



Das Lebensministerium



Eigentumsentwicklung an Boden

Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Heft 1/2010

Freistaat  Sachsen

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

**Analyse, Ursachen, Wirkungen der Eigentumsentwicklung an Boden
nach Rechtsformen**

Brigitte Winkler, Elke Hofmann, Falk Ullrich, Katrin Heinrich

Inhaltsverzeichnis

1	Datengrundlagen und Definitionen	1
1.1	Datengrundlagen	1
1.2	Definitionen	1
2	Analyse der Eigentumsentwicklung und der Pachtpreise – sächsische Entwicklung	2
2.1	Landerwerb – Änderung der Eigentumsverhältnisse	2
2.2	Eigentumsverhältnisse in der Bewirtschaftung	4
2.3	Flächennutzung nach Rechtsformen	5
2.4	Flächennutzung nach betriebswirtschaftlicher Ausrichtung	8
2.5	Pachtverhältnisse in Sachsen im Überblick	9
2.6	Entwicklung der Pacht und Kaufwerte nach sächsischen Regionen	10
2.6.1	Grünlandpacht	11
2.6.2	Ackerland	14
3	Die Rolle der BVVG am Bodenmarkt	18
4	Entwicklung der Preise im gesamtdeutschen Vergleich	22
4.1	Landerwerb/Kaufwerte	22
4.2	Eigentumsentwicklung - Einordnung Sachsens innerhalb Deutschlands	24
5	Entwicklung der Bodenmarktsituation in der EU 27	25
6	Der Boden als Faktor in der Bilanz und als Investitionsgut	29
7	Fazit	30
8	Literatur	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Kaufwerte in Sachsen insgesamt bzw. Landesdirektionen	2
Abbildung 2:	Größe der Fläche je Verkaufsfall in Sachsen.....	3
Abbildung 3:	Anzahl Veräußerungsfälle pro Jahr.....	3
Abbildung 4:	Umfang Flächenveräußerung pro Jahr	4
Abbildung 5:	Eigentumsanteil der bewirtschafteten Flächen.....	5
Abbildung 6:	Eigentumsentwicklung der Flächennutzung 2003 - 2007	5
Abbildung 7:	Anteil der Flächennutzung im Eigentum nach Rechtsformen.....	7
Abbildung 8:	Anteil der Pachtflächennutzung nach Rechtsformen	7
Abbildung 9:	Anteil der Flächennutzung im Eigentum nach Betriebsformen.....	8
Abbildung 10:	Anteil der Pachtflächennutzung nach Betriebsformen	9
Abbildung 11:	Pachtpreisentwicklung in Sachsen.....	9
Abbildung 12:	Kaufwertentwicklung für landwirtschaftliche Flächen in Sachsen	10
Abbildung 13:	Übersicht der sächsischen Agrarstrukturgebiete.....	11
Abbildung 14:	Entwicklung der Pachtpreise für Grünland in den Agrarstrukturgebieten Sachsens	12
Abbildung 15:	Anzahl der Pachtfälle mit Grünland in den sächsischen Agrarstrukturgebieten.....	13
Abbildung 16:	Entwicklung der Pachtpreise für Ackerland in den Agrarstrukturgebieten Sachsens	15
Abbildung 17:	Pachtfälle mit Ackerland in den sächsischen Agrarstrukturgebieten.....	15
Abbildung 18:	Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen nach Agrarstrukturgebieten Sachsens	16
Abbildung 19:	Verkauf landwirtschaftlicher Flächen 2007 nach Bundesländern in Hektar	19
Abbildung 20:	Verpachtete Flächen der BVVG im Jahr 2007	19
Abbildung 21:	Pacht im Vergleich der neuen Bundesländer	20
Abbildung 22:	Übersicht zum Verkauf nach EALG und Verkehrswert 2007.....	21
Abbildung 23:	Kaufwerte der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung nach Bundesländern.....	22
Abbildung 24:	Durchschnittliche Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung je Veräußerungsfall	23
Abbildung 25:	Durchschnittliche Kaufwerte in Deutschland nach Ertragsmesszahl.....	24
Abbildung 26:	Selbstbewirtschaftete eigene Fläche im bundesdeutschen Vergleich.....	24
Abbildung 27:	Pachtverhältnisse im bundesdeutschen Vergleich.....	25
Abbildung 28:	Entwicklung der Kaufwerte in den neuen EU-Staaten	27
Abbildung 29:	Entwicklung der Kaufwerte in ehemaligen EU-15-Staaten.....	27
Abbildung 30:	Jährlicher finanzieller Zuwachs an eigenem Boden - Sachsen.....	29
Abbildung 31:	Erweiterung der Eigentumsfläche in Sachsen nach Buchführungsbilanzen	30
Abbildung 32:	Ertragspotenziale in Sachsen	32
Abbildung 33:	Kaufverhalten Bodeneigentum (Veräußerungsfälle) in Deutschland.....	33
Abbildung 34:	Anteil am Flächenumfang der Veräußerungen innerhalb Deutschlands	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Entwicklung der Eigentums- und Pachtverhältnisse seit 1993.....	4
Tabelle 2:	Veränderungen der genutzten Fläche 2007 gegenüber 2003 nach Rechtsformen	6
Tabelle 3:	Jährliche Pachtpreisänderung für Grünland seit 1999	12
Tabelle 4:	Jährliche Pachtpreisänderung für Ackerland seit 1999	14
Tabelle 5:	Jährliche Veränderungen der Kaufwerte in den sächsischen Agrarstrukturgebieten.....	17
Tabelle 6:	Anteil Pachtfläche an der LF der EU-27-Staaten im Vergleich zu Sachsen	26
Tabelle 7:	Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen (LF) bzw. Ackerland (AL) in ausgewählten EU-Staaten	28

Veranlassung

Die Aufgabe des Berichtes besteht in der Verbesserung der Informationsqualität anhand gesicherter statistischer Daten zum Bodenmarkt und den sich verändernden Eigentumsverhältnissen.

Es wird das Ziel verfolgt, Entwicklungstendenzen bei Eigentums- und Pachtverhältnissen von landwirtschaftlichem Boden in Sachsen zu erkennen, mit anderen Ländern zu vergleichen und dabei Ursachen und Wirkungen von erkennbaren Trends zu bestimmen.

1 Datengrundlagen und Definitionen

1.1 Datengrundlagen

Merkmale und Periodizität der Durchführung statistischer Erhebungen werden durch das Agrarstatistikgesetz (AgrStatG) geregelt. Merkmale über Eigentums- und Pachtverhältnisse an der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind nach der derzeit gültigen Fassung des AgrStatG im Rahmen der Agrarstrukturerhebungen (ASE) alle zwei Jahre zu erfassen.

Die letzte ASE war 2007. Im Jahr 2010 wird es eine Landwirtschaftszählung geben und dann im dreijährigen Rhythmus wieder die ASE; die nächste dann also 2013. Differierende Daten ergeben sich u. a. durch die Eliminierung bestimmter Angaben (wie z. B. Pacht unter Verwandten, mit/ohne BVVG-Flächen, nur Neuabschlüsse von Pachtverträgen). Einzelne Erhebungen des Statistischen Landesamtes Sachsen sind erst ab 2005 belastbar (z. B. Anzahl Veräußerungsfälle).

Die regional nach Agrarstrukturgebieten ausgewerteten Daten wurden von den Außenstellen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Vollzug erhoben. Die Meldungen von Pacht- oder Verkaufsfällen basieren dabei auf den § 2 des LPachtVG und den §§ 2 und 3 des GrdstVG. Bei dieser Auswertung bleiben nach § 3 LPachtVG und § 4 GrdstVG die Pacht- und Verkaufsfälle der BVVG - als Bundesbehörde - unberücksichtigt. Die Daten wurden einer Plausibilitätsprüfung unterzogen und statistisch berechnet bzw. um Extremwerte bereinigt.

Quellen für die Aussagen zur BVVG sind das Internet bzw. das Sonderheft der Zeitschrift „Neue Landwirtschaft“ (NL 2008/09).

Die Höhe der einzelbetrieblichen Aufwendungen in Boden als Anlagevermögen (AKTIVA) wurden aus den Buchführungsergebnissen Sachsen (BMVEL-Jahresabschlüsse) in den einzelnen Jahren gesondert ermittelt. Somit steht jede Quelle für sich.

1.2 Definitionen

Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) umfasst nur diejenigen Flächen, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören. Das sind im Wesentlichen Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes. Die Abgrenzung der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung deckt sich nicht voll mit der in der Agrarstatistik üblichen landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF). So zählen z. B. diejenigen Flächen, die bei der Einheitsbewertung einer Sonderbewertung unterliegen (u. a. garten- und weinbaulich genutzte Flächen) zur LF, nicht aber zur FdIN.

2 Analyse der Eigentumsentwicklung und der Pachtpreise – sächsische Entwicklung

2.1 Landerwerb – Änderung der Eigentumsverhältnisse

Betrachtet man das Kaufverhalten und die Kaufwerte in Sachsen über die Jahre, so fällt auf, dass der Kaufwert zunächst jahrelang fiel. Er erreichte 2002 gerade noch 68 % des Kaufwertes von 1993. Seit 2003 steigt der Kaufwert und hat mittlerweile wieder fast 90 % des Wertes von 1993 erreicht.

In den Landesdirektionen Chemnitz und Dresden ist eine ähnliche Entwicklung zu verzeichnen, allerdings mit deutlich größeren Sprüngen. In der Landesdirektion (LD) Leipzig zeigt es sich etwas anders. Zunächst stieg der Kaufwert leicht an, um dann die nächsten Jahre deutlich um den Sachsensdurchschnitt zu schwanken. Seit 2005 steigt der Kaufwert in der Landesdirektion Leipzig deutlich an und liegt seitdem über dem Ausgangswert von 1993 bei mittlerweile 137 % des damaligen Wertes. In der Landesdirektion Dresden dagegen sind 2007 etwa zwei Drittel des Preises von 1993 gezahlt worden, in der Landesdirektion Chemnitz immerhin schon drei Viertel.

Der durchschnittliche Kaufwert landwirtschaftlicher Fläche in der Landesdirektion Dresden war 2006 auf einem absoluten Tiefststand von 3.100 € je ha, während in der Landesdirektion Leipzig 2007 mit über 6.100 € je ha fast der doppelte und damit der höchste Wert seit Beginn erreicht wurde. Mit diesem Kaufwert zieht die Landesdirektion Leipzig den Sachsensdurchschnitt nach oben.

Der in den letzten Jahren steigende Kaufwert ist auch auf ein durch die Agrarpolitik deutlich verstärktes Interesse an Eigentum von landwirtschaftlicher Fläche zurückzuführen. Hier wird der marktwirtschaftliche Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage deutlich.

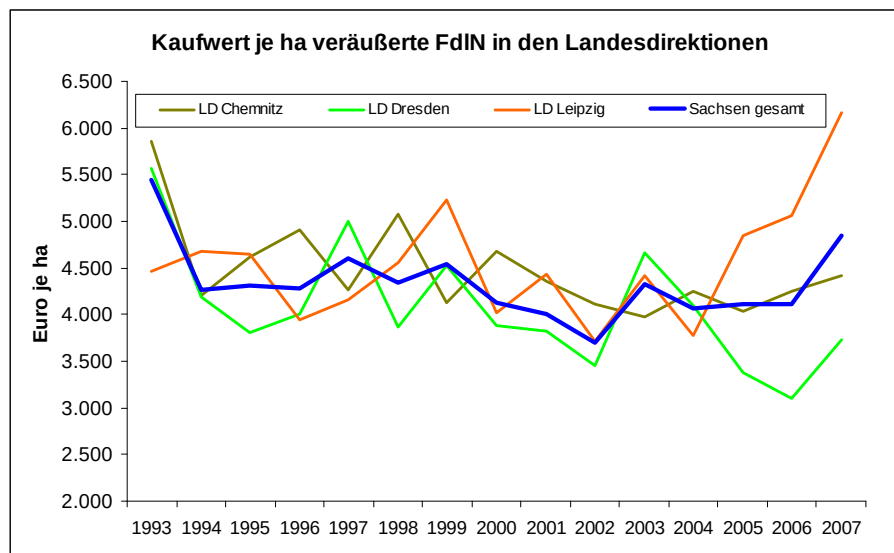


Abbildung 1: Kaufwerte in Sachsen insgesamt bzw. Landesdirektionen

Quelle: Stat. Landesamt; GENESIS Februar 2009

Bei der durchschnittlich veräußerten Fläche hat sich die Entwicklung anfangs entgegengesetzt zum Kaufwert gestaltet. Die durchschnittliche Größe der veräußerten Fläche nahm zunächst deutlich zu, sank aber anschließend wieder auf das Ausgangsniveau ab. Die durchschnittlich gehandelte Fläche lag zwischen 3 und 8 ha.

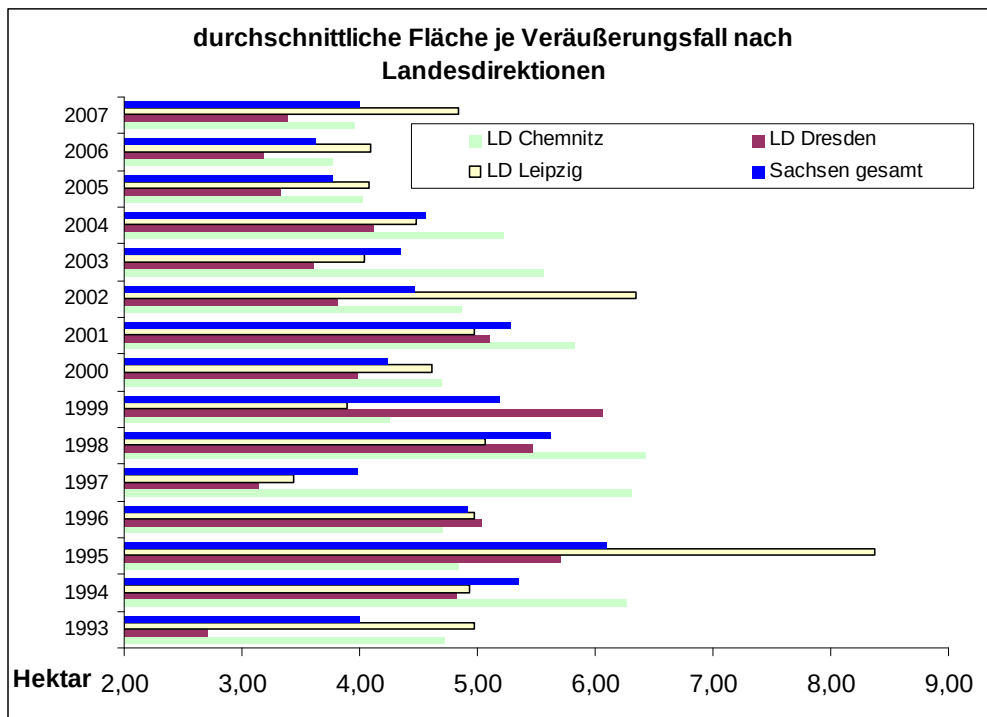


Abbildung 2: Größe der Fläche je Verkaufsfall in Sachsen

Quelle: Stat. Landesamt; GENESIS Februar 2009

Die nachfolgenden beiden Diagramme verdeutlichen sowohl den Anstieg der Veräußerungsfälle auf der einen als auch den Anstieg der veräußerten Fläche auf der anderen Seite in den letzten Jahren. An den Zahlen ist der positive Trend seit 2005 zu erkennen. Die höchste Zunahme an Verkaufsfällen hat die LD Dresden zu verzeichnen.

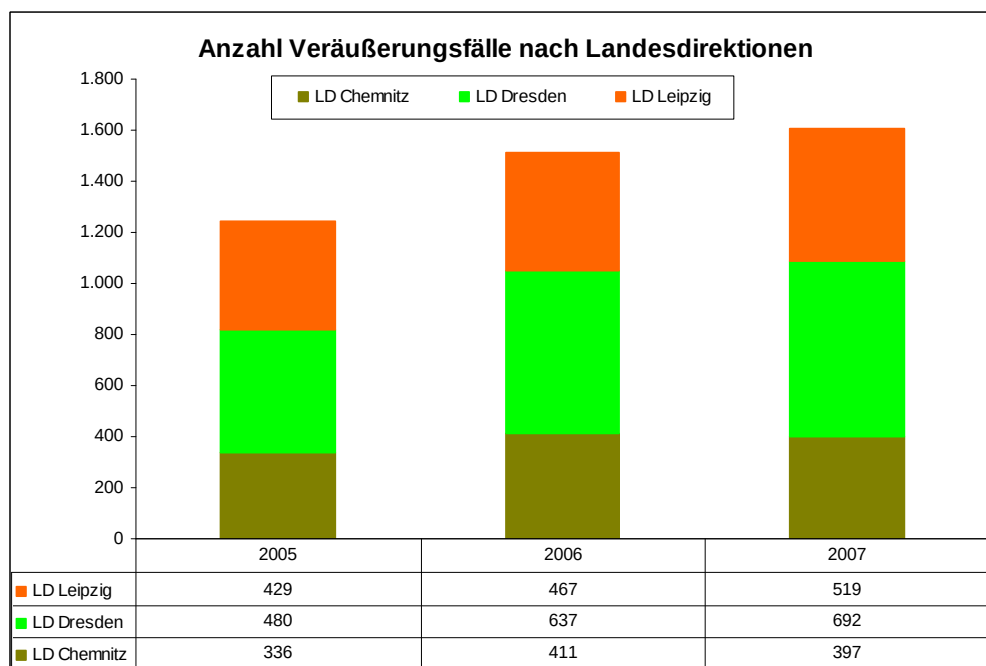


Abbildung 3: Anzahl Veräußerungsfälle pro Jahr

Quelle: Stat. Landesamt; GENESIS Februar 2009

Vom gehandelten Flächenumfang her hat die LD Leipzig sowohl den größten Anteil als auch die höchste Zunahme seit 2005 aufzuweisen.

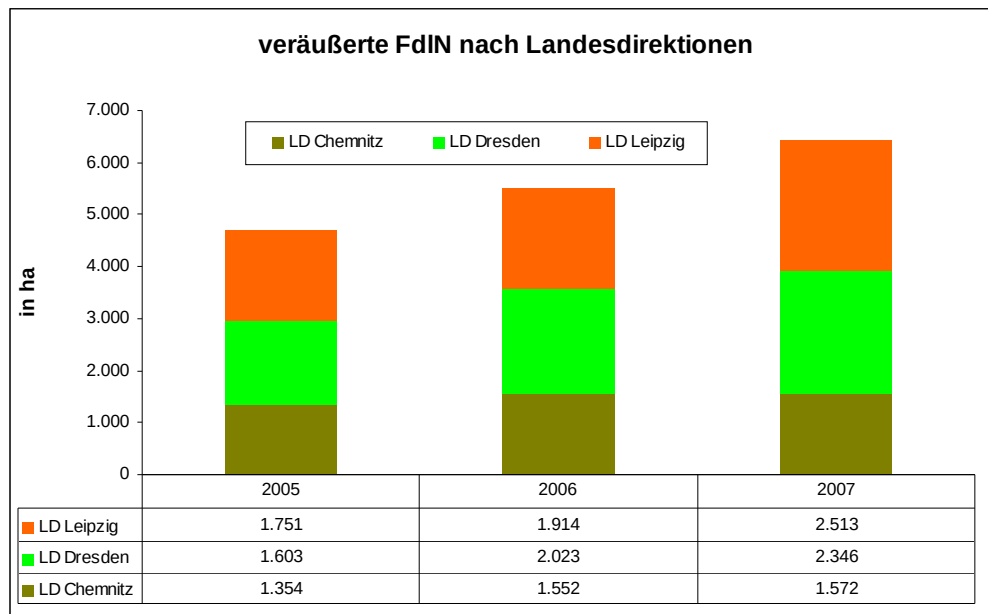


Abbildung 4: Umfang Flächenveräußerung pro Jahr

Quelle: Stat. Landesamt; GENESIS Februar 2009

2.2 Eigentumsverhältnisse in der Bewirtschaftung

Die Entwicklung der Anzahl Betriebe, die ihre eigene Fläche bewirtschaften, zeigt bis 2001 eine Abnahme und ab 2003 wieder eine Zunahme um 4 %. Dies steht im Zusammenhang mit den Ankündigungen der Entkopplung der Direktzahlungen hin zur Flächenprämie im Sinne von „Ich nutze meine Fläche selbst.“. Damit ist die Tendenz, die eigene Fläche auch selbst zu bewirtschaften, kontinuierlich ansteigend und hat sich inzwischen mehr als verdoppelt. Die Bewirtschaftung unentgeltlich zur Nutzung überlassener Pachtflächen spielt auch weiterhin vom Flächenanteil her (1 %) eine untergeordnete Rolle. Der Anteil Betriebe, die solche Flächen bewirtschaften, hat sich aber seit 1993 fast verdreifacht. Dies lässt auf Kleinstflächen schließen.

Tabelle 1: Entwicklung der Eigentums- und Pachtverhältnisse seit 1993

	Anteil der Betriebe mit Bewirtschaftung von Flächen aus			Anteil der bewirtschafteten Flächen aus		
	Eigentum	Pacht	unentgeltlich	Eigentum	Pacht	unentgeltlich
1993	82,0	51,8	6,3	9,5	89,0	1,5
1995	81,1	52,1	7,2	8,8	90,1	1,2
1997	81,9	54,5	6,5	8,3	90,9	0,8
1999	80,8	63,9	9,2	9,8	89,5	0,7
2001	79,1	66,3	10,0	11,5	87,7	0,8
2003	80,8	63,4	8,5	14,1	85,2	0,7
2005	83,1	65,4	12,3	17,3	81,8	1,0
2007	83,1	60,2	17,3	19,3	79,7	1,0

ab 1999 Betriebe nach neuem Betriebsbegriff; Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

Der zunehmende Anteil an Selbstbewirtschaftung eigener LF wird auch in der folgenden Grafik deutlich. Der Anteil steigt auf Kosten der Nutzung von Pachtflächen. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen.

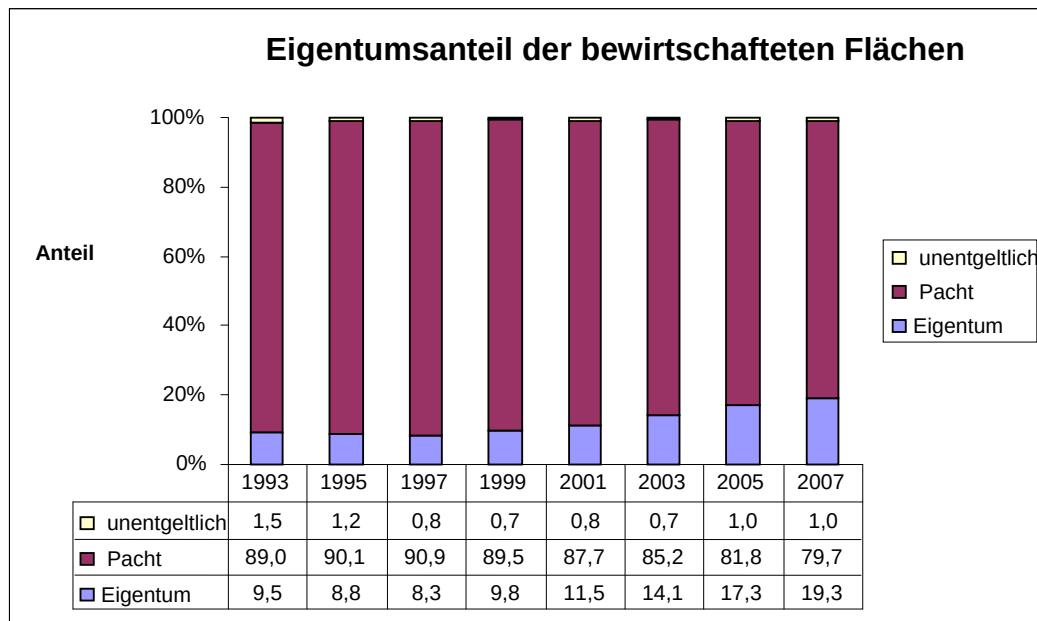


Abbildung 5: Eigentumsanteil der bewirtschafteten Flächen

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

2.3 Flächennutzung nach Rechtsformen

Der zunehmende Anteil von Eigentumsflächen wird in der Betrachtung nach Rechtsformen noch deutlicher. In allen Rechtsformen stieg der Anteil eigener Flächen seit 2003 stetig an.

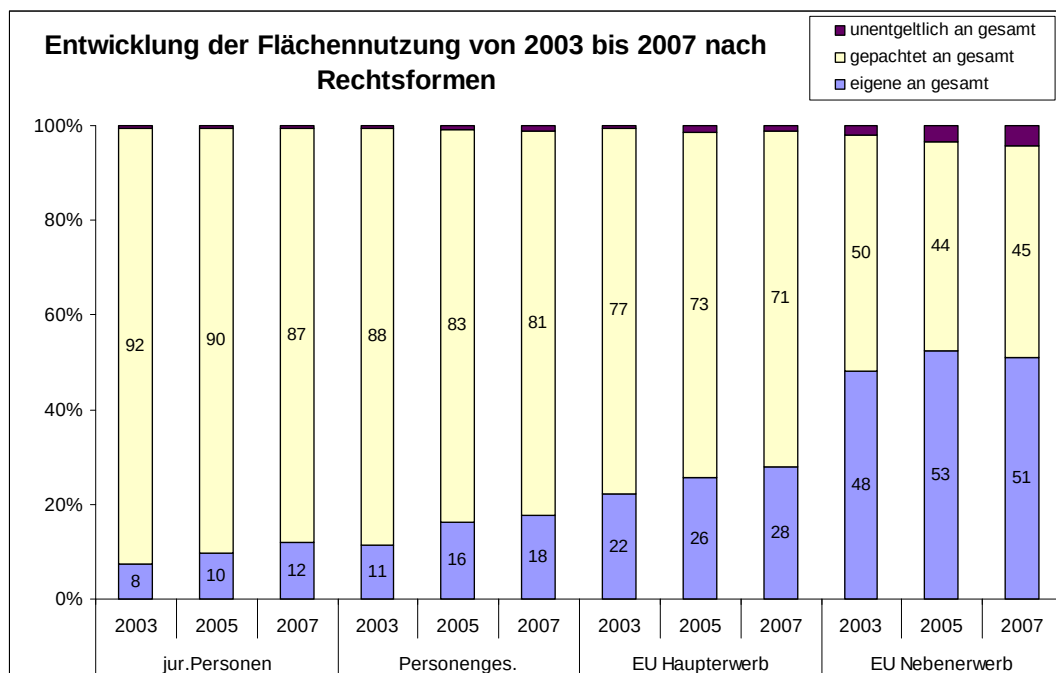


Abbildung 6: Eigentumsentwicklung der Flächennutzung 2003 - 2007

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

Den größten Anteil an eigenen Flächen bewirtschaften die Nebenerwerbsbetriebe. Auffallend ist, dass bei dieser Erwerbsform die unentgeltlich übertragenen Flächen gegenüber 2003/2005 zunehmen. Dies macht die Rolle der Nebenerwerbslandwirtschaft zur Erhaltung der flächendeckenden Landwirtschaft deutlich. In allen anderen Rechtsformen ist ein stabiler, stetig steigender Zuwachs an eigener selbstbewirtschafteter LF zu verzeichnen. In den letzten vier Jahren nahm diese um fast 50.000 ha zu. Um fast die gleiche Größe sank in dieser Zeit die gepachtete Fläche. Das lässt auf einen verstärkten Drang zum Flächenerwerb ehemals gepachteter Flächen mit dem Ziel der Eigenbewirtschaftung schließen.

Die Bruttofläche wuchs im gleichen Zeitraum in der Größenordnung der unentgeltlich genutzten Fläche. Der Flächenzuwachs von 2.720 ha entspricht ca. der von der BVVG unentgeltlich übertragenen Naturschutzfläche.

Juristische Personen haben seit 2003 über 20.000 ha ins Eigentum genommen, gefolgt von den Haupterwerbsbetrieben mit über 15.000 ha.

Da über das Statistische Landesamt keine identischen Unternehmen betrachtet werden, resultieren Unterschiede zwischen den Jahren auch aus Verschiebungen zwischen den Rechtsformen bzw. Zu- und Abgängen.

Die nachfolgenden Differenzen weisen die Flächenwanderung von 2003 zu 2007 aus.

Tabelle 2: Veränderungen der genutzten Fläche 2007 gegenüber 2003 nach Rechtsformen

Veränderungen der genutzten Fläche 2007 gegenüber 2003				
	gesamte LF	selbst bewirtschaftete	gepachtete LF	unentgeltlich genutzte LF
juristische Personen	-8.970	21.286	-29.744	-513
Personengesellschaften	-6.153	8.549	-15.422	719
EU-Haupterwerb	16.724	15.237	341	1.145
EU-Nebenerwerb	1.120	2.309	-2.750	1.561
Insgesamt	2.720	47.380	-47.574	2.913

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

Rund 176.000 ha (100 %) in Sachsen werden als selbstbewirtschaftete eigene LF ausgewiesen. Wie sich diese Fläche zwischen den Rechtsformen aufteilt, zeigt folgende Grafik. Auffallend ist die fast gleiche Höhe zwischen dem Haupterwerb und den Juristischen Personen.

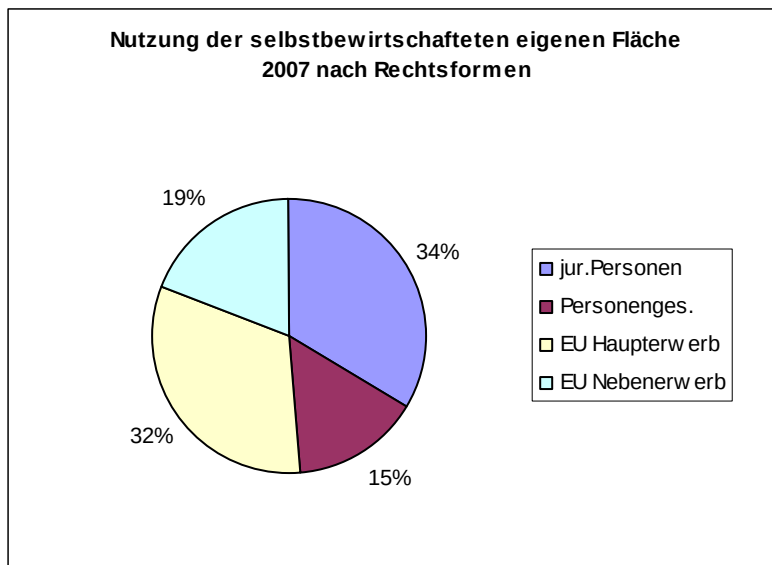


Abbildung 7: Anteil der Flächennutzung im Eigentum nach Rechtsformen

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

Die Nutzung von Pachtflächen spiegelt die Eigentumsverhältnisse insgesamt wider und zeigt den hohen Anteil Pachtflächennutzung durch Betriebe in Hand Juristischer Personen. Diese Anteile korrelieren mit der Flächennutzung in Sachsen insgesamt.

In vielen Fällen sind die Beschäftigten auch Landbesitzer. Eine Analyse dieser Verhältnisse bedarf einer vertieften Untersuchung und ist aus den statistischen Zahlen nicht abzuleiten.

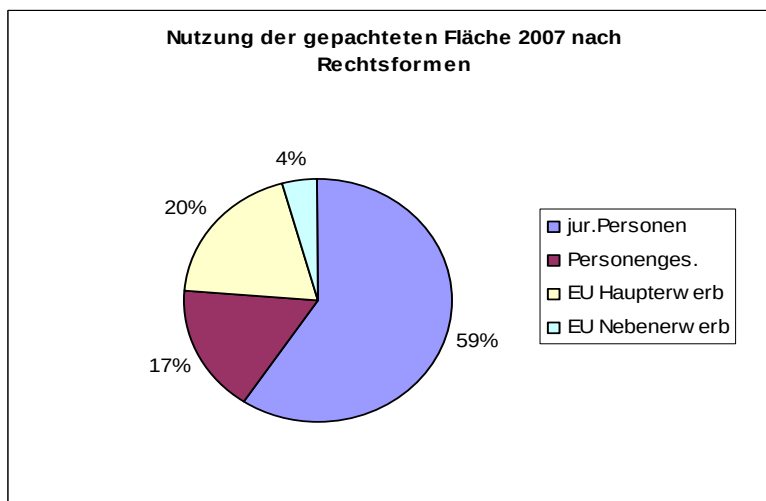


Abbildung 8: Anteil der Pachtflächennutzung nach Rechtsformen

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

Frühere Untersuchungen des LfULG (KREYßIG 1999) weisen aus, dass 70 % der Beschäftigten in Unternehmen der Rechtsform Juristische Person Anteilseigner sind. Nur 30 % sind „reine“ Lohnarbeitskräfte. Der Anteil Beschäftigter im Unternehmen mit Bodeneigentum (Verpächter) beträgt 40 % bzw. der Anteilseigner 55 %. Zwei Drittel dieser Verpächter (65 %) haben nach diesen Erhebungen ihre gesamte Fläche an das Unternehmen verpachtet, in dem sie tätig sind. Die anderen 35 % haben nur Teile davon bzw. ihre Flächen an Dritte verpachtet.

2.4 Flächennutzung nach betriebswirtschaftlicher Ausrichtung

Wie bereits 2005 so ist auch 2007 der weitaus größte Anteil von selbstbewirtschafteter eigener Fläche bei den Ackerbaubetrieben zu finden, auch wenn der Anteil zum Vorjahr um 3 % gesunken ist. Die Ackerbaubetriebe besitzen und bewirtschaften 43 % der selbstbewirtschafteten Eigentumsfläche Sachsens. Als zweitgrößter Nutzer eigener Flächen stellen sich die Verbundbetriebe (+2 % gegenüber 2005) und als drittgrößter die Futterbaubetriebe (+1 % gegenüber 2005) dar.

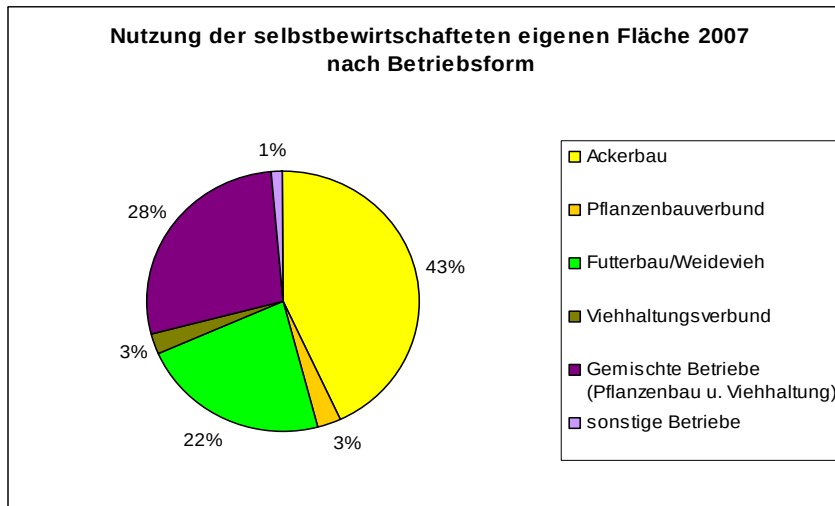


Abbildung 9: Anteil der Flächennutzung im Eigentum nach Betriebsformen

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

Der Anteil der selbstbewirtschafteten Eigentumsfläche ist bei allen Betriebsformen, bis auf die Veredlungs- und Gartenbaubetriebe, kontinuierlich gestiegen - bei gleichzeitig sinkendem Pachtanteil.

Bei den Pachtverhältnissen sind noch immer fast 40 % in den Händen von Verbundbetrieben: Deren Anteil ist in den letzten beiden Jahren jedoch etwas zurückgegangen (-3 %). Bei den Ackerbaubetrieben ist der Anteil von 35 % konstant geblieben, nur die Futterbaubetriebe haben einen um 2 % höheren Anteil als 2005. Damit bewirtschaften sie jeden 5. gepachteten Hektar.

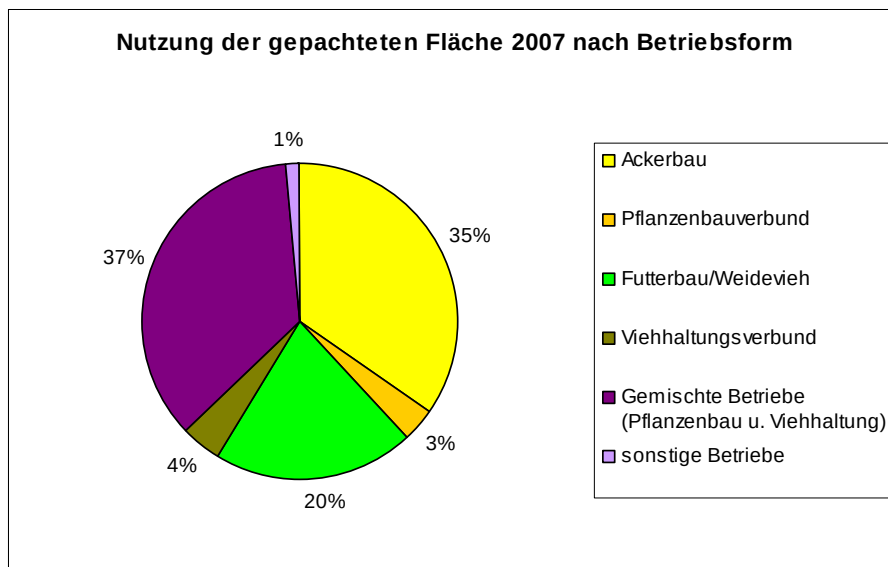


Abbildung 10: Anteil der Pachtflächennutzung nach Betriebsformen

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

2.5 Pachtverhältnisse in Sachsen im Überblick

Die Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen in Sachsen steigen seit 1991 stetig. In 2007 stieg der durchschnittliche Preis auf 116 €/ha. Dabei unterscheiden sich die Pachtpreise für Grünland und für Ackerland erheblich, wie die Abbildung 11 deutlich zeigt. Im Vergleich musste der Landwirt in Sachsen für Ackerland mit 126 €/ha gegenüber Grünland mit 72 €/ha in den letzten Jahren etwa das Doppelte an Pacht aufbringen. Der Niveauunterschied hat in den letzten Jahren aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsdynamik zugenommen. So stieg die Differenz zwischen Acker- und Grünlandpacht von 21 €/ha in 1991 auf 54 €/ha in 2007. Insgesamt stieg die Pacht seit 1991 um 51 €/ha an (54 €/ha bei Ackerland und 21 €/ha bei Grünland). Der Pachtpreistrend für Grünland hat seit der Entkopplung einen Anstieg erfahren.

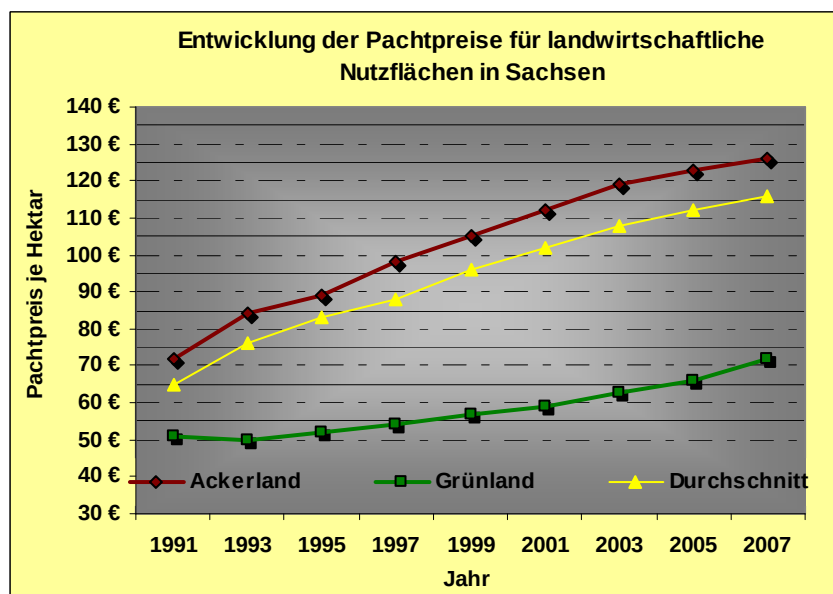


Abbildung 11: Pachtpreisentwicklung in Sachsen

Quelle: Stat. Landesamt (Internet 2009) (* seit 1999 ab 2 ha LF)

Ähnlich den Pachtpreisen entwickelten sich die Kaufwerte pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche im Durchschnitt von Sachsen. Allerdings stellte sich das erste Preismaximum schon 2000 mit knapp 4.600 € pro ha ein, bevor es bis 2004 zu einem starken Preisverfall kam. 2004 war der Wert auf ca. 3.800 € pro ha um über 12 % seit 2000 gefallen. Ab 2004 erholte sich der Bodenmarkt wieder und setzte bis 2007 diesen positiven Trend weiter fort. 2007 wurden ca. 4.400 € pro ha landwirtschaftliche Nutzflächen im Durchschnitt in Sachsen erzielt, was in etwa dem Ausgangsniveau von 1999 entspricht. Es ist anzunehmen, dass sich der Trend in 2008/09 weiter fortsetzt.

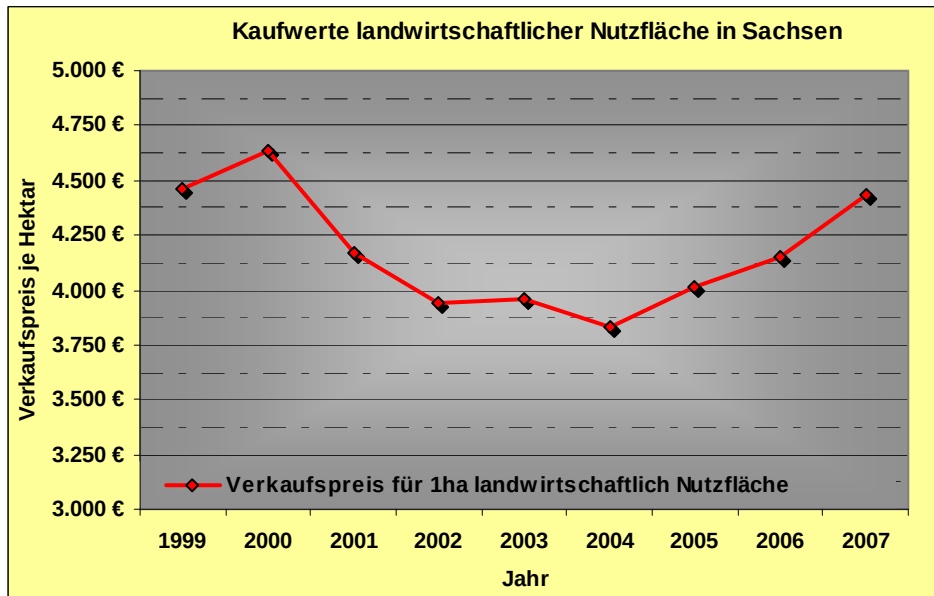


Abbildung 12: Kaufwertentwicklung für landwirtschaftliche Flächen in Sachsen

Quelle: Außenstellen LfULG; Grundstücksverkehr 1999 bis 2007 *) extremwertbereinigt

2.6 Entwicklung der Pacht und Kaufwerte nach sächsischen Regionen

Die Auswertung bezieht sich auf den gesamten sächsischen Raum sowie regional auf die sächsischen Agrarstrukturgebiete – im Folgenden ASG genannt (Abbildung 13). Durch die umfassende Auswertung aller bisherigen Meldungen in den Außenstellen des LfULG können die regionale Entwicklung bei den Pacht- und Verkaufspreisen von landwirtschaftlichen Flächen in Sachsen erfasst und Unterschiede bei den Entwicklungen des Preisniveaus aufgezeigt werden.

Wie die Untersuchungen zeigen, sind das Pachtpreisniveau und die Kaufwerte in Sachsen regional verschieden. Im Folgenden werden die Pachtpreise sowie die Kaufwerte zwischen den sächsischen Agrarstrukturgebieten verglichen.

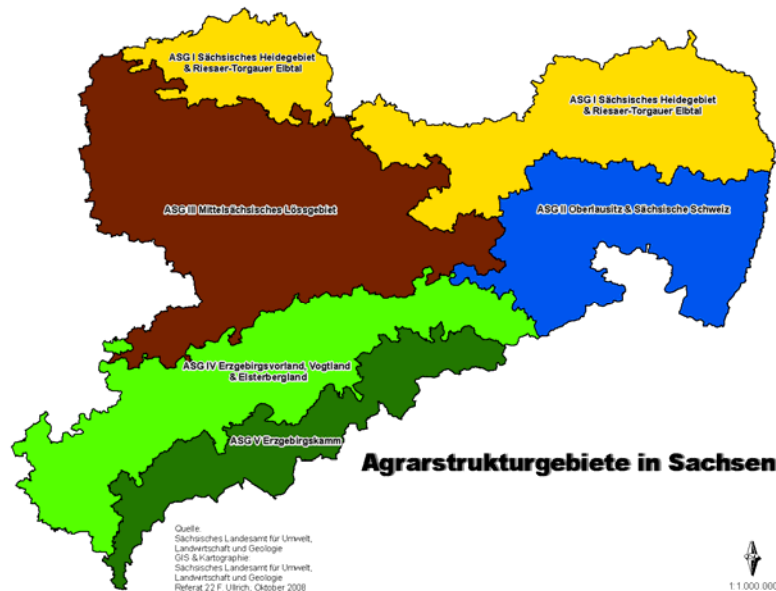


Abbildung 13: Übersicht der sächsischen Agrarstrukturgebiete

Quelle: LfULG, Referat 22

Bei den Pachtpreisen ist ein deutlicher Unterschied zwischen Acker- und Grünland zu verzeichnen, sodass auf die beiden Nutzungsarten einzeln eingegangen wird.

2.6.1 Grünlandpacht

Die Pacht für Grünland (Abbildung 14) liegt 2007 zwischen 36 € pro ha im ASG V und 115 € pro ha im ASG III. In allen ASG sind teils starke jährliche Pachtpreisschwankungen zu verzeichnen.

Die Pachten im ASG II bewegen sich seit 1999 im Mittel um die 70 € pro ha und damit immer über dem Durchschnitt von Sachsen. Im ASG IV werden ca. 64 € pro ha Grünland und damit ebenfalls Pachterlöse nahe dem sächsischen Durchschnitt erzielt. In diesem Gebiet ist seit 2003 ein Rückgang der Pachterlöse zu verzeichnen, sodass 2007 die Pachten 9,4 % unter dem Ausgangsniveau von 1999 liegen (siehe nachfolgende Tabelle). Die Pachten sind gegenüber dem Vorjahr außer im ASG III in 2007 nochmals gesunken. Das ASG V hat mit ca. 36 € pro ha die geringsten Pachterlöse, u. a. wegen des mit 50 % [7] höchsten Grünlandanteils in Sachsen. Die Pachten im ASG V befinden sich über den gesamten Zeitraum 40 bis 50 % unter dem sächsischen Durchschnitt. Dabei ist das Preisniveau mit leichten Schwankungen seit 1999 bis 2007 fast konstant geblieben. 2003 wurden mit durchschnittlich 44 € pro ha die höchsten Vertragsabschlüsse getätigt.

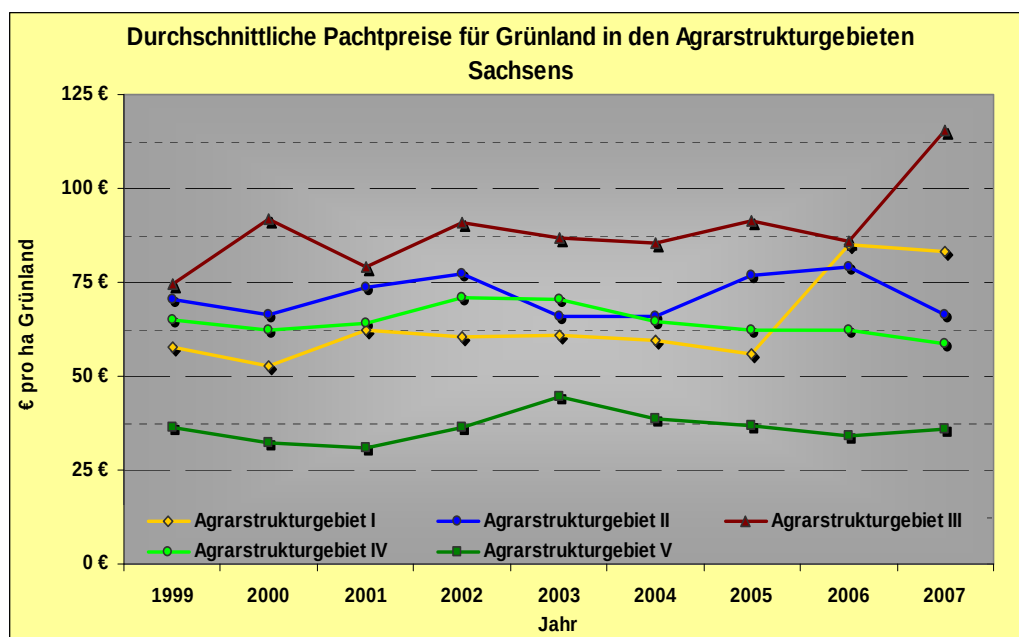


Abbildung 14: Entwicklung der Pachtpreise für Grünland in den Agrarstrukturgebieten Sachsens

Quelle: Außenstellen LfULG; Grundstücksverkehr 1999 bis 2007 *) extremwertbereinigt

Entgegen dem sächsischen Trend sind die Pachtpreise für Grünland im ASG I und III seit 1999 stark angestiegen (siehe Tabelle 3). Im ASG I waren die Preisschwankungen bis 2006 moderat bzw. die Pachtpreise leicht abfallend, bevor es in 2006 zu einem starken Anstieg der Pachtpreise um 52 % von 56 € auf knapp 85 € pro ha kam. Der hohe Preis bestätigte sich ein Jahr später auf leicht abgesenktem Niveau.

Mit einem Jahr Verzögerung kam es 2007 im ASG III ebenfalls zu einem Preissprung (von 86 € pro ha in 2006 auf 115 € pro ha in 2007). Allerdings fehlt die Bestätigung des Preisanstieges mit den Zahlen von 2008. Die Preisentwicklung im ASG III war schon in den Jahren vorher positiv, allerdings mit geringeren Zuwachsraten und Schwankungen.

Tabelle 3: Jährliche Pachtpreisänderung für Grünland seit 1999

Agrarstruktur- gebiet	1999 bis 2000	2000 bis 2001	2001 bis 2002	2002 bis 2003	2003 bis 2004	2004 bis 2005	2005 bis 2006	2006 bis 2007	1999 bis 2007
ASG I	-8,6 %	18,3 %	-2,7 %	0,4 %	-2,0 %	-6,0 %	51,8 %	-2,1 %	44,4 %
ASG II	-5,8 %	11,2 %	4,5 %	-14,5 %	-0,3 %	17,1 %	3,0 %	-16,5 %	-6,1 %
ASG III	23,1 %	-14,0 %	15,2 %	-4,6 %	-1,8 %	7,0 %	-5,9 %	34,2 %	54,5 %
ASG IV	-3,8 %	2,5 %	10,7 %	-0,5 %	-8,3 %	-3,4 %	0,0 %	-5,7 %	-9,4 %
ASG V	-11,2 %	-3,5 %	17,3 %	23,0 %	-13,3 %	-5,3 %	-7,2 %	5,5 %	-0,6 %

Quelle: Außenstellen LfULG; Grundstücksverkehr 1999 bis 2007 *) extremwertbereinigt

Die Pachterlöse für Grünland sind in den letzten Jahren regional starken Schwankungen unterlegen. Einen generellen Trend festzustellen ist daher schwierig. Die großen Pachtpreissprünge der letzten beiden Jahre im ASG III und I können in den anderen Gebieten nicht bestätigt werden.

Beide Gebiete weisen zudem völlig unterschiedliche natürliche Ausgangsbedingungen für die Landwirtschaft auf, was die Suche nach Gründen für diese Entwicklung schwierig macht. Allerdings zeigt sich in den Pachtpreisen wahrscheinlich die geringer werdende Anzahl der zu verpachteten Flächen. Nachdem die langjährigen Pachtverträge der Nachwendezeit (meist auf 12 Jahre) ausliefen, war die Anzahl der Pachtfälle 2002 bzw. 2003 auf einem Höchststand angelangt, worauf es im Folgejahr überall zu einem leichten Preisverfall kam. Durch das relativ gleichzeitige Auslaufen der Pachtverträge zwischen 2000 bis 2004 kann es ab 2005 zu einem Abfall auf der Angebotsseite (Abbildung 15) gekommen sein. In den Gebieten, wo dieser Abfall besonders deutlich war (ASG I und ASG III), könnte 2006 und 2007 die starken Preiserhöhung für Neupachten eine Folge davon gewesen sein. Die vom von Thünen-Institut prognostizierten Preiserhöhungen durch die Entkopplung (Überwälzeffekt der Grünlandprämie) könnte diese Entwicklung erklären. Dieser Effekt trat nur in den Grünlandregionen ein, in den die Nachfrage nach Grünland bisher gering war. In den Ackerbauregionen wurde die Ackerpacht meist mit der Grünlandpacht gekoppelt, sodass dort kein Pächterwechsel wahrscheinlich ist und es damit nicht zu Erhöhungen kam.

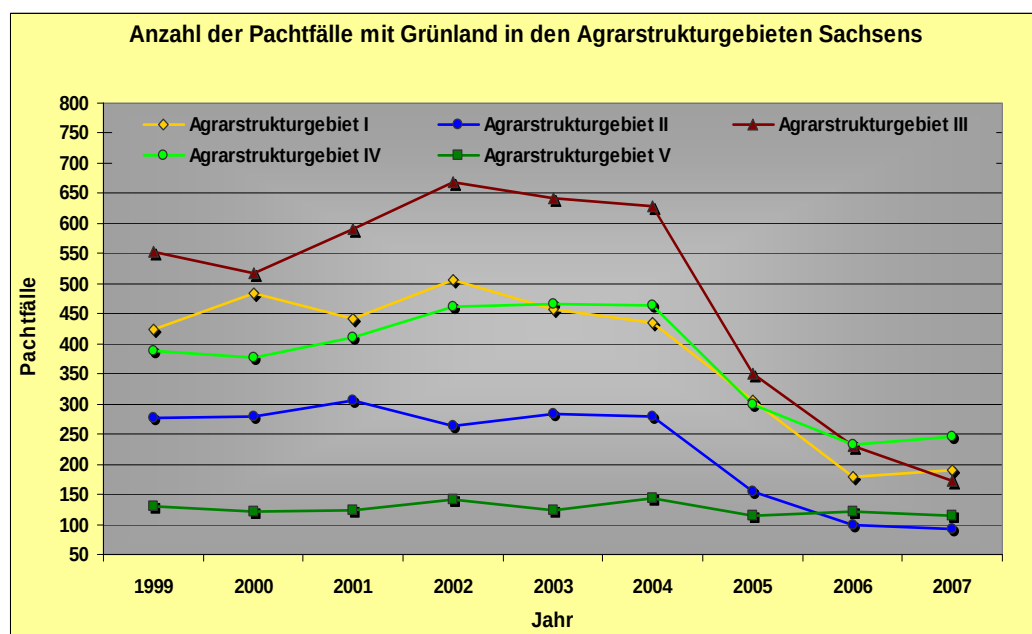


Abbildung 15: Anzahl der Pachtfälle mit Grünland in den sächsischen Agrarstrukturgebieten

Quelle: Außenstellen LfULG; Grundstücksverkehr 1999 bis 2007 *) extremwertbereinigt

Die Preise könnten bei einer weiteren Verknappung auf der Angebotsseite und der „Aufschmelzung“ der Direktzahlungen bis 2013 in den nächsten Jahren durchaus weiter steigen. Die Neuverträge haben durchschnittlich eine kürzere Laufzeit und die Laufzeiten variieren wesentlich stärker als bei den Nachwendepachtverträgen. Dadurch kommt es in den nächsten Jahren voraussichtlich zu einem flexibleren Angebotsmarkt, sodass Angebotsspitzen wie 2002 und 2003 seltener auftreten. Das Angebot wird gleichmäßiger, was die Preise der nächsten Jahre beruhigen könnte. Generell werden die Pachtunterschiede zwischen den sächsischen Regionen aufgrund der natürlichen Ausgangsbedingungen für Grünland erhalten bleiben.

2.6.2 Ackerland

Ähnlich wie beim Grünland ist das Pachtpreisverhältnis für Ackerland zwischen den ASG gelagert. Auch hier gibt es regional deutliche Unterschiede zwischen den Pachtpreisen, die mit der jeweiligen Bodengüte respektive den Ertragserwartungen in Zusammenhang gebracht werden können (Ertragspotenziale - siehe Anlage 1).

Tabelle 4 zeigt, dass die höchsten Pachterlöse in den Räumen erzielt werden, in denen auch die höchsten Ertragspotenziale liegen. So liegen die Spitzenpachten 2007 mit knapp 200 € pro ha im Lössgebiet des ASG III, während die Pachten im ASG V durch die geringen Ertragserwartungen nur knapp 50 € pro ha 2007 erreichen (Abbildung 16). Dabei fällt der Pachtpreisunterschied mit 150 € pro ha zwischen ASG III und ASG V noch wesentlich größer als bei Grünland mit knapp 80 € pro ha aus.

In allen Regionen Sachsens sind die Pachterlöse für Ackerland seit 1999 mit kleineren Schwankungen fast kontinuierlich gestiegen (Abbildung 16). Dabei haben die ASG II und III relativ und absolut (ASG II +42 € pro ha/ASG III + 52 € pro ha) die größten Steigerungen seit 1999 zu verzeichnen. Im ASG I sind die Pachterlöse ebenfalls 2007 um fast 20 % gestiegen und liegen 2007 deutlich über dem Pachtniveau des ASG IV, in dem sich die Pachterlöse bis 2005 ähnlich entwickelt hatten. Seit 1999 stiegen die Pachtpreise im ASG I um 27 € pro ha oder um über 30 % an.

Tabelle 4: Jährliche Pachtpreisänderung für Ackerland seit 1999

Agrarstruktur- gebiet	1999 bis 2000	2000 bis 2001	2001 bis 2002	2002 bis 2003	2003 bis 2004	2004 bis 2005	2005 bis 2006	2006 bis 2007	1999 bis 2007
ASG I	-16,4 %	+27,7 %	+5,2 %	-10,9 %	+3,9 %	+6,9 %	-1,4 %	+19,1 %	+30,7 %
ASG II	+6,5 %	+11,7 %	-8,5 %	+10,0 %	-4,5 %	+8,8 %	-5,5 %	+23,0 %	+44,9 %
ASG III	+7,1 %	-2,6 %	+4,8 %	-4,0 %	+0,2 %	+11,0 %	+5,7 %	+9,8 %	+35,4 %
ASG IV	-5,8 %	+3,9 %	+8,2 %	+12,6 %	-12,6 %	+0,2 %	+1,6 %	+2,0 %	+8,2 %
ASG V	-3,0 %	+4,2 %	+7,6 %	+11,3 %	-9,8 %	+17,8 %	-12,5 %	+5,2 %	+18,5 %

Quelle: Außenstellen LfULG; Grundstücksverkehr 1999 bis 2007 *) extremwertbereinigt

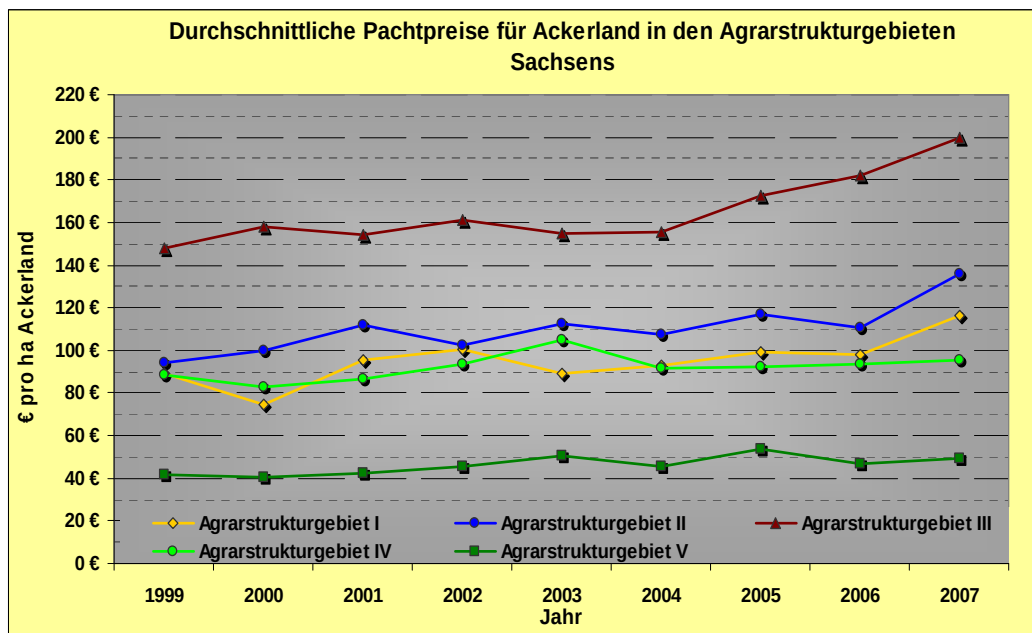


Abbildung 16: Entwicklung der Pachtpreise für Ackerland in den Agrarstrukturgebieten Sachsens

Quelle: Außenstellen LfULG; Grundstücksverkehr 1999 bis 2007 *) extremwertbereinigt

Der positive Trend der Pachtpreise im ASG III ist stärker als die gesamtsächsische Entwicklung. Lagen die Pachten im ASG III 1999 knapp 33 € über den sächsischen Durchschnitt, so liegen sie 2007 mit knapp 62 € drastisch darüber. Alle anderen Gebiete liegen mit ihren Pachten unter den sächsischen Durchschnitt, wobei sie im ASG V extrem abfallen. In diesem Gebiet ist zwar ebenfalls eine Pachtsteigerung von 18 % seit 1999 zu verzeichnen, wobei aber die absolute Steigerung nur bei knapp 8 € liegt. Damit fallen die Pachten im ASG V noch weiter zurück. Gegenüber dem sächsischen Durchschnitt erhält ein Verpächter im ASG V 2007 nur knapp ein Drittel, gegenüber dem ASG III sogar nur ein Viertel des Pächterlöses (Abbildung 16).

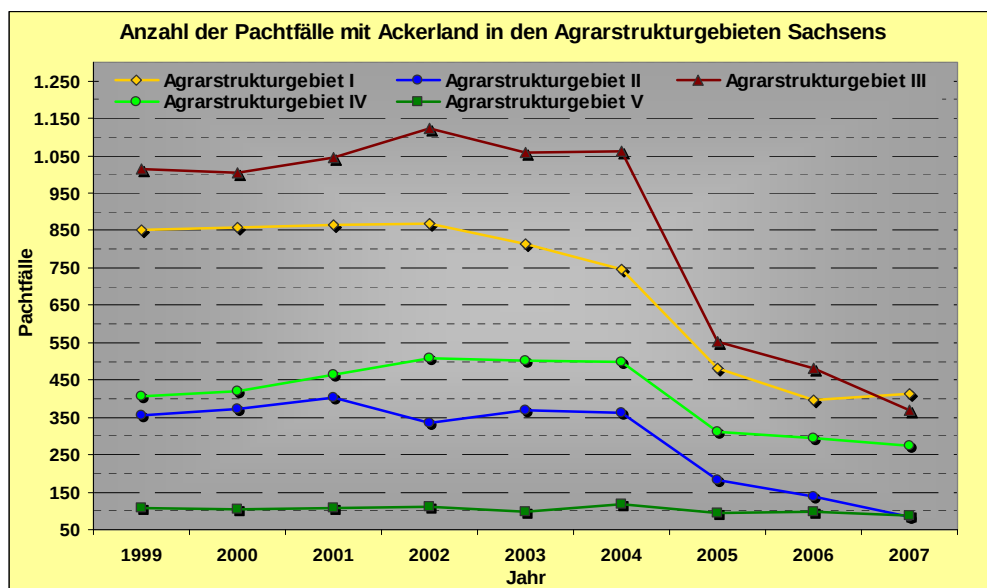


Abbildung 17: Pachtfälle mit Ackerland in den sächsischen Agrarstrukturgebieten

Quelle: Außenstellen LfULG; Grundstücksverkehr 1999 bis 2007

Insgesamt zeigt sich der Einfluss des ASG III auf die durchschnittlichen Pachtpreise für Acker in Sachsen. Im Schnitt liegen 30 % bis 40 % der Pachtfälle in diesem Gebiet (Abbildung 17). Dadurch beeinflussen die überdurchschnittlichen Pachten in ASG III den Durchschnitt Sachsens sehr stark. Ähnlich der Entwicklung der Grünlandpacht zeigt sich, dass das Angebot an Pachtfläche u. a. den Pachtpreis mit beeinflusst.

Auch beim Ackerland liefen die meisten Pachtverträge aus der Nachwendezeit zwischen 2000 bis 2004 aus. Dadurch kam es auf der Angebotsseite zu einem Überhang, was die Pachterlöse stagnieren oder nur leicht steigen ließ. Ab 2005 kam es zu einer Angebotsverknappung in allen Gebieten, wobei dies v. a. die ASG I, II und III betraf. Dadurch verteuerte sich die Ackerlandpacht in diesen Gebieten, wie dies der Anstieg der Kurven in Abbildung 16 bestätigt.

Die Verteuerung der Pachten in den nächsten Jahren ist durch eine weitere Verringerung der angebotenen Pachtflächen oder durch die Zunahme der Nachfrage an Agrarprodukten möglich. Allerdings wirken sich vermutlich die kürzeren und flexibleren Laufzeiten der neuen Pachtverträge positiv auf die Stabilität der Preise aus, vorausgesetzt, die Anzahl der angebotenen Pachtflächen wird dadurch gleichmäßiger. Die Pachtpreisentwicklung könnte damit vorhersehbarer und kalkulierbarer werden.

Dabei werden sich die Spitzenpachten in den einzelnen ASG an den standörtlichen Ertragspotenzialen bzw. Deckungsbeträgen ausrichten, sodass eine fortwährende Steigerung auszuschließen ist. Die Unterschiede zwischen den Agrarstrukturgebieten sind dabei aufgrund der Ertragserwartungen gegeben und werden wahrscheinlich auch nicht nivelliert.

Verkauf landwirtschaftlicher Nutzfläche

Die Erfassung der verkauften landwirtschaftlichen Flächen erfolgte bisher durch die zuständigen landwirtschaftlichen Behörden. Dabei werden allerdings keine Unterschiede zwischen Acker- und Grünland gemacht, sodass sich die folgende Auswertung nur auf die landwirtschaftliche Nutzfläche im Allgemeinen bezieht. Es kann aber angenommen werden, dass ähnlich den Pachterlösen deutliche Unterschiede zwischen Acker- und Grünland zu erwarten sind.

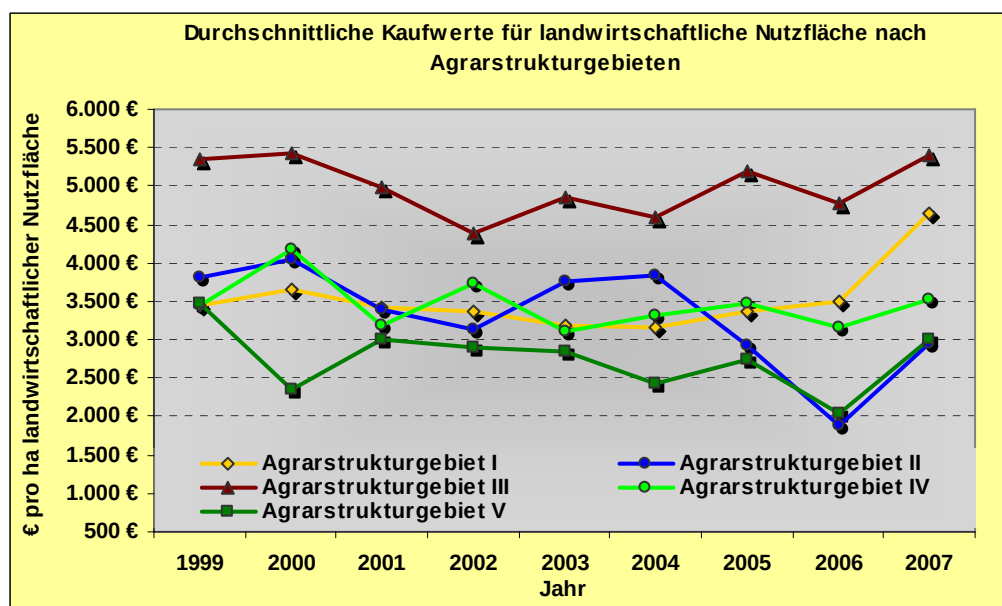


Abbildung 18: Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen nach Agrarstrukturgebieten Sachsens

Quelle: Außenstellen LfULG; Grundstücksverkehr 1999 bis 2007 *) extremwertbereinigt

Die Kaufwerte sind regional sehr verschieden, wobei grundsätzlich dort die höchsten Preise erzielt werden, wo die höchsten Ertragserwartungen bei der Bewirtschaftung der Flächen zu erwarten sind. Aus diesem Grund liegt der Wert pro ha LF im ASG III in allen Jahren 15 bis 30 % über dem jährlichen Durchschnittswert für Sachsen. In allen anderen Gebieten lag der Wert im Ausgangsjahr 1999 auf ähnlichem Niveau zwischen 3.450 € und 3.850 € pro ha. 2000 erreichten die Werte in allen Gebieten außer dem ASG V ein Maximum, welches in den nachfolgenden Jahren bis 2006 nicht mehr erreicht wurde.

Ab 2000 entwickelten sich die Kaufwerte überall rückläufig, wobei zwischenzeitliche positive Tendenzen in allen Gebieten auftraten. Bemerkenswert ist die etwas konträre Entwicklung der Verkaufserlöse im ASG II. In diesem Gebiet stiegen die Preise 2003 ähnlich dem ASG III an. Das Niveau wurde 2004 gehalten, bevor sich die Werte entgegen dem allgemeinen Trend bis 2006 um über 50 % auf knapp 1.900 € pro ha stark verringerten (Abbildung 18).

Damit fielen die Kaufwerte 2006 sogar unter denen des ASG V, das bislang immer die geringsten Bodenpreise aufwies. 2007 setzte überall ein positiver Trend ein, der die Preise v. a. im ASG II und V wieder drastisch hob. Die stabilste Entwicklung vollzogen die Verkaufserlöse des ASG I, die seit 2005 jedes Jahr anstiegen und letztlich eine Steigerung von 34 % seit 1999 aufwiesen. Die Bodenpreise im ASG III und IV erreichten nach vielen Schwankungen 2007 mit leichten Steigerungsraten wieder das Ausgangsniveau von 1999, während die Verkaufserlöse im ASG II (-22 %) und ASG V (-13 %) abfielen (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: Jährliche Veränderungen der Kaufwerte in den sächsischen Agrarstrukturgebieten

Agrarstrukturgebiet	1999 bis 2000	2000 bis 2001	2001 bis 2002	2002 bis 2003	2003 bis 2004	2004 bis 2005	2005 bis 2006	2006 bis 2007	1999 bis 2007
ASG I	5,5 %	-5,9 %	-1,6 %	-5,5 %	-1,1 %	6,6 %	4,1 %	32,9 %	+34,3 %
ASG II	6,1 %	-15,8 %	-7,9 %	20,0 %	2,1 %	-24,1 %	-35,2 %	56,5 %	-22,3 %
ASG III	1,5 %	-8,0 %	-11,9 %	10,3 %	-5,2 %	12,8 %	-7,7 %	12,9 %	+1,1 %
ASG IV	20,9 %	-23,3 %	16,7 %	-16,4 %	6,3 %	5,0 %	-9,6 %	11,9 %	+2,3 %
ASG V	-32,5 %	27,7 %	-3,2 %	-1,5 %	-15,0 %	12,7 %	-25,8 %	48,3 %	-13,4 %

Quelle: Außenstellen LfULG; Grundstücksverkehr 1999 bis 2007 *) extremwertbereinigt

Anders als bei den Pachten müssen bei einem Kauf andere Faktoren berücksichtigt werden. So kommen die potenziellen Käufer zumeist auf die Landbesitzer zu, während Pachtflächen vorhersehbar auf dem Markt gelangen. Die Aktion kommt demzufolge vom Käufer, während der Anbieter nur reagieren muss. So gestaltet sich der Markt variabler hinsichtlich Verkaufszahl und -preis. Der Wille zur Vermehrung des Bodeneigentums ist dabei bei fast allen Landwirten gegeben. Der potenzielle Käufer (zumeist die ansässige Genossenschaft) muss dafür allerdings genügend Rücklagen aufweisen, um diese Investition auch tätigen zu können. Ein Fallen der Bodenpreise könnte dabei ein Indikator für fehlende Finanzmittel sein, wie dies in Jahren mit Wetterextremen der Fall war. So ist der Markt einerseits von der Finanzkraft des Käufers und andererseits vom Verkaufswillen des potenziellen Verkäufers abhängig.

Nicht unproblematisch bei der Betrachtung der Kaufwerte ist zudem, dass in dieser Statistik nur die landwirtschaftliche Fläche ohne Unterteilung nach Acker- oder Grünland bzw. Sonderkulturflächen erfasst wird. Die Realnutzung zieht erhebliche Preisunterschiede nach sich, was eine Interpretation der Statistik schwieriger macht. So ist im ASG II beispielsweise nur ein geringer Anteil der landwirtschaftlichen Flächen Grünland (12 %) [8], sodass vermutlich der Großteil der verkauften Flächen Ackerland sind. Im ASG IV (30 % GL-Anteil) [8] und V (50 % GL-Anteil) [8] sind die Verhältnisse anders, was vermutlich auch den Anteil des Grünlandes an der Verkaufsfläche erhöht. Da für Grünland im Allgemeinen geringere Preise bezahlt werden, gehen die Kaufwerte von landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls zurück. So sind auch die Entwicklungen der Kaufwerte (Tabelle 5) zu erklären.

Aufgrund der vielen Einflussfaktoren ist die Kaufwertentwicklung schwierig vorhersehbar. Steigen die Preise und die Nachfrage für Agrarprodukte bzw. nachwachsende Rohstoffe an, kann es in den nächsten Jahren zu einer Erhöhung der Gewinne kommen. Mit steigenden Gewinnen erhöht sich die Finanzkraft der einzelnen Betriebe, die diese wieder in den Kauf von landwirtschaftlichen Produktionsflächen investieren können.

Damit sichern die einzelnen Betriebe ihre Produktionsgrundlage dauerhaft und die Verkaufszahlen steigen an. Sinken dagegen die Preise und die Nachfrage nach Agrarprodukten wird geringer, kann es wiederum zu sinkenden Werten oder zu weniger Verkäufen führen.

Bei in der Krise wirtschaftlich bedrängten Betrieben kann der Fall auftreten, dass sie ihr Bodeneigentum – oder Teile davon - verkaufen und sogleich vom Neueigentümer zurückpachten. Damit würden die Betriebe ihre Liquidität sichern, ohne gleichzeitig auf ihre Anbaufläche zu verzichten. Dieser Fall würde entgegen der vorangegangenen Überlegungen zu einer Erhöhung der Verkaufsfälle bei sinkender Nachfrage nach Agrarprodukten führen. Da unklar ist, ob Land- oder Nichtlandwirte als Verkäufer auftreten, kann diese Vermutung jedoch nicht verifiziert werden.

3 Die Rolle der BVVG am Bodenmarkt

Gegenüber den Flächenländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern beträgt der Verkauf über die BVVG in Sachsen nur rund ein Viertel, weil im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg die Agrarstruktur in Sachsen tiefer gegliedert ist. Die Zeitschrift NL BzAR Bodenmarkt 3 schreibt auf Seite 7, dass die zum Redaktionsschluss vorliegenden Daten zu 2008 eine Verschärfung zwischen den BVVG-Preisen und den statistischen Werten bei Verkehrswertverkäufen ausweisen. Die Erlöse stiegen ca. um 2.000 €/ha. Damit wird die Frage aufgeworfen, ob der Bodenmarkt (Kauf und Pacht) zweigeteilt bleibt oder es langfristig zu einer Angleichung kommt. Durch das Auslaufen der EAGL-Verkäufe wird es zur Zunahme der Ausschreibungen zum Höchstgebot kommen und damit zwangsläufig zum Preisanstieg. Durch den Abfluss liquider Mittel in den Bodenkauf - als sichere Produktions- (und Prämien-) Grundlage – fehlen diese bei notwendigen Investitionen in anderen Bereichen.

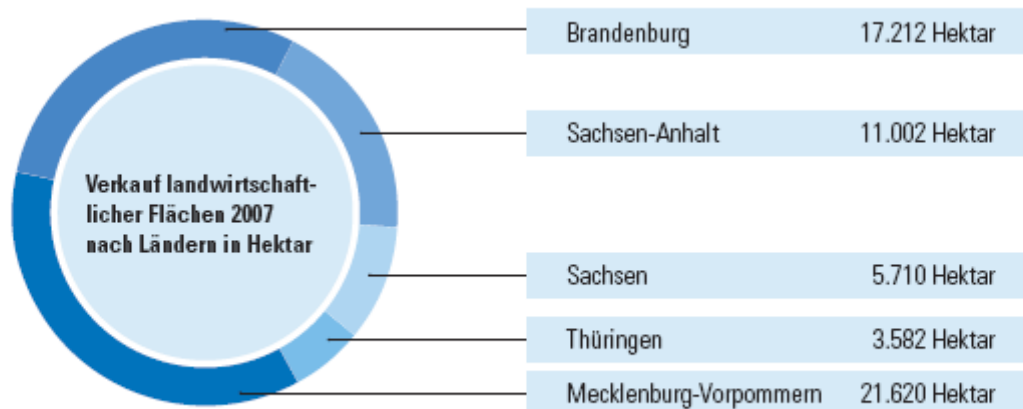


Abbildung 19: Verkauf landwirtschaftlicher Flächen 2007 nach Bundesländern in Hektar

Quelle: BVVG [4]

Entsprechend dem Flächengesamtverhältnis der Verkäufe wurden 2.790 ha Naturschutzflächen in Sachsen unentgeltlich an Bewirtschafter übergeben. Damit trägt die BVVG zur Förderung der Erfüllung von Verpflichtungen im Naturschutz gegenüber der EU bei.

Die BVVG ist ein Verpächter großer zusammenhängender Flurstücke. Von rund 730.000 ha Pachtfläche in Sachsen wurden in 2007 rund 50.000 ha in den Pachtmarkt eingebracht.

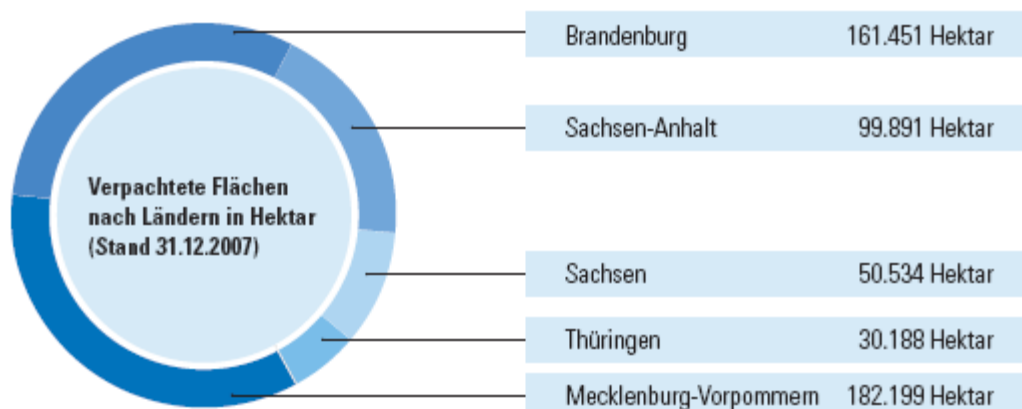


Abbildung 20: Verpachtete Flächen der BVVG im Jahr 2007

Quelle: Geschäftsbericht BVVG 2007 ([4] <http://www.bvvg.de/>)

In 2007 betrug der erhobene Pachtzins der BVVG in Sachsen 121 €/ha und ist damit der zweitniedrigste in den neuen Bundesländern. Die Neuorientierung im Jahre 2008 wird wahrscheinlich noch nicht abgebildet.

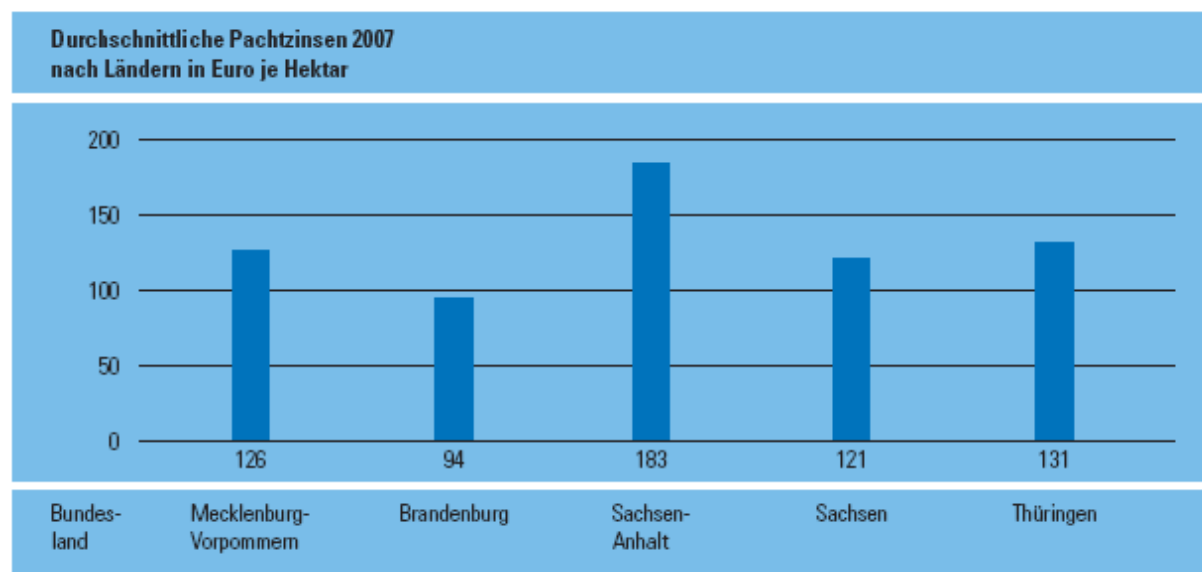


Abbildung 21: Pacht im Vergleich der neuen Bundesländer

Quelle: Geschäftsbericht BVVG 2007 ([4] <http://www.bvvg.de/>)

Der Verkauf nach EAGL hat derzeit eine gleich hohe Bedeutung wie der nach Verkehrswert. Da der EAGL-vergünstigte Verkauf in einem Jahr ausläuft, kommt der Preisbildung bei Ausschreibung zukünftig eine große Bedeutung zu. Dr. Wilhelm Müller, Geschäftsführer der BVVG, hob auf dem NL-Forum hervor, dass ab 2009 auch mit einem sehr hohen Anteil an Direktverkäufen gerechnet wird. Damit steigt der Finanzbedarf bei den kaufwilligen Unternehmen stark an, da der begünstigte Erwerb bisher nur rund die Hälfte des Verkehrswertes betrug.

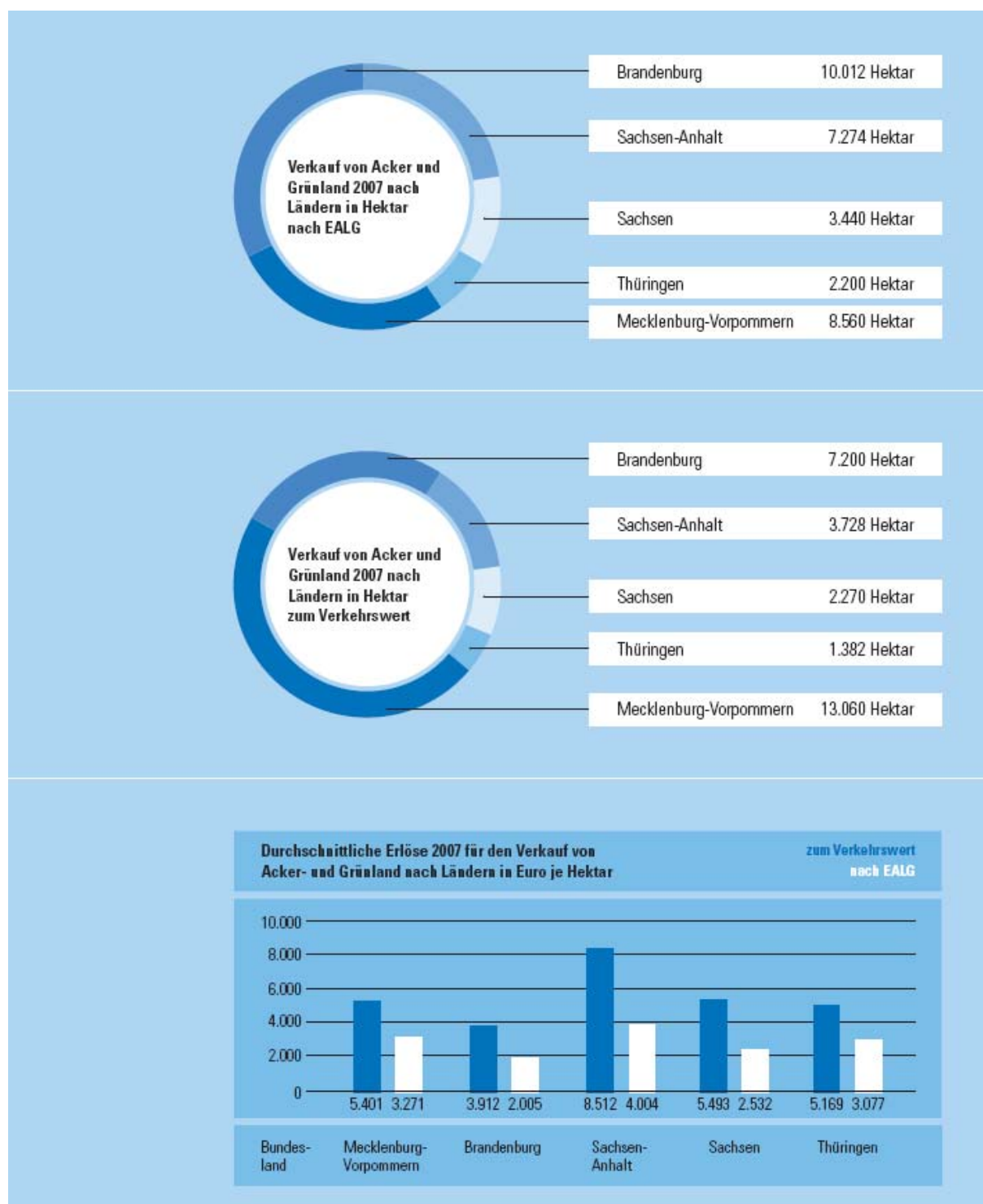


Abbildung 22: Übersicht zum Verkauf nach EALG und Verkehrswert 2007

Quelle: Geschäftsbericht BVVG 2007 ([4] <http://www.bvvg.de/>)

4 Entwicklung der Preise im gesamtdeutschen Vergleich

4.1 Landerwerb/Kaufwerte

Die Kaufwerte sind in den einzelnen Bundesländern stark differenziert – die Abweichung beträgt über 20.000 €/ha. Während in Brandenburg ein Hektar durchschnittlich für gut 3.000 € veräußert wurde, musste ein Interessierter in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich fast 27.000 € für einen Hektar zahlen. Das ist fast der neunfache Preis von Brandenburg. Der Durchschnitt liegt in Deutschland bei 9.200 € und damit dreimal so hoch wie in Brandenburg.

Insgesamt ist in der Preisgestaltung für den Kauf landwirtschaftlicher Flächen ein deutlicher Ost-West-Unterschied auch 20 Jahre nach der Wende auszumachen. Im „teuersten“ der neuen Bundesländer, in Sachsen-Anhalt, ist ein Hektar für durchschnittlich 5.000 € zu haben, während in Rheinland-Pfalz beim Kauf mit 8.900 € fast der Bundesdurchschnitt fällig wird. Sachsen liegt mit durchschnittlich 4.846 € fast gleichauf mit Mecklenburg-Vorpommern im Mittelfeld der neuen Bundesländer.

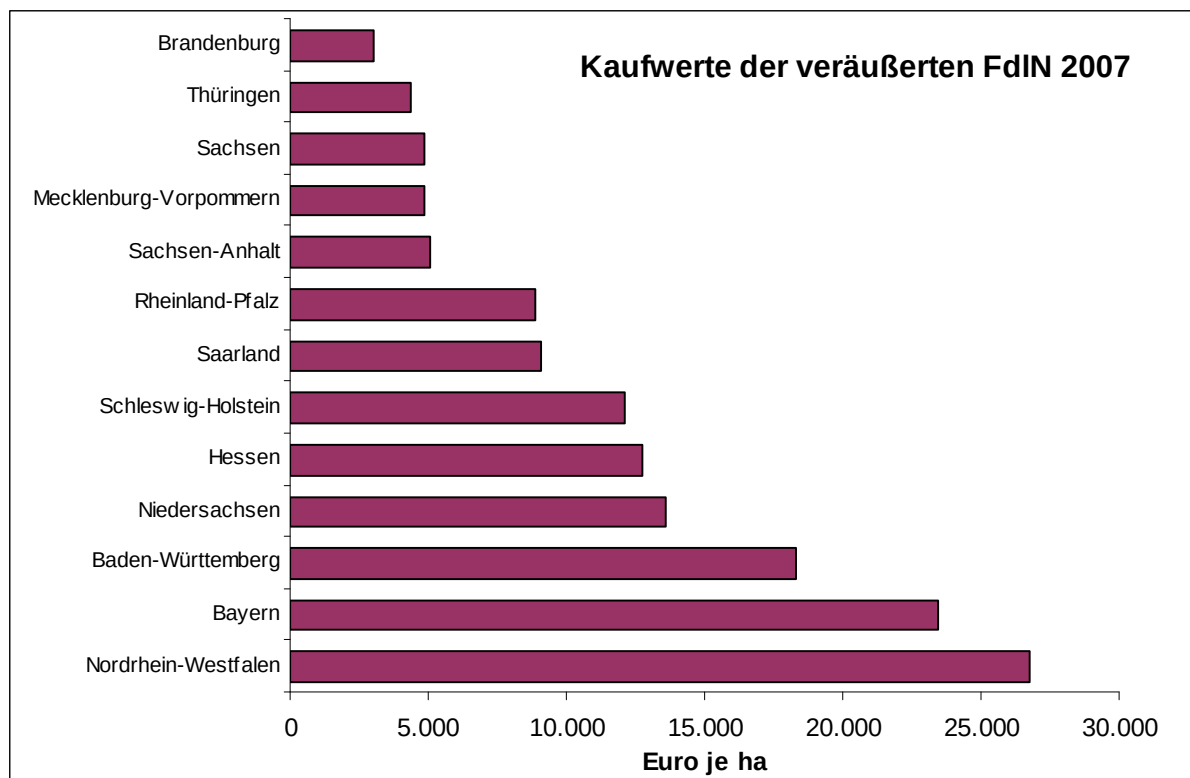


Abbildung 23: Kaufwerte der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung nach Bundesländern

Quelle: Stat. Bundesamt aus NLexklusiv Bodenmarkt

Entsprechend der Preise und des Angebotes erwerben die Landwirte in den neuen Bundesländern größere Flächen als in den alten Bundesländern. Hier ist der Ost-West-Unterschied aber nicht so deutlich wie beim Preis, auch in einigen Bundesländern im früheren Bundesgebiet wechseln recht große Flächen den Besitzer. Im Unterschied zu Mecklenburg-Vorpommern (9,48 ha) sind die durchschnittlich veräußerten Flächen in Schleswig-Holstein (5,30 ha) aber nur etwa halb so groß.

Im Durchschnitt wechseln in Deutschland je Veräußerungsfall 2,5 ha den Besitzer. Dabei liegen bis auf Thüringen alle neuen Bundesländer über diesem Durchschnitt. Flächen von durchschnittlich unter einem Hektar werden vor allem in Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und im Saarland verkauft, dabei bildet letzteres mit durchschnittlich 0,37 ha das Schlusslicht.

Sachsen liegt auch hier in der Mitte der neuen Bundesländer mit durchschnittlich 4 ha pro Veräußerungsfall.

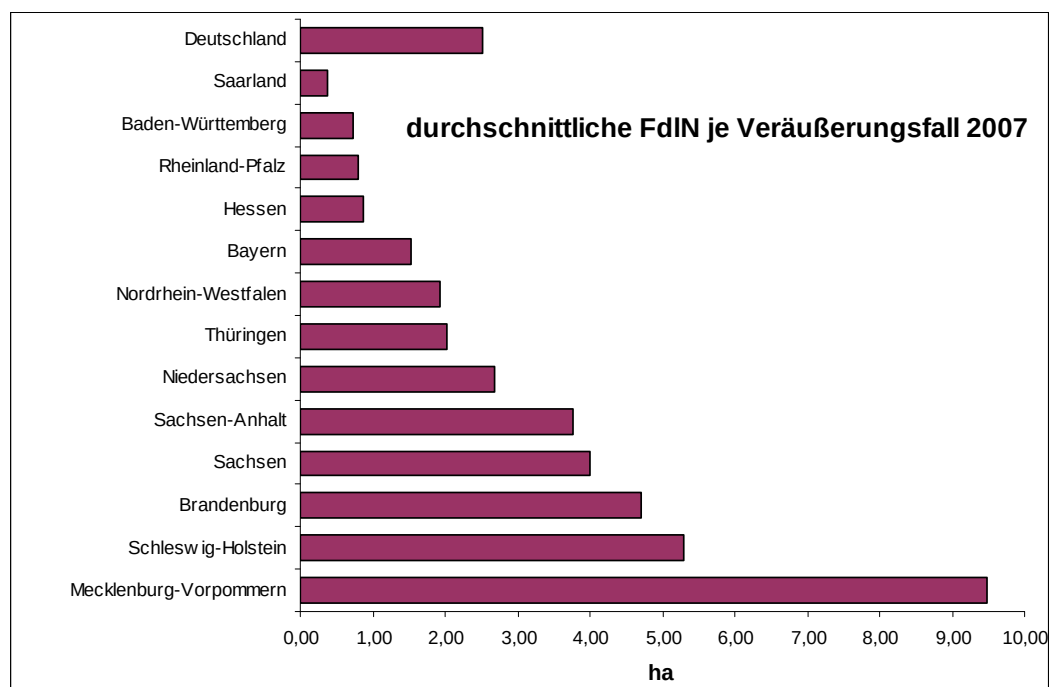


Abbildung 24: Durchschnittliche Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung je Veräußerungsfall

Quelle: Stat. Bundesamt aus NLexklusiv Bodenmarkt

Die Unterschiede beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen zwischen alten und neuen Bundesländern werden auch in den beiden Grafiken in Anlage 2 deutlich.

Die unten stehende Grafik verdeutlicht den Zusammenhang zwischen gutem Boden und dem Kaufwert von Grundstücken. Die höchsten Preise wurden für Boden mit einer Ertragsmesszahl über 60 gezahlt.

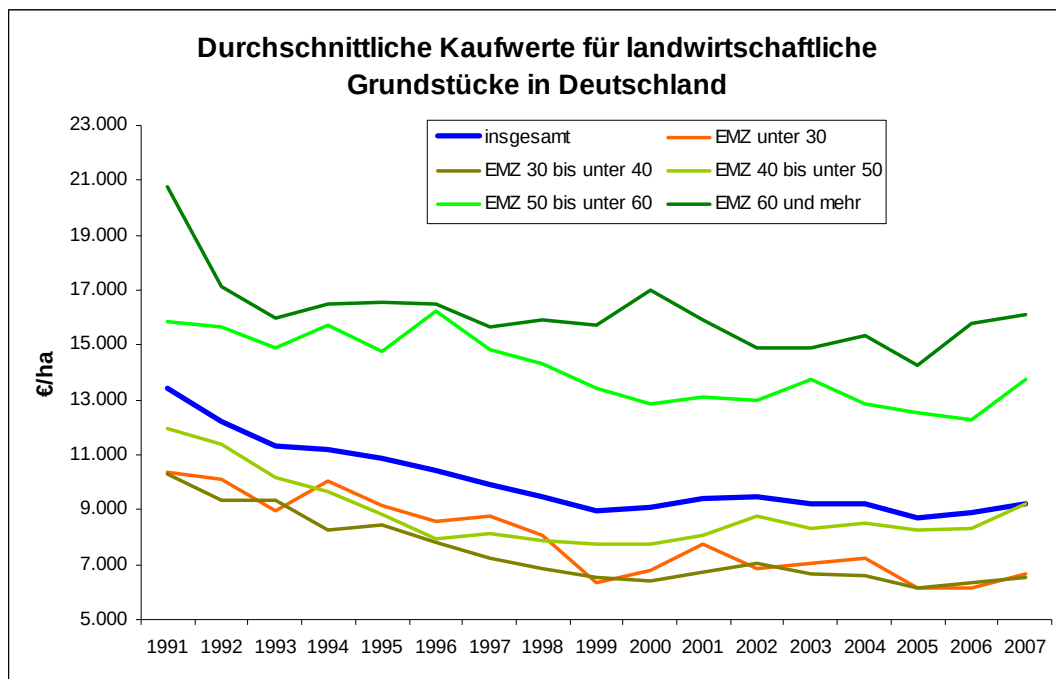


Abbildung 25: Durchschnittliche Kaufwerte in Deutschland nach Ertragsmesszahl

Quelle: Stat. Bundesamt; GENESIS Februar 2009

4.2 Eigentumsentwicklung - Einordnung Sachsens innerhalb Deutschlands

Innerhalb Deutschlands fällt auf, dass der Anteil von Betrieben im Freistaat Sachsen mit selbstbewirtschafteter eigener Fläche über dem Durchschnitt der neuen Bundesländer liegt. Diese Differenz ist in den letzten Jahren aber bereits zurückgegangen, auch in den anderen neuen Bundesländern wird der Wert eigener Fläche bei den Landwirtschaftsbetrieben erkannt.

Demgegenüber ist in den alten Bundesländern der Anteil an eigener Fläche bis 2005 leicht gesunken (-2 %). Er ist aber noch immer sehr ausgeprägt und liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt. Im letzten Jahr ist der Anteil wieder gestiegen, was vermuten lässt, dass der Wert eigenen Bodens auch hier verstärkt Beachtung findet.

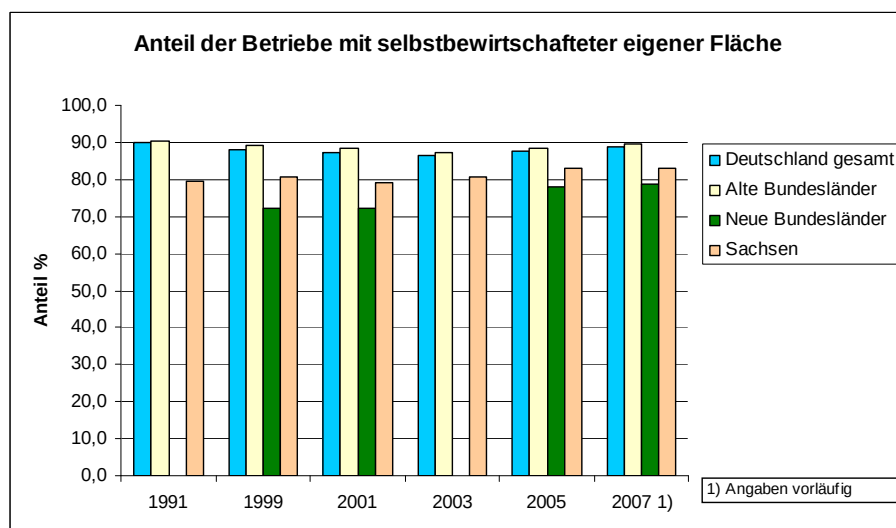


Abbildung 26: Selbstbewirtschaftete eigene Fläche im bundesdeutschen Vergleich

Quelle: Stat. Bundesamt

Bei dem Pachtflächenanteil hingegen liegt Sachsen im normalen Mittel der neuen Bundesländer. Insgesamt ist in den neuen Bundesländern der Anteil an Pachtfläche in den letzten Jahren um über 10 % gesunken, während im früheren Bundesgebiet der Anteil zwischen 1991 und 2003 um ca. 10 % gestiegen ist und jetzt auf diesem Niveau verharrt.

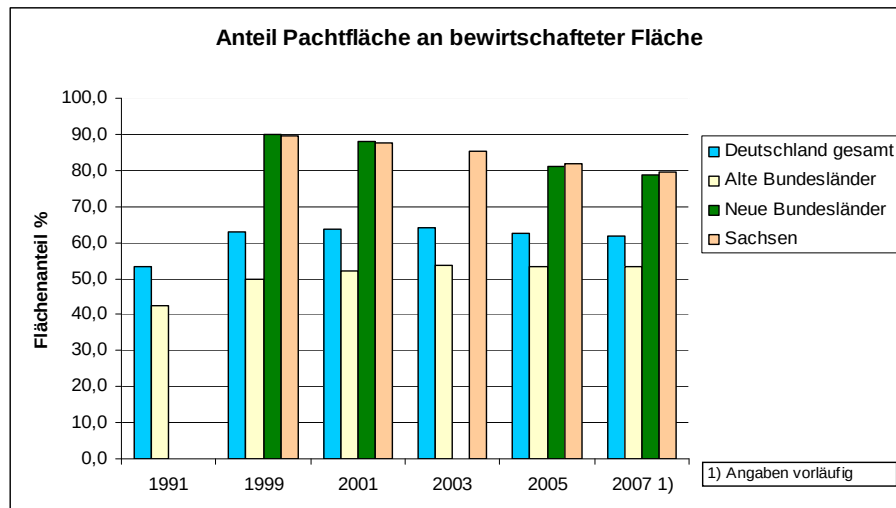


Abbildung 27: Pachtverhältnisse im bundesdeutschen Vergleich

Quelle: Stat. Bundesamt

Insgesamt ist eine Angleichung der Bodennutzungsverhältnisse innerhalb Deutschlands zu beobachten, die sich bei der Nutzung eigenen Bodens schneller vollzieht als bei der Nutzung gepachteter Flächen. Der Trend zur überwiegenden Nutzung eigener Flächen ist klar erkennbar.

5 Entwicklung der Bodenmarktsituation in der EU 27

Von rund 172 Mio. ha [9] landwirtschaftlich genutzter Fläche der 27 EU-Länder befanden sich 2005 etwa 57 % im Eigentum der Betriebe, und rund 41 % waren Pachtland.

Die Besitzverhältnisse sind in den 27 EU-Staaten sehr unterschiedlich. Am höchsten ist die Produktion auf gepachteten Flächen in der Slowakei und Tschechien mit einem Anteil von 89 bzw. 83 % an der landwirtschaftlichen Fläche. In beiden Ländern sank seit 2003 der Pachtflächenanteil zugunsten der Eigentumsflächen. Damit vollzog sich in diesen Ländern eine ähnliche Entwicklung wie in Sachsen, wo sich der Anteil an Eigentumsflächen von rund 10 % im Jahr 2000 auf fast 20 % in 2007 erhöht hat (Abbildung 27 bzw. Tabelle 6).

Diese Besitzverhältnisse sind aber nicht für alle neuen EU-Staaten verallgemeinerungsfähig. So bewirtschaften z. B. die polnischen Landwirte zu 79 % Eigentumsflächen. Der Pachtflächenanteil von 20 % wird nur von Irland und Rumänien unterschritten. Mit ebenfalls relativ wenig Pachtfläche (< 30 % der LF) wirtschaften die Landwirte in Portugal, den Niederlanden, Lettland, Österreich, Italien, Dänemark, Spanien und Slowenien. In Deutschland nutzen die Landwirtschaftsbetriebe im Durchschnitt zu 62 % Pachtflächen.

Tabelle 6: Anteil Pachtfläche an der LF der EU-27-Staaten im Vergleich zu Sachsen (absteigend sortiert)

	2000	2003	2005	2007
Slowakei	93 %	95 %	91 %	89 %
Tschechische Republik	.	90 %	86 %	83 %
Malta	.	81 %	80 %	81 %
Sachsen	89 %	85 %	82 %	80 %
Bulgarien	.	79 %	76 %	.
Frankreich	.	70 %	72 %	.
Belgien	67 %	67 %	67 %	67 %
Deutschland	63 %	64 %	62 %	62 %
Luxemburg	53 %	54 %	54 %	57 %
Ungarn	16 %	53 %	57 %	56 %
Zypern	.	52 %	50 %	54 %
Estland	.	46 %	48 %	50 %
Litauen	.	54 %	53 %	48 %
Schweden	46 %	45 %	40 %	39 %
Finnland	31 %	33 %	34 %	34 %
Griechenland	28 %	32 %	32 %	.
Vereinigtes Königreich	34 %	35 %	31 %	.
Slowenien	21 %	24 %	30 %	29 %
Spanien	27 %	27 %	28 %	
Dänemark	25 %	28 %	25 %	29 %
Italien	23 %	28 %	23 %	28 %
Österreich	21 %	23 %	26 %	27 %
Lettland	.	26 %	24 %	27 %
Niederlande	28 %	27 %	26 %	25 %
Portugal	23 %	24 %	24 %	23 %
Polen	.	.	20 %	20 %
Irland	19 %	19 %	18 %	18 %
Rumänien	.	15 %	14 %	.

Quelle: EUROSTAT (Internet Stand: 9.12.2008) und eigene Berechnung

Die Verkaufspreise für Agrarflächen sind innerhalb der Europäischen Union sehr differenziert (Abbildung 28). Allerdings sind sie in fast allen neuen EU-Ländern (Abbildung 28) deutlich niedriger als in den bisherigen EU-15-Staaten (Abbildung 29).

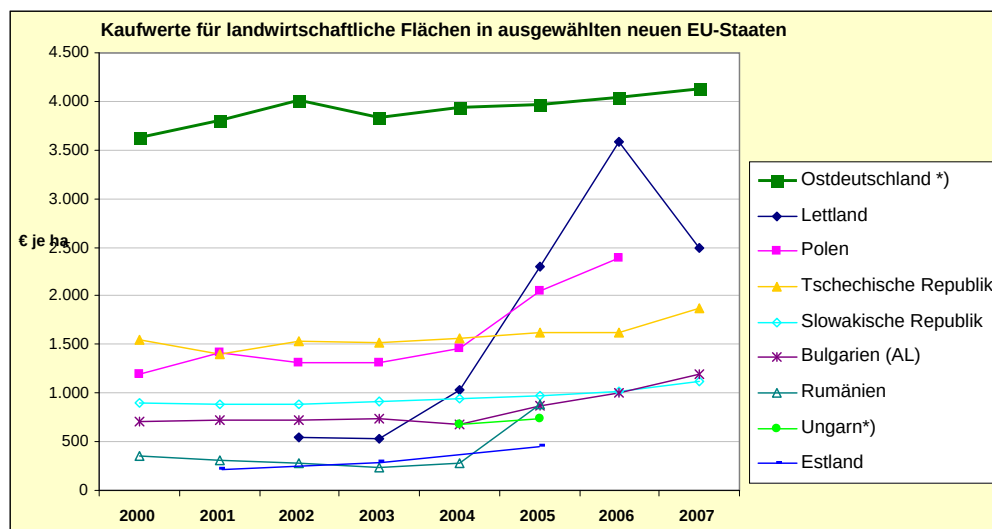


Abbildung 28: Entwicklung der Kaufwerte in den neuen EU-Staaten

Quellen: EUROSTAT, *) Statistisches Bundesamt bzw. Daten aus nationalen Quellen

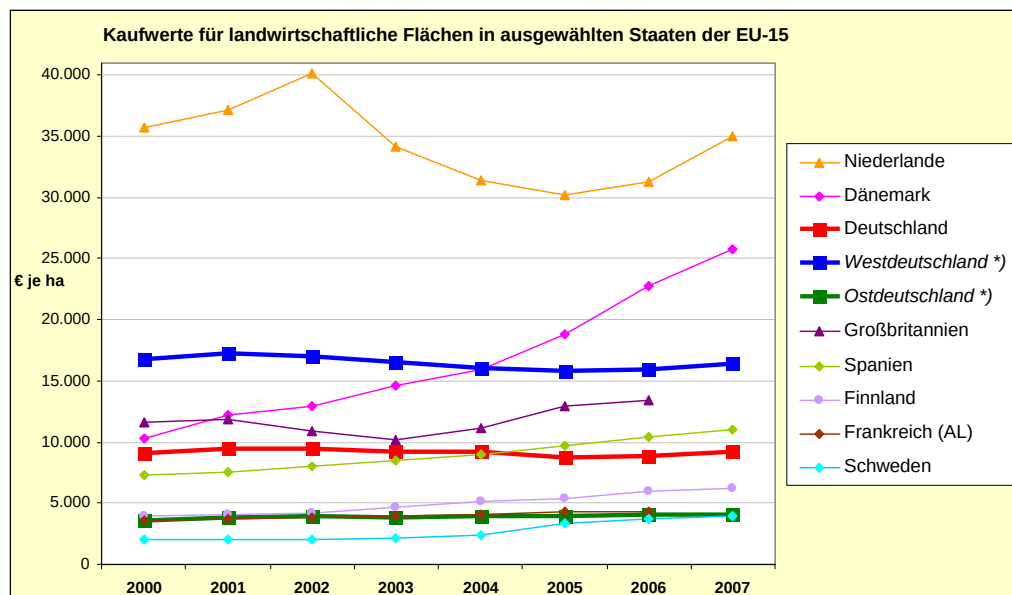


Abbildung 29: Entwicklung der Kaufwerte in ehemaligen EU-15-Staaten

Quellen: EUROSTAT, *) Statistisches Bundesamt

In allen neuen Mitgliedsstaaten stiegen die Agrarlandpreise an, allerdings mit unterschiedlicher Intensität. Das Preisniveau liegt noch deutlich unter dem der EU-15-Staaten. Der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch Ausländer wurde in den Beitrittsakten fast aller Beitrittsstaaten für einen Übergangszeitraum beschränkt, aber nicht völlig ausgeschlossen.

Einen größeren Einfluss auf die Märkte für landwirtschaftliche Grundstücke haben verschiedene institutionelle Faktoren, wie der noch nicht abgeschlossene Privatisierungsprozess, ungeklärte Eigentumsverhältnisse und langwierige, kostspielige Verfahren zur Landübertragung. [10]

Auch in den ehemaligen EU-15-Staaten sind große Preisunterschiede für Agrarland festzustellen. Am höchsten liegen die Agrarlandpreise in den Niederlanden mit rund 35.000 €/ha und in Dänemark mit über 25.000 €/ha bei einem starken jährlichem Anstieg. Mit durchschnittlich 16.000 €/ha und geringeren jährlichen Schwankungen liegen die Preise im früheren Bundesgebiet (Westdeutschland) an dritter Stelle. Dagegen liegen die Agrarlandpreise der neuen Bundesländer (Ostdeutschland) mit rund 4.000 €/ha zwar höher als die Preise der neuen EU-Staaten (Abbildung 28) aber im unteren Preisbereich der EU-15-Staaten (Abbildung 29).

Wie bei den Verkaufspreisen sind auch bei den Pachtpreisen große Unterschiede zwischen den Ländern festzustellen (Tabelle 7). In den neuen EU-Staaten stiegen die Pachtpreise mit der Einführung der Flächenprämien ab 2004 zwar in allen Ländern an, erreichen aber noch lange nicht das Niveau der EU-15-Staaten. Obwohl es keine Beschränkungen für die Anpachtung landwirtschaftliche Flächen durch Ausländer gibt und die ausländische Präsenz auch anstieg, kam es zu keinem Preisschock.

Tabelle 7: Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen (LF) bzw. Ackerland (AL) in ausgewählten EU-Staaten

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Deutschland	LF	.	164	.	174	.	176	.	183
Deutschland	AL	.	182	.	193	.	197	.	205
<i>Westdeutschland</i>	<i>LF *)</i>	.	<i>225</i>	.	<i>231</i>	.	<i>227</i>	.	<i>234</i>
<i>Ostdeutschland</i>	<i>LF *)</i>	.	<i>104</i>	.	<i>113</i>	.	<i>119</i>	.	<i>122</i>
Dänemark	LF	328	346	368	391	399	397	456	551
Dänemark	AL	344	364	386	411	419	417	427	579
Frankreich	LF *)	124	123	124	123	122			
Frankreich	AL	132	131	132	132	131	131	130	
Finnland	LF	136	142	145	150	156	160	165	
Griechenland	AL	447	455	477	502	517	515	502	508
Niederlande	LF	405	443	445	445	449	429	440	444
Schweden	LF	107	104	108	110	110	108	110	
Spanien	LF	138	140	145	154	155	162	165	167
Spanien	AL	161	161	168	179	180	187	191	192
Großbritannien	LF	202	201	198		181		176	
Tschechische Republik	*)	15	20	24	24	27	32	32	.
Slowakische Republik	*)	.	7	9	10	14	18	14	17
Polen	*)	29	26	25	26	43	35	41	.
Litauen	LF	9	12	13	14	17	22	33	12
Ungarn	LF	.	41	45	53	57	63	67	87
Ungarn	AL	.	43	48	56	61	67	71	92
Bulgarien	LF	52	60	54	56	73	97	99	
Bulgarien	AL	.	.	.	.	73	97	99	102

Quelle: EUROSTAT, *) Statistisches Bundesamt bzw. Daten aus nationalen Quellen

Bei den deutschen Pachtpreisen gibt es analog zu den Verkaufspreisen einen großen Unterschied zwischen den neuen und den alten Bundesländern. Mit 234 €/ha sind die Pachtpreise in den alten Bundesländern (Westdeutschland) fast doppelt so hoch wie in den neuen Bundesländern (Ostdeutschland) mit 122 €/ha. Im Durchschnitt liegt der Pachtpreis in Deutschland bei 205 €/ha, damit nicht mal halb so hoch wie in den Niederlanden (444 €/ha) oder in Dänemark (551 €/ha).

6 Der Boden als Faktor in der Bilanz und als Investitionsgut

Informationen aus den Jahresabschlüssen der Test- und Auflagenbetriebe Sachsens (Buchführungsergebnisse Sachsen 2003 bis 2007) zeigen ein verstärktes Kaufverhalten aller Betriebsformen seit 2003. Juristische Personen investierten dabei zwischen 30.000 und 90.000 € pro Jahr in den Bodenkauf, natürliche Personen zwischen 5.000 und 14.000 € pro Jahr.

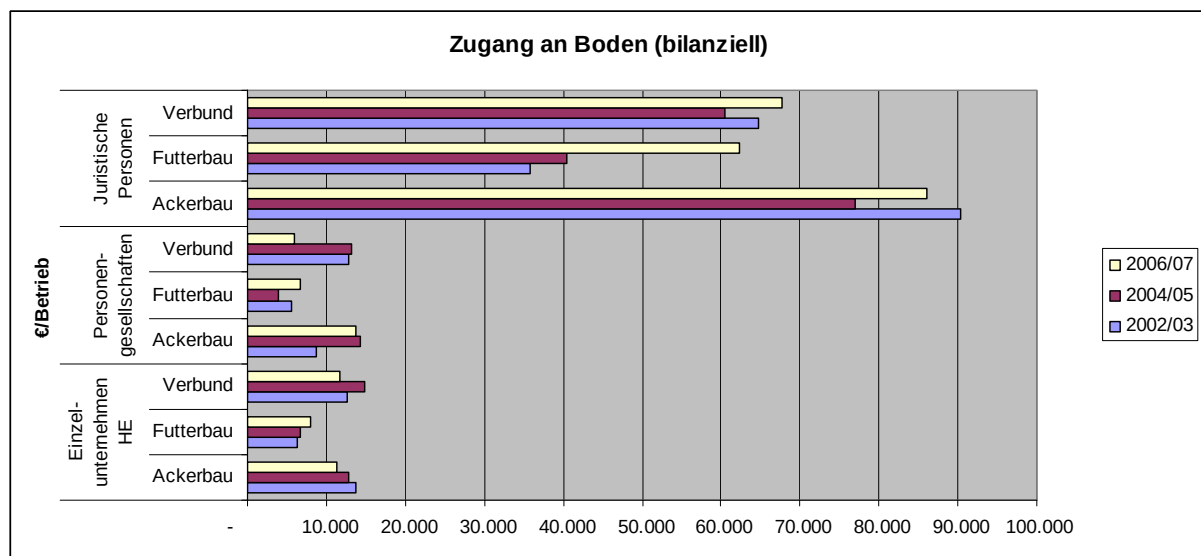


Abbildung 30: Jährlicher finanzieller Zuwachs an eigenem Boden - Sachsen

Quelle: Buchführungsergebnisse Sachsen (LfULG, SCHIRRMACHER)

Während die natürlichen Personen ihre Flächen nur im Bereich bis 5 ha pro Betrieb vergrößern konnten, lag der Zuwachs bei juristischen Personen zwischen 10 und 20 ha pro Betrieb und Jahr. Die stärksten Investoren waren - wie erwartet - die Ackerbaubetriebe, gefolgt von den Verbundbetrieben. Die Futterbaubetriebe haben ihre Flächen am geringsten erweitert. Dies bestätigt die Aussagen zur Nutzung der eigenen Flächen nach Rechtsformen.

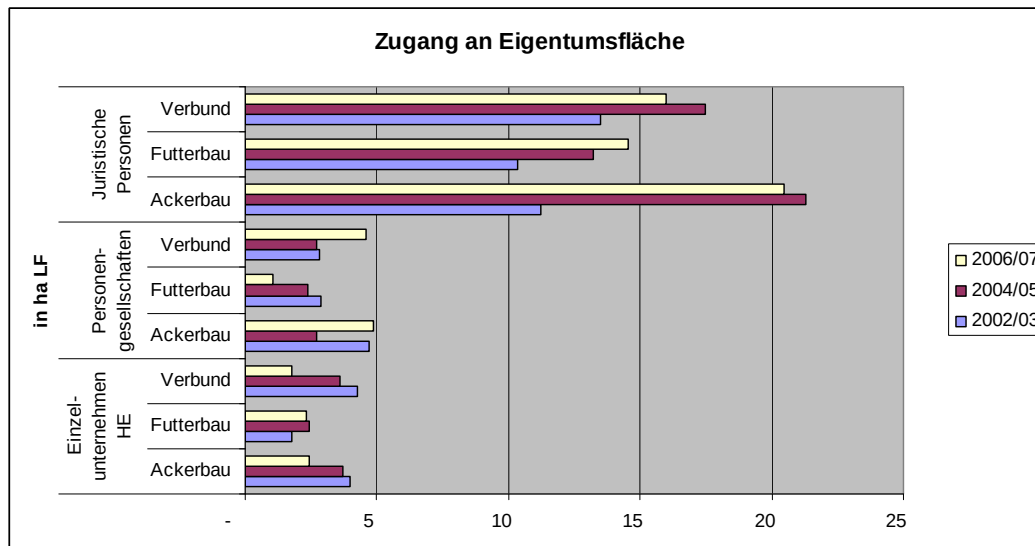


Abbildung 31: Erweiterung der Eigentumsfläche in Sachsen nach Buchführungsbilanzen

Quelle: Buchführungsergebnisse Sachsen (LfULG, SCHIRRMACHER)

7 Fazit

Der Wille zum Kauf von Ackerland ist in allen Rechtsformen ausgeprägt. Die Anzahl Verkaufsfälle und die gehandelte Fläche stiegen seit 2005 stetig an. Vor allem Juristische Personen nehmen am Landerwerb teil. Sie haben mit abnehmendem Trend immer noch die höchsten Pachtflächenanteile.

Das größte zusammenhängende Bodenpotenzial in den neuen Bundesländern zum Erwerb hält die Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft (BVVG). Die BVVG spricht 2008 allerdings vom verlangsamten Tempo beim Verkauf. Im Jahr 2008 lag der durchschnittliche BVVG-Verkaufspreis für landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert bei 6.300 €/ha und stieg damit um 15 % gegenüber dem Vorjahr. Ebenso stiegen die BVVG-Pachtpreise um 44 % auf 270 €/ha. 2009 will die BVVG etwa 85.000 ha verkaufen. Die globale Wirtschaftskrise fördert die Investition in werthaltige Güter, d. h. auch in Boden. [1] Die Zeitschrift DLG-Mitteilungen 10/2008 spricht in diesem Zusammenhang von einer „Jagd nach Grund und Boden“ als Ursache für den Drang nach beständigen Geldanlagen in den Zeiten der globalen Finanzkrise. Diese Entwicklung lässt sich jetzt schon ablesen und wird sicher erst 2010 in den Zahlen von 2009 in neuem Umfang sichtbar werden. Die Autoren sprechen vom Kauf ganzer Güter, dem Engagement als „Stiller Teilhaber“ oder als Finanzanleger. [3]

Insgesamt ist der Bodenmarkt in Deutschland gespalten. Die westlichen Regionen sind ein Hochpreisgebiet. Er ist geprägt von Knappheit (hoher Nachfrage) und liegt z. B. in Düsseldorf 2007 bei 32.000 €/ha.

Sachsen zählt innerhalb Deutschlands zum Niedrigpreisgebiet und liegt dabei innerhalb der neuen Bundesländer an zweithöchster Stelle hinter Sachsen-Anhalt. Der Kaufpreis liegt bei ~50 % des deutschen Durchschnittes. Der Preis ist in den letzten Jahren um 17 % gestiegen. Der höchste Durchschnittspreis wurde in der Landesdirektion Leipzig gezahlt. [2]

Aus den Anteilen der Flächennutzung nach Eigentum/Überlassung ist deutlich sichtbar, dass die Nebenerwerbslandwirte rund 50 % Eigentumsfläche bewirtschaften. Zusätzlich nutzen sie zunehmend unentgeltlich überlassene Flächen. Dies macht die Rolle der Nebenerwerbslandwirtschaft zur Erhaltung der flächendeckenden Landwirtschaft deutlich, zumal aus Strukturanalysen bekannt ist, dass der höchste Anteil Nebenerwerbslandwirte in den benachteiligten Gebieten wirtschaftet.

8 Literatur

- [1] Zeitschrift Ernährungsdienst aktuell/online (jetzt Agrarzeitung) (www.ernaehrungsdienst.de vom 9.1.09)
- [2] Neue Landwirtschaft (NL – BzAR Sonderheft B 11845 2008/2009)
- [3] Zeitschrift DLG-Mitteilungen, Heft 10/2008; Prof. Dr. Theodor Fock, Prof. Dr. Clemens Fuchs, Dr. Joachim Kasten (HS Neubrandenburg)
- [4] Internet: <http://www.bvvg.de/>
- [5] Prof. Dr. Klaus Böhme, Chefredakteur Neue Landwirtschaft; LfULG-Fachgespräch Makroökonomie Vortrag: „Der Boden im Blickwinkel der Finanzkrise“, 02.12.2008
- [6] Dr. Klaus Siegemund; Vortrag 6. NL-Bodenforum, 20.1.2009 in Berlin
- [7] Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft, Referat 31: Statusbericht „Entwicklung der Betriebs- und Landnutzungsformen in Sachsen“, Juni 2008
- [8] SMUL; Agrarförderung 2007
- [9] EUROSTAT, Internet Stand: 09.12.2008
- [10] Bericht der Kommission an den Rat "Überprüfung der im Beitrittsvertrag von 2003 vorgesehenen Übergangsmaßnahmen für den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen" vom 18.07.2008

Anlage 1

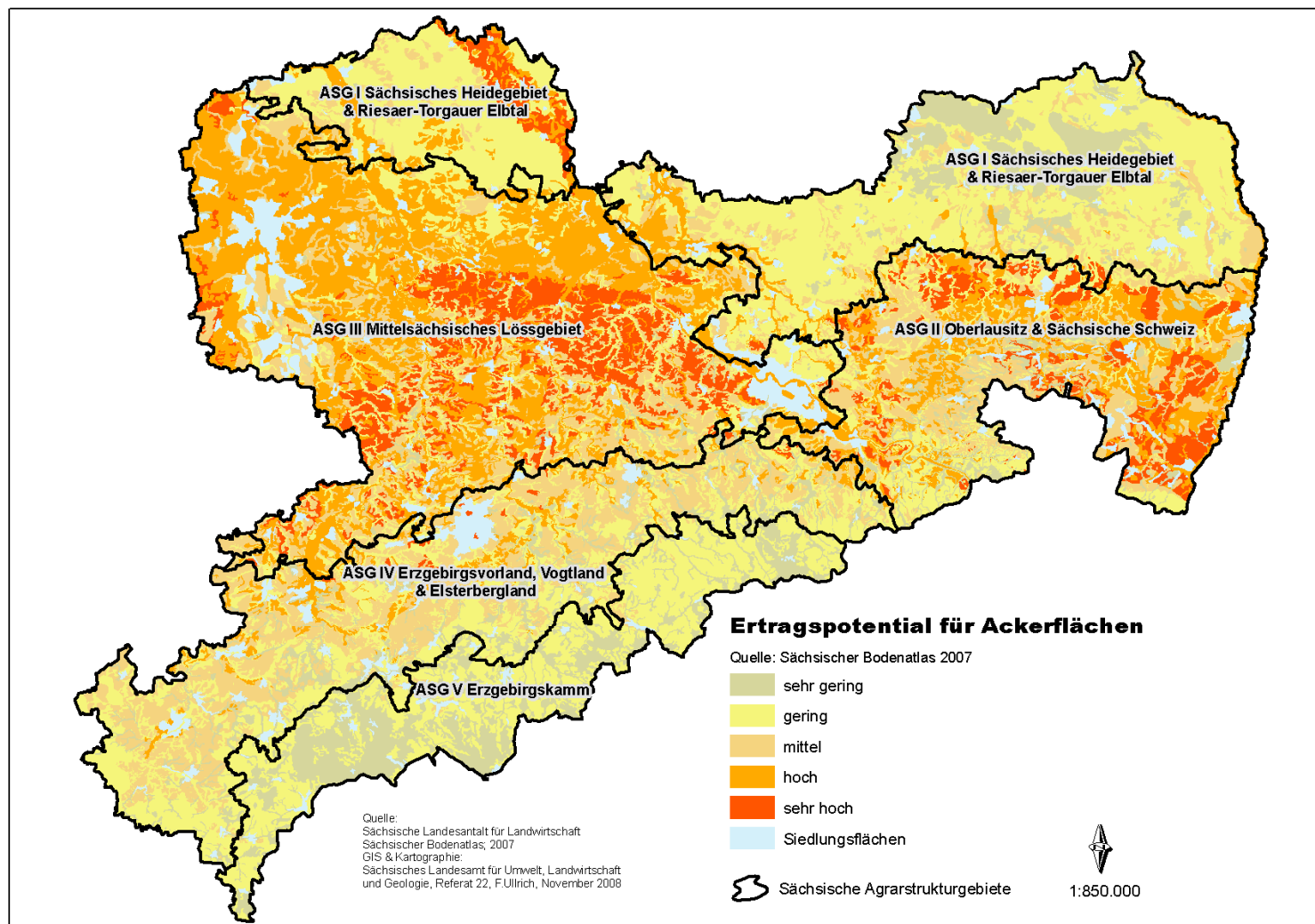


Abbildung 32: Ertragspotenziale in Sachsen

Anlage 2

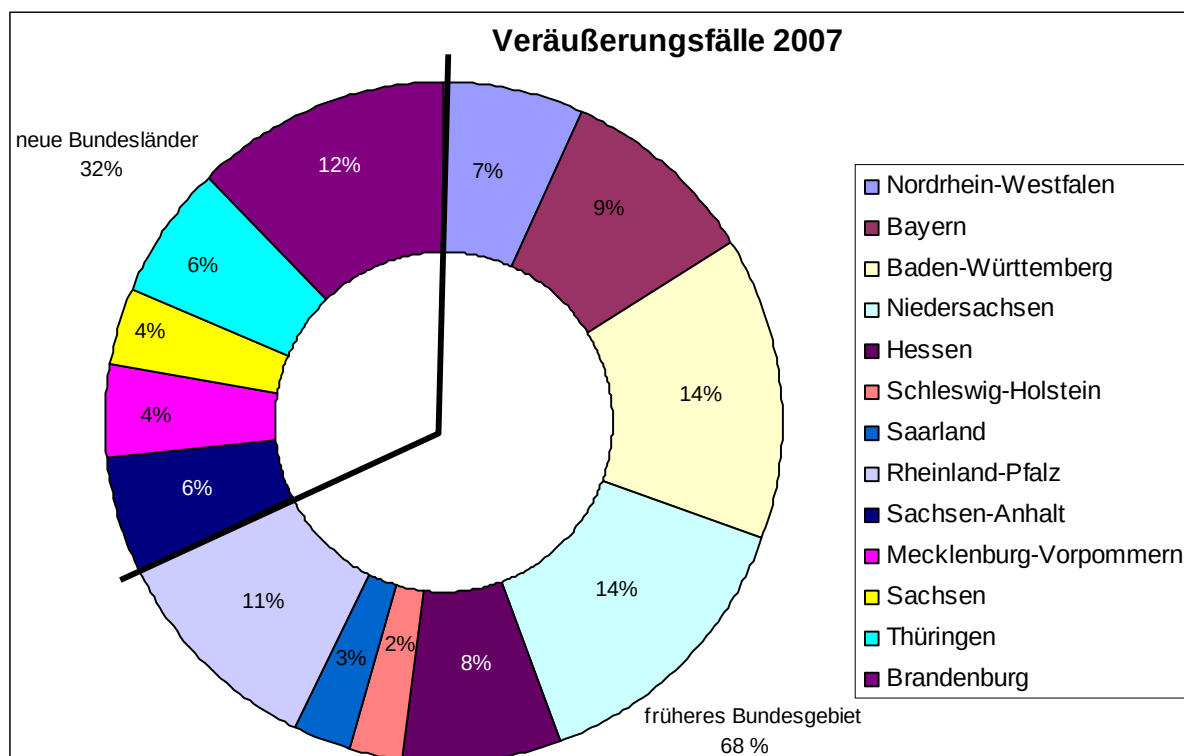


Abbildung 33: Kaufverhalten Bodeneigentum (Veräußerungsfälle) in Deutschland

Quelle: Stat. Bundesamt aus NLexklusiv Bodenmarkt

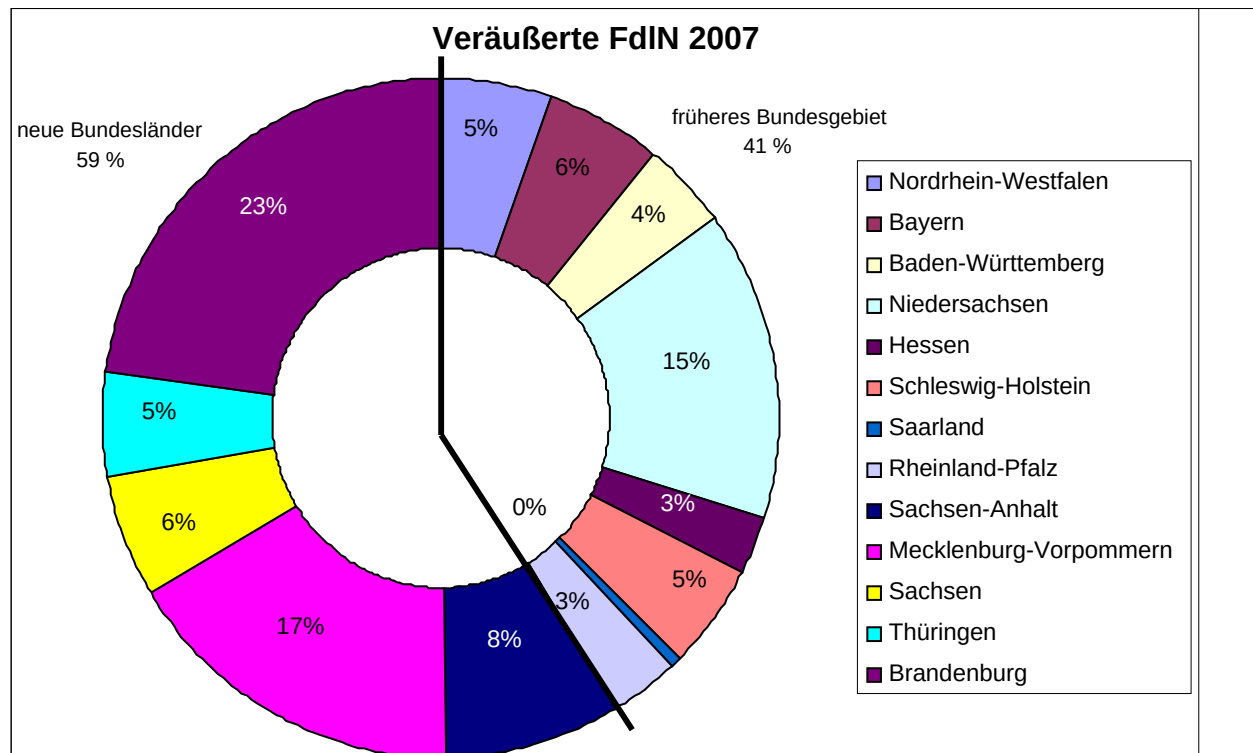


Abbildung 34: Anteil am Flächenumfang der Veräußerungen innerhalb Deutschlands

Quelle: Stat. Bundesamt aus NLexklusiv Bodenmarkt

Impressum

Herausgeber:	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Pillnitzer Platz 3, 01326 Dresden Internet: http://www.smul.sachsen.de/lfulg
Autoren:	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Abteilung Grundsatzangelegenheiten Umwelt, Landwirtschaft, Ländliche Entwicklung Brigitte Winkler, Elke Hofmann Katrín Heinrich, Falk Ullrich August-Böckstiegel-Straße 1, 01326 Dresden Telefon: 0351 2612-2200, -2204 Telefax: 0351 2612-2099 E-Mail: brigitte.winkler@smul.sachsen.de elke.hofmann@smul.sachsen.de
Redaktion:	siehe Autoren
Endredaktion:	Öffentlichkeitsarbeit Präsidialabteilung
ISSN:	1867-2868
Redaktionsschluss:	Januar 2010

Verteilerhinweis

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.