

## Ackerland als Geldanlage – wieviel Ertrag ist zu erwarten?

Agrarflächen in Deutschland – die Preisentwicklung seit 1990.

Das **Chartbild der Woche** zeigt den durchschnittlichen Bodenpreis für landwirtschaftliche Nutzfläche (2023) pro Hektar für die einzelnen Bundesländer. Die Graphik unten zeigt die Preisentwicklung von 1991 (13.491 €) bis 2023 (33.430 €) Quelle: Stat. Bundesamt, cbt, FAZ-Artikel vom 22.05.2025, Verlinkungen im Glossar.

Land ist nicht beliebig vermehrbar – die Nachfrage wächst durch Siedlungsbau, Infrastruktur und Energiewende. Die Aussicht auf weitere Wertsteigerungen machte auch prominente Investoren wie Bill Gates zu Eigentümern von großen Flächen. In Deutschland zeigt sich ein starkes Preisgefälle (NRW 87.236 Euro/Hektar, Brandenburg 12.485 Euro, Umland von München bis zu 100.000 Euro, Durchschnitt). Für den Durchschnitt für Deutschland gilt: 2003 lag dieser bei rund 9.200 Euro, 2023 bei 33.400 Euro.

Zum klassischen Vermögensaufbau gehört Ackerland nicht. Erst ab einer Million Euro liquider Mittel macht ein Einstieg Sinn. Vorrang haben Zinspapiere, danach Aktieninvestments, gefolgt von Immobilien – erst dann Agrarflächen. Im Gegensatz zu Gold wirft verpachtetes Land laufende Erträge ab und ist weit weniger spekulativ als Kryptowährungen. Die Kapitalbindung ist hoch und die laufenden Erträge meist niedrig. Land ist und bleibt eher eine generationenübergreifende Anlage. Der Markt ist zudem wenig transparent. Fehler beim Kauf – etwa ein zu hoher Preis – können teuer werden. Neben Bodenwerten zählen Qualität, Lage und Nachfrage. Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklergebühren, sowie Vorkaufsrechte der Landwirte sind zu beachten. Zur Preisbewertung dienen die Zahl der „Bodenpunkte“ sowie die Bodenrichtwerte der Bundesländer. Daneben spielen Lage und Nachfrage eine zentrale Rolle. So können auch Böden mittlerer Qualität hohe Preise erzielen – etwa in niedersächsischen Kartoffelregionen, wo Landwirte bereit sind, hohe Pachten zu zahlen.



Diese Grafik stammt aus dem F.A.Z. PRO Finanzen Briefing; www.faz.net/pro-finanzen  
Grafik: frie., / Quelle: Destatis, BMEL-Statistik.de



Gottfried Urban  
Geschäftsführer  
Dipl. Bankbetriebswirt

**Das gängige Modell ist die Verpachtung. So lassen sich laufende Erträge zwischen ein und zwei Prozent im Jahr, gemessen am Kaufpreis erzielen.** Der durchschnittliche Pachtpreis pro Hektar war im Jahr 2023 bundesweit bei 357 Euro (BY 415 Euro, BW 274 Euro, Niedersachsen 548 €, Saarland 99 € und Brandenburg 185 EUR). Pachtverträge laufen meist über fünf bis zehn Jahre. Ein verpachteter Acker macht kaum Probleme. Höhere Pachten erzielen Flächen mit Spezialnutzung, etwa für Erdbeeren oder Rhabarber – bis zu 1500 Euro pro Hektar jährlich sind möglich. Die Energiewende heizt den Markt zusätzlich an. Solaranlagenbetreiber bieten teils bis zu 5000 Euro Pacht je Hektar – das entspricht zehn Prozent Rendite. Vorsicht bei überzogenen Angeboten.

**Die eigentliche Rendite liegt im Wertzuwachs.** Wer Land besitzt, profitiert langfristig – sei es durch Pacht, Verkauf oder Erbschaft. Oft bleibt es über Generationen im Familienbesitz. In vielen Familien wird Ackerland nicht verkauft, sondern vererbt – oft steuerfrei als stille Reserve. **Rechnet man Wertsteigerung und Pächterträge zusammen, landet man im konservativen Bereich langfristig bei etwa vier Prozent Rendite im Jahr.**



## Glossar (Verlinkungen)

Originalbericht finden Sie hier: <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/pro-finanzen/wie-ackerland-zur-sicheren-kapitalanlage-wird-110487078.html>

### Wichtige Hinweise:

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nichtzutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittenen Aufklärung, über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bilder erworben, die im Werbedokument dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpHG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement ([www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)).

### **Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement**

**Josef-Neumeier-Str. 2**

**84503 Altötting**

**Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0**

**Fax: +49 (0)8671 / 9690-11**

**[info@urban-kollegen.de](mailto:info@urban-kollegen.de)**

**[www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)**