinflusst, wobei die Flächennutzungskosten je nach betrieblicher Konstellation eine unterschiedlich große Bedeutung haben.

Zusammenfassung

Die durchschnittlichen Kauf- und Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen sind in Deutschland in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und umfassen im Untersuchungszeitraum unter anderem steuer- und umweltrechtliche Aspekte, eine anhaltende Niedrigzinsphase, das Fehlen renditestarker alternativer Anlagemöglichkeiten und die zunehmende Überwälzung der Direktzahlungen in die Flächenpachten. Steigende Pachtpreise lassen auf eine hohe Nachfrage (bei knappem Angebot) und damit auf eine zunehmende Zahlungsbereitschaft für Pachtflächen schließen. Letztere ist wiederum auf eine, je nach Betriebsform, im Durchschnitt relativ gute wirtschaftliche Ertragslage in der Vergangenheit zurückzuführen bzw. bildet positive Gewinnerwartungen ab. Steigende Pachtpreise sind somit Ausdruck einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und einer hohen regionalen Wettbewerbsfähigkeit, auch wenn sich dadurch die einzelbetrieblichen (Pacht-)Aufwendungen erhöhen. Unsere Analysen auf Basis von Buchführungsdaten zeigen, dass die Grundrenten und damit die Zahlungsfähigkeiten in den erfolgreicherer Betrieben teilweise deutlich über dem durchschnittlichen Pachtpreinsniveau liegen. Diese Betriebe können trotz der gestiegenen Pachtpreise ökonomisch erfolgreich wirtschaften. Aus den Analysen lässt sich per se keine Notwendigkeit für staatliche Eingriffe zur Senkung oder Deckelung der Pachtpreise ableiten. Durch entsprechende Maßnahmen würde weder die Wettbewerbsfähigkeit des Sektors gestärkt noch der Strukturwandel aufgehalten.

Summary

In recent years, the average purchase and rental prices of agricultural land in Germany have increased considerably. This is due to various factors, including tax and environmental legislation, prolonged low interest rates, a lack of attractive investment alternatives and the increasing capitalisation of direct payments into land rents. Rising rental prices indicate high demand (and scarce supply), thus showing an increasing willingness to pay for rented land. This, in turn, is due to relatively good average economic

performance in the past or reflects positive earnings expectations, depending on the type of farm. Therefore, rising rental prices are an expression of positive economic development and high regional competitiveness, even if this increases individual farms' expenses. Our analyses of farm accounting data show that factor income of farmland and thus the profitability of more successful farms are sometimes significantly above the average rental price. These farms can still operate successfully despite the increased rental prices. The analyses do not suggest a need for government intervention to reduce or cap rental prices. Such measures would neither strengthen sectoral competitiveness nor impede structural change.

Literatur

BAHNER, Titus, 1995. Landwirtschaftliche Betriebsgestaltung nach persönlichen Zielen. Agrarwirtschaft 44, Heft 10, 343-350

BAHRS, Enno, 2014. Lassen sich die Bodenpreise noch bremsen? In: top agrar 12/2014

BALMANN, Alfons, 2015. Braucht der ostdeutsche Bodenmarkt eine stärkere Regulierung? In: AGRA-EUROPE 13/15, 23. März 2015, Sonderbeilage

BIGELOW, Daniel; Allison BORCHERS und Todd HUBBS, 2016. U.S. Farmland Ownership, Tenure, and Transfer

BLE, Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, 2020. Titel: Bodenpreise: Warum sie seit Jahren steigen. Internetseite (Abruf am 17.09.2025): <https://www.praxis-agrar.de/pflanze/ackerbau/bodenpreise-warum-sie-seit-jahren-steigen>

BMEL, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, 2023a. Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2023

BMEL, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, 2023b. Buchführung der Testbetriebe. Ausführungsanweisung zum BMEL-Jahresabschluss - April 2023.

BMELV, Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2009. Buchführung der Testbetriebe. Ausführungsanweisung zum BMEL-Jahresabschluss - April 2009

BUND-LÄNDER-ARBEITSGRUPPE „BODENMARKTPOLITIK“, 2014. Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen. Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ gemäß Beschluss der Amtschefinnen und Amtschefs der Agrarressorts der Länder vom 16. Januar 2014

BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH), 2022. Zahlen und Fakten 1992 bis 2022

CURTISS, Jarmila und Bernhard FORSTNER, 2020. Verkauf und Rückpacht von Agrarflächen (Sale and lease back): Analyse und Bewertung aus betriebswirtschaftlicher Sicht. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen Working Paper 155, zu finden unter: https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-workingpaper/ThuenenWorkingPaper_155.pdf

FORSTNER, Bernhard und Andreas TIETZ, 2015. Pachtpreise: Was ist angemessen? Agrarmanager März 2015. 12-16.

FORSTNER, Bernhard; Andreas TIETZ; Klaus KLARE; Werner KLEINHANSS; Peter WEINGARTEN; 2011. Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem

landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland. Landbauforschung, Sonderheft 352, 2. aktualisierte Fassung.

FORSTNER, Bernhard; Christoph DUDEN; Raphaela ELLßEL; Alexander GOCHT; Heiko HANSEN; Sebastian NEUENFELDT; Frank OFFERMANN; Thomas de WITTE, 2018. Wirkungen von Direktzahlungen in der Landwirtschaft – ausgewählte Aspekte mit Bezug zum Strukturwandel. Thünen Working Paper 96. Johann Heinrich von Thünen-Institut. Braunschweig.

FORSTNER, Bernhard und Heiko HANSEN, 2019. Auswirkungen der Direktzahlungen auf das Einkommen und den Strukturwandel in der Landwirtschaft. In: Zielorientierung in der Gemeinsamen Agrarpolitik: Aber welche Ziele – und welche Mittel? 87-105. Loccumer Protokolle Band 05/2019.

GARVERT, Hendrik, 2017. Determinanten der Pachtpreise in Deutschland – Biogasförderung und Direktzahlungen im Fokus. Justus-Liebig-Universität Gießen. Dissertation.
<http://dx.doi.org/10.22029/jlupub-16708>

HABERMANN, Hendrik und Charlotte ERNST, 2010. Entwicklungen und Bestimmungsgründe der Landpachtpreise in Deutschland. Berichte über Landwirtschaft Nr. 88, 57-85.

HÜTTEL, Silke; Martin ODENING und Vanessa VON SCHLIPPENBACH, 2015. Steigende landwirtschaftliche Bodenpreise: Anzeichen für eine Spekulationsblase? DIW Wochenbericht Nr. 3 2015.

ISERMEYER, Folkhard, 2012. Erst die Mittel, dann das Ziel? Wie sich die EU-Agrarpolitik in eine Sackgasse manövriert und wie sie dort wieder herauskommen kann. In: Die Begrün(d)ung der Gemeinsamen Agrarpolitik? Die kommende Reform der GAP, 19-62. Loccumer Protokolle Band 05/2012.

KLARE, Klaus und Helmut DOLL, 1996. Aktuelle Aspekte der Landpacht. Schriftenreihe des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V. Heft 149, 61-129.

LEHN, Friederike, 2018. Analyse bedeutender Einflussfaktoren auf die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in unterschiedlichen Regionen Deutschlands im Kontext bodenmarktpolitischer Interventionen. Kumulative Dissertation. Institut für Landwirtschaftliche Betriebslehre der Universität Hohenheim.

LANGENBERG, Josef; Ilke SCHASSE; und Ludwig THEUVSEN, 2017. Entwicklung des Bodenmarktes: Einflussfaktoren auf Kauf- und Pachtpreise. Jahrbuch der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie. Band 26: 199-208.

MEIER, Patrik, (2019). Ackerland kaum finanzierbar. agrarheute Dezember 2019, 43-46.

RENTENBANK, 2014. Geschäftsbericht 2014 – Agrar Spezial: Boden – begehrt, begrenzt, (un)bezahlbar, 14-37.

SCHMITT, Günther und Gerhard ANDERMANN, 1996. Agrarpreise und betrieblicher Strukturwandel in der Landwirtschaft. Agrarwirtschaft 45, Heft 8/9, 323-333.

SIEVERS, Manfred und Volker RUST, 2015. Die Grundrente als Kennziffer für die Ermittlung der Zahlungsbereitschaft eines Pachtpreises. In: Briefe zum Agrarrecht 7, 258-265.

STATISTISCHES BUNDESAMT, 2025. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei: Eigentums- und Pachtverhältnisse (versch. Jgg.). Statistische Berichte, Fachserie 3, Reihe 2.1.6. Wiesbaden.

STATISTISCHES BUNDESAMT, 2014. Land- und Forstwirtschaft - Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2013. Fachserie 3, Reihe 2.4.

STATISTISCHES BUNDESAMT, 2025. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Online verfügbar unter <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/table/61521-0010>, zuletzt geprüft am 25.09.2025

THEUVSEN, Ludwig; Cord-Herwig PLUMEYER und Carsten EMMANN, 2010. Einfluss der Biogasproduktion auf den Landpachtmarkt in Niedersachsen – Endbericht für das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

TIETZ, Andreas, 2017. Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017. Thünen-Report 52.

TIETZ, Andreas, 2022. Der Preis des Bodens. Forum Wohnen und Stadtentwicklung 3/2022, 139-143.

TIETZ, Andreas und Bernhard FORSTNER, 2015. Haben sich die Bodenpreise von den Grundrenten entkoppelt? In: Bodenmarkt 7, 10-13.

Anschrift der Autoren

Dr. Heiko Hansen

E-Mail: heiko.hansen@thuenen.de

Dipl.-Ing. agr. Bernhard Forstner

E-Mail: bernhard.forstner@thuenen.de

Dr. Hauke Tergast

Eva-Charlotte Weber, M. Sc.

Johann Heinrich von Thünen-Institut

Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei

Institut für Betriebswirtschaft

Bundesallee 63

38116 BRAUNSCHWEIG

Dipl.-Ing. agr. Andreas Tietz

E-Mail: andreas.tietz@thuenen.de

Johann Heinrich von Thünen-Institut

Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei

Institut für Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen

Bundesallee 64

38116 Braunschweig

Danksagung

Wir danken Justina Prank für ihre wertvollen Kommentare und Hinweise bei der Redaktion dieses Beitrags.