

Agrar-Marktbericht: Preissteigerung für Ackerland in Deutschland seit 2020 um rund 30 Prozent

- Durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland 2024 bei rund 40.500 Euro je Hektar, deutliche regionale Unterschiede
- Gehandelte Agrarfläche seit 2015 um rund 34 Prozent gesunken, Transaktionsvolumen auf höchstem Stand seit zehn Jahren
- Etwa 636.000 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche seit 1995 verloren gegangen
- Ackerlandpachten innerhalb von zehn Jahren um rund 47 Prozent gestiegen

Frankfurt am Main, 20. Oktober 2026 – Auf dem deutschen Agrarflächenmarkt wird immer weniger Fläche gehandelt, während Preise und Geldumsatz weiter steigen. Das zeigt der neue „Agrar-Marktbericht 2026/2027“ von Colliers. Die gehandelte Acker- und Grünlandfläche sank zwischen 2015 und 2024 um rund 34 Prozent auf knapp 82.800 Hektar. Dennoch erreichte der Geldumsatz 2024 mit rund 3,1 Milliarden Euro den höchsten Stand der vergangenen zehn Jahre. Ackerland kostete im Bundesdurchschnitt rund 40.500 Euro je Hektar und damit etwa 30 Prozent mehr als 2020.

Die Kaufpreise für Ackerland unterscheiden sich regional erheblich

Während Ackerland in Bayern 2024 durchschnittlich rund 92.900 Euro je Hektar, in Nordrhein-Westfalen 87.700 Euro und in Niedersachsen 62.000 Euro kostete, lagen die Preise in den ostdeutschen Bundesländern teilweise wesentlich niedriger. In Brandenburg wurden durchschnittlich rund 15.000 Euro je Hektar gezahlt, in Sachsen 17.100 Euro, in Sachsen-Anhalt 24.400 Euro und in Mecklenburg-Vorpommern 25.200 Euro. Neben der Ertragsfähigkeit des Bodens spielt auch die Größe der angebotenen Flächen eine wichtige Rolle. In Ostdeutschland stehen zudem häufig größere Flächen zum Verkauf, wohingegen in Westdeutschland oftmals kleinere Flächen veräußert werden.

Die Preisentwicklung trifft auf ein fortschreitend sinkendes Flächenangebot. Von den derzeit rund 16,6 Millionen Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche in Deutschland sind seit 1995 rund 636.000 Hektar insbesondere durch die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen verloren gegangen.

Eckbrecht von Grone, Head of Land & Forst bei Colliers, sagt: „Bei den derzeit hohen Kaufpreisen für Ackerland ist es für viele Landwirte wirtschaftlich sinnvoller, zusätzliche Flächen zu pachten, statt sie zu kaufen. So können sie ihre Betriebe weiterentwickeln, ohne erhebliche finanzielle Mittel im Boden zu binden. Für Flächeneigentümer und Investoren wiederum bieten die hohe Nachfrage nach Pachtflächen und langfristige Pachtverträge sichere und attraktive Ertragsperspektiven.“

Steigende Pachten erhöhen den Kostendruck auf landwirtschaftliche Betriebe

Etwa 60 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Deutschland sind gepachtet. Die Entwicklung der Pachtpreise ist damit für einen Großteil der Betriebe ein wichtiger Kostenfaktor. Die durchschnittliche Ackerlandpacht ist innerhalb von zehn Jahren um rund 47 Prozent gestiegen – von 277 Euro je Hektar im Jahr 2013 auf 407 Euro im Jahr 2023. Besonders hohe Pachtpreise werden in Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bayern erzielt.

Parallel setzt sich der Strukturwandel in der Landwirtschaft fort. Zwischen 2010 und 2025 sank die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe um rund 15 Prozent. Die bewirtschaftete Fläche hingegen ging im selben Zeitraum nur um rund 1 Prozent zurück. Betriebe ab 100 Hektar machen rund 15 Prozent aller Betriebe aus, bewirtschaften inzwischen aber mehr als 64 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Neue Ertragsmöglichkeiten erhöhen den Wettbewerb um Agrarflächen

Der ökologische Landbau hat seit 2010 zugelegt und umfasst inzwischen rund 11,5 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Der Anteil der Ökobetriebe liegt bei 14,1 Prozent. Nach Angaben von Colliers erreichen Ökobetriebe im Vergleich zu konventionellen Betrieben nur etwa 50 Prozent der Erträge. Entsprechend hoch ist die Bedeutung staatlicher Fördermittel für die Wirtschaftlichkeit der Betriebe. Tendenziell werden daher auch eher ertragsschwächere Standorte ökologisch genutzt. Der Anteil von Bio-Milch am Gesamtmarkt liegt bei rund 4,5 Prozent.



Zusätzliche Einnahmequellen bieten Photovoltaik und Windenergie. Je nach Standort und Privilegierung werden für Photovoltaik-Freiflächenanlagen Pachten von rund 3.000 bis 4.500 Euro je Hektar und Jahr erzielt. Bei Windenergieanlagen liegen die Pachten häufig zwischen 50.000 und 100.000 Euro je Anlage und Jahr. Damit wächst auch der Wettbewerb um geeignete Flächen.

Caspar von Wilamowitz, Senior Consultant Land & Forst bei Colliers, sagt: „Landwirtschaftliche Flächen bleiben auch langfristig eine interessante Anlageklasse. Die begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, die anhaltend hohe Nachfrage, zusätzliche Erlöspotenziale sowie die positive Wertentwicklung sprechen für diesen Markt. Die deutlichen regionalen Kaufpreisunterschiede zwischen West- und Ostdeutschland bieten Investoren zudem verschiedene Einstiegsmöglichkeiten. Entscheidend sind jedoch die Qualität und Ertragsfähigkeit der Flächen sowie ihre langfristigen Nutzungsperspektiven.“

Der vollständige Report steht hier zum Download zur Verfügung: www.colliers.com/de-de/research/agrarmarktbericht_2026_2027

Medienkontakt:

Feldhoff & Cie. GmbH
Gabriele Stegers
T: +49 160 69 79 54 9
E: gs@feldhoff-cie.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 28.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de