



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Fachbereich Agrarwirtschaft und Lebensmittelwissenschaften

Fachgebiet Agrarpolitik

Prof. Dr. T. Fock

Bachelorarbeit

urn:nbn:de:gbv:519-thesis2009-0212-4

„Entwicklungstrends am Bodenmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin“

Marian Parchen

September 2009

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Einleitung	6
2 Der Bodenmarkt in Deutschland	7
2.1 Ost- Westvergleich	8
2.1.1 Der ostdeutsche Bodenmarkt.....	10
2.1.2 Der westdeutsche Bodenmarkt.....	12
3 Die ökonomische Betrachtung von Bodenkäufen für landwirtschaftliche Unternehmen	13
3.1 Der Wert des Bodens	14
3.2 Bodenrichtwerte.....	15
3.3 Einflussfaktoren auf den Kaufpreis	16
3.4 Die optimale Finanzierung von Bodenkauf.....	17
4 Die Entwicklung des Bodenmarktes in Brandenburg	21
4.1 Die Agrarstruktur des Landes Brandenburg	22
4.2 Die Entwicklung des Bodenmarktes in der Ostprignitz-Ruppin	23
4.2.1 Private Verkäufe am Beispiel von einem Kaufvertragsauszug.....	31
4.2.2 Staatliche Verkäufe am Beispiel von einem Kaufvertragsauszug	34
5 Tendenzen am Bodenmarkt in der Ostprignitz-Ruppin	39
5.1 Die Umfrage zur allgemeinen Situation am Bodenmarkt im Jahr 2008/2009	40
5.2 Die Auswertung des Fragebogens	40
5.2.1 Das Betriebsprofil der befragten Betriebe.....	40
5.2.2 Investitionen am Bodenmarkt	41
5.2.3 Investitionen in den letzten zwei Jahren.....	43
5.2.4 Weitere Investitionen am Bodenmarkt.....	44
5.2.5 Verhalten am Bodenmarkt trotz differenzierter Preise.....	45
5.2.6 Höchst- und Niedrigpreise bei Flächenerwerb	46
5.2.7 Kaufangebote	47
5.2.8 Bevorzugter Flächenkauf	48
5.2.9 BVVG als Verkäufer und größter Landeigentümer	49
5.2.10 Flächenverluste.....	50
5.2.11 Ortsfremde Investoren.....	51
5.2.12 Aktuelle Situation am Bodenmarkt	52
5.2.13 Die Hofnachfolge	53
5.2.14 Kaufgründe für Flächenerwerb	53

5.2.15	Liquidität der Betriebe	55
6	Fazit.....	56
7	Literaturverzeichnis.....	57
8	Anhang	59
9	Eidesstattliche Erklärung.....	63

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zweigeteilter Bodenmarkt.....	9
Abbildung 2: Bodenmarkt 2007 ein Überblick.....	9
Abbildung 3: Anteil der BVVG an Agrarlandverkäufen.....	11
Abbildung 4: Einflussfaktoren auf den Kaufpreis.....	17
Abbildung 5: Kapitaldienst Annuitätsdarlehen.....	20
Abbildung 6: Kapitaldienst Tilgungsdarlehen.....	21
Abbildung 7: Deutschlandkarte.....	24
Abbildung 8: Gesamtumsatz.....	26
Abbildung 9: Investitionen am Bodenmarkt.....	42
Abbildung 10: Weitere Investitionen am Bodenmarkt.....	44
Abbildung 11: Bevorzugter Flächenkauf.....	48
Abbildung 12: BVVG als Verkäufer.....	49
Abbildung 13: Ortsfremde Investoren.....	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsart.....	25
Tabelle 2: Anzahl der Kauffälle im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.....	26
Tabelle 3: Flächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Kaufverträge seit 1992 bis 2001.....	27
Tabelle 4: Flächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Kaufverträge seit 2002 bis 2008.....	28
Tabelle 5: Übersicht Gesamtumsatz.....	28
Tabelle 6: Durchschnittliche Preise/m ² bei Verkäufen der BVVG.....	30
Tabelle 7: Mittlere Kaufpreise für AL & GL bei unterschiedlichen Bodenpunkten.....	30
Tabelle 8: Mittlere Kaufpreise bei Acker- und Grünland der letzten 5 Jahre.....	31
Tabelle 9: Grundbuchstand 1.....	36
Tabelle 10: Grundbuchstand 2.....	37
Tabelle 11: Grundbuchstand 3.....	37
Tabelle 12: Betriebsprofil der befragten Betriebe.....	41
Tabelle 13: Investitionen der letzten 2 Jahre.....	43
Tabelle 14: Verhalten am Bodenmarkt im Bezug auf die Preishöhe.....	45
Tabelle 15: Höchst- und Niedrigstpreise bei Flächenkäufen in Euro je Hektar.....	46
Tabelle 16: Flächenverluste durch BVVG.....	50
Tabelle 17: Kaufgründe für Flächenerwerb der einzelnen Betriebe.....	54

Abkürzungsverzeichnis

LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
OPR	Ostprignitz-Ruppin
RWE AG	Rheinische-Westfälisches Elektrizitätswerk AG
BVVG	Bodenverwertungs- & -verwaltungs GmbH
RB	Regierungsbezirk
NW	Nord-Westfalen
BW	Baden-Württemberg
FdlN	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
Mio.	Millionen
ha	Hektar
z. B.	zum Beispiel
LZ	Laufzeit
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
LF	landwirtschaftliche Fläche
A19	Autobahn 19
A24	Autobahn 24
T-Euro	Eintausend Euro
ca.	circa
EUR	Euro
DM	Deutsche Mark
BP	Bodenpunkte
lfd. Nr.	laufende Nummer
MeAnlG	Meliorationsanlagengesetz
bzw.	beziehungsweise
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
i.d.R.	in der Regel

1 Einleitung

Der Boden ist neben anderen Produktionsfaktoren, wie Kapital und Arbeit, ein primärer Faktor der Landwirtschaft. Auf Grund seiner heterogenen Eigenschaften in Bezug auf Qualität und Lage besitzt nahezu jedes Flurstück seinen eigenen Wert. Grundsätzlich ist der Bodenmarkt geprägt durch die Unbeweglichkeit und die prinzipielle Unvermehrbarkeit des Bodens. Deshalb ist der Boden zu jeder Zeit ein vergleichsweise hohes Gut und als dieses mit einem entsprechenden Preis belegt. Dadurch steht die Landwirtschaft in Konkurrenz mit anderen außerlandwirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeiten, vor allem als Bau- und Industrieland sowie im Straßenbau. Somit gewinnt der Boden seit Jahren immer mehr und mehr an Bedeutung.

Bei dem Einkommensvergleich der Landwirte mit anderen Gruppen der Volkswirtschaft ist die Flächenausstattung eines landwirtschaftlichen Betriebes von besonderer Bedeutung. Die vorhandenen Flächen sind ihre Voraussetzungen zum Wirtschaften. Schließlich können landwirtschaftliche Unternehmen den Gewinn der flächenabhängigen Produktionszweige am besten durch zusätzliche Flächen erhöhen. Anhand des Bodenmarktes ist eine allgemeine Einschätzung der wirtschaftlichen Gegebenheiten in ländlichen Räumen möglich.

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2008 insgesamt 5.438 Verkaufsfälle landwirtschaftlicher Grundstücke mit einer verkauften Fläche von 26.847 Hektar ermittelt. Der durchschnittliche Kaufwert je Hektar lag bei 3.596 Euro. Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche an der verkauften Fläche insgesamt betrug 96,9 Prozent, wobei je Hektar ein Kaufwert von 3.710 Euro erzielt wurde. Je Verkaufsfall wurden durchschnittlich 5 Hektar landwirtschaftliche Fläche veräußert. Bei nahezu allen Verkäufen (99,8 Prozent) wechselten Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar den Eigentümer (nach AMT für STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG, 2009).

Dies kam dadurch zustande, weil erst nach der Auflösung der großen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG), die damals in den sechziger Jahren durch die Zwangskollektivierung der Bauernhöfe entstanden, sich auch in den neuen Bundesländern wieder ein Bodenmarkt entwickelte. Dieser charakterisiert sich durch den starken Konkurrenzkampf der Käuferschaft wie Landwirten, Energieunternehmen (RWE AG), Kapitalanleger und Bioenergieproduzenten mit immer steigenden Preisen. Ein weiterer Akteur ist die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG). Sie hat die Aufgabe, die Volkseigenen Güter, die damals enteignet wurden, heute zu veräußern. Ab 2008 werden in den Bieterverfahren der BVVG sehr hohe Boden- und Pachtpreise geboten. Die veröffentlichten Höchstgebote bei BVVG-Ausschreibungen für Pacht und Kauf in den neuen Ländern lassen allerdings erkennen, dass

so manches genanntes Pachtentgelt und so mancher hoher Kaufpreis der Realität entsprechen könnte. Ob solche Preise allerdings betriebswirtschaftlich vertretbar sind, steht auf einem ganz anderen Blatt.

Wie die Agrarwirtschaft insgesamt stand auch der Markt für Agrarflächen zuletzt zunehmend im Focus des öffentlichen Interesses und damit in den Medien. Schlagworte, wie „Pachtpreise explodieren“, „Wettlauf um Agrarland“ oder „Jagd nach Grund und Boden“, zeigen einerseits die Emotionen, mit denen diese Thematik diskutiert wird und andererseits die enorme Brisanz der Entwicklung am Bodenmarkt. Landwirte in Deutschland haben schon seit längerem begonnen, ihre Unternehmen auf eine Zeit nach 2013 mit einer veränderten EU-Agrarpolitik einzustellen. Der Boden- und Pachtmarkt wird von diesen strukturellen Umbrüchen wesentlich tangiert, wenngleich regional in sehr unterschiedlichem Maße. Offensichtlich steht bei einem ganzen Teil der Käufer und Pächter von Agrarland die kurz- und mittelfristige betriebswirtschaftliche Rentabilität der Transaktion nicht im Vordergrund. Vielen erscheint es wichtiger, das zeigen die starken gestiegenen BVVG-Preise, sich das knapper werdende Agrarland langfristig zu sichern.

Mit der vorliegenden Arbeit mit dem Titel: „Entwicklungstrends am Bodenmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin“ wird das Ziel verfolgt, die wesentlichen Preis bestimmenden Einflussfaktoren auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zu benennen und das bisherige Geschehen auf dem Bodenmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin von 1992 bis 2008 darzustellen. Vorher wird aber noch ein Vergleich des ost- und westdeutschen Bodenmarktes anstehen. Anhand einer Analyse von privaten und staatlichen Kaufvertragsdaten der Region (OPR) wird mit dem verfügbaren Datenmaterial ein detailliertes Bild über die Bewegung auf dessen regionalen Bodenmarkt gegeben. Des Weiteren wird eine Befragung von Landwirten Aufschluss über ihr Kaufverhalten am Bodenmarkt geben sowie die Frage: „Wie können sich die Preis in den nächsten Jahren voraussichtlich entwickeln?“ wird hiermit beantwortet.

2 Der Bodenmarkt in Deutschland

In der folgenden Passage soll anhand eines Vergleichs die Lage am Bodenmarkt in Ost- und Westdeutschland erörtert werden. Dabei werden die Kaufpreise am Bodenmarkt der Vorjahre in den alten und neuen Bundesländern detaillierter analysiert.

2.1 Ost- Westvergleich

Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Angaben des (STATISTISCHEN BUNDESAMTES, 2008). Bei den durchschnittlichen Kaufwerten je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Verhältnis zu 2006 in Deutschland mit 9.205 €/Hektar ein Anstieg von 3,3 % zu verzeichnen. Somit weisen die Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in 2007 im früheren Bundesgebiet und in den neuen Ländern erneut auf den sehr unterschiedlichen Grundstücksmarkt hin. Hier erreichten die Grundstückspreise mit 4.134 €/Hektar (+ 2,3 % gegen Vorjahr) in den neuen Ländern wiederum nur knapp ein Viertel des Wertes, der im früheren Bundesgebiet erzielt wurde (16.394 €/Hektar + 2,8 % gegen Vorjahreswert). In 2007 wechselten bundesweit rund 12.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen mehr ihren Eigentümer (+ 14 %) als im Vorjahr. Mit rund 65.000 Hektar kamen in den neuen Ländern erneut rund 20.000 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche mehr als im früheren Bundesgebiet zum Verkauf, jedoch zu einem leicht höheren Durchschnittspreis als 2006.

Der größte Anteil der veräußerten Flächen entfällt mit 25.000 Hektar auf Brandenburg, danach folgen Mecklenburg-Vorpommern mit rund 18.500 Hektar, Niedersachsen mit rund 16.000 Hektar und Sachsen-Anhalt mit 9.000 Hektar. Mit deutlichem Abstand waren es in Thüringen 5.700 Hektar und Bayern rund 6.300 Hektar sowie in Schleswig-Holstein 5.700 Hektar, Nordrhein-Westfalen fiel auf 5.700 Hektar zurück.

Auf Länderebene wurden wie im Vorjahr die höchsten durchschnittlichen Grundstückspreise in Nordrhein-Westfalen, gefolgt von Bayern und Baden-Württemberg, gezahlt. Nach einem Anstieg in 2006 schwächten sich die Kaufwerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen 2007 in Hessen (- 5,0 %), Baden-Württemberg (- 4,5 %) und Bayern (- 3,6 %) wieder ab. Dagegen stiegen die Preise in Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen an. In den neuen Ländern konnten sich die Kaufwerte mit Ausnahme von Sachsen-Anhalt, von ihrem niedrigen Niveau ebenfalls zum Teil überdurchschnittlich erholen.

Diese Entwicklung trug aufgrund des hohen Anteils an veräußerter Fläche mit dazu bei, dass sich im gewogenen Durchschnitt die Preise z. B. in den neuen Ländern ebenfalls erhöht haben. Der höchste durchschnittliche Preis auf Regierungsbezirksebene wurde mit 32.061 €/Hektar im RB Düsseldorf (NW) gezahlt. Im Regierungsbezirk Niederbayern (BY) gingen die Kaufwerte zurück, so dass diesmal dort der höchste Kaufwert nicht mehr erreicht wurde. Vergleichbar hohe Grundstückspreise wurden nach wie vor in den Regierungsbezirken Münster (NW), Oberbayern (BY), Köln (NW), Schwaben (BY) sowie Karlsruhe (BW) - hier war ein Rückgang von 7,3 % - verzeichnet. Zum stärksten Rückgang der Kaufwerte kam es im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern (- 10,4 %). Die höchsten Kaufwerte in den neuen Ländern

wurden mit 6.166 €/Hektar erneut im Regierungsbezirk Leipzig ermittelt. Im 10-Jahres-Vergleich hat sich der Durchschnittswert für das frühere Bundesgebiet kaum verändert (1997 16.458 €/Hektar), regional gab es jedoch gegenläufige Entwicklungen. In Schleswig-Holstein sind in diesem Zeitraum die landwirtschaftlichen Grundstückspreise um rund ¼ gestiegen, positive Preisentwicklungen verzeichnen ebenfalls Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen sowie die neuen Länder mit Ausnahme von Thüringen. In allen anderen Ländern schwächten sich die Kaufwerte gegenüber 1997 ab. Der Grundstücksmarkt zwischen Ost und West dürfte auch weiterhin unterschiedlich bleiben. Nachfolgend zum Thema werden in der Abbildung 1 und Abbildung 2 zwei Grafiken, an denen man die Preissituation am Bodenmarkt gut überblicken kann, näher erläutert.

Durchschnittliche Kaufwerte nach Ländern in Euro je ha FdIN

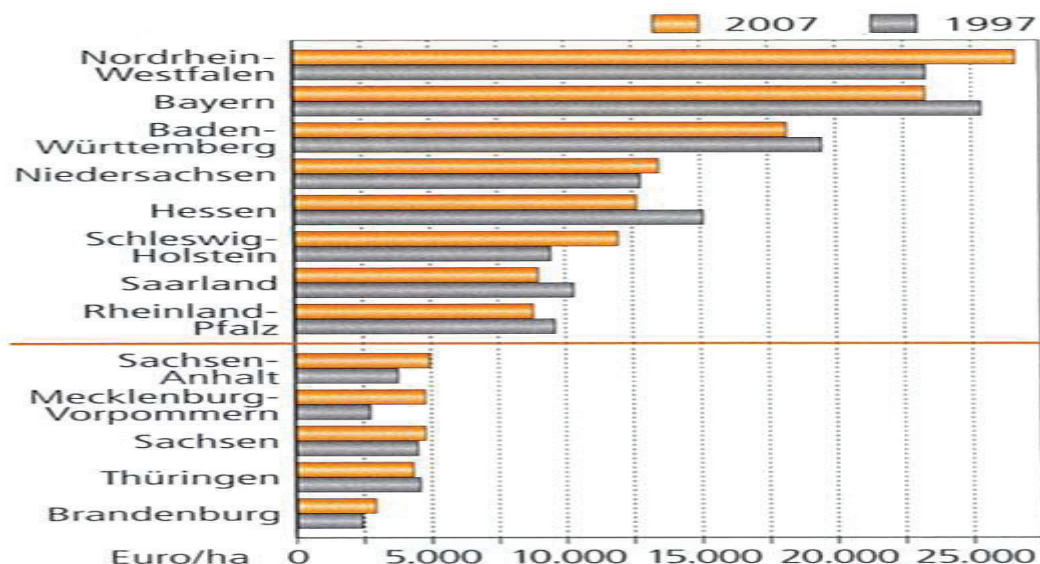


Abbildung 1: Zweigeteilter Bodenmarkt
Quelle: NL-Bodenmarkt 3, 2009

Überblick der Veräußerungsfälle

		Deutschland		neue Länder	
		zum Verkehrswert	alte Länder zum Verkehrswert	zum Verkehrswert	nach EALG
Veräußerungsfälle		43.950	29.807	14.143	875
Veräußerte FdIN insgesamt	ha	110.619	45.755	64.864	30.442
FdIN je Veräußerungsfall	ha	2,52	1,54	4,59	34,79
Kaufsumme insgesamt	1.000 Euro	1.018.215	750.093	268.122	91.880
Kaufwert je ha FdIN	Euro	9.205	16.394	4.134	3.004
Ø Ertragsmesszahl	in 100	42,5	45,2	40,6	44,7

Abbildung 2: Bodenmarkt 2007 – ein Überblick
Quelle: NL-Bodenmarkt 3, 2009

2.1.1 Der ostdeutsche Bodenmarkt

Die Analyse der Entwicklung am ostdeutschen Bodenmarkt ist angesichts der vielfältigen sowie komplexen Faktoren, die auf ihn einwirken, und wegen der enormen Dynamik einerseits schwieriger als in Westdeutschland. Andererseits lässt sich der Bodenmarkt aber einfacher beschreiben, weil er sich erst zu Beginn der 90er Jahre herausgebildet hat und die historische Entwicklung sich deshalb leichter nachvollziehen lässt.

Zudem agiert mit dem Privatisierer des ehemaligen volkseigenen Agrarlands, der BVVG, am ostdeutschen Bodenmarkt ein großer Akteur mit einer aussagefähigen Bodenstatistik. Mit dieser lässt sich die Entwicklung am ostdeutschen Bodenmarkt von Beginn an nachvollziehen und bewerten. Eine solche Bewertung langfristiger Trends ist am Bodenmarkt besonders wichtig, da Vergleiche des Umfangs von Veräußerungen, von Kaufwerten und von Pachtentgelten von einem Jahr zum anderen nur begrenzt aussagefähig sind. In diesem Zusammenhang sind die Entwicklungen am ostdeutschen Bodenmarkt gerade in den beiden Jahren 2007 und 2008 besonders aufschlussreich. Die Dynamik am ostdeutschen Bodenmarkt ist weiter enorm groß. Sie hat sich in den letzten Jahren sogar noch weiter ausgeprägt.

Diese Dynamik ist gekennzeichnet durch einen vergleichsweise großen Umfang der Veräußerungen und durch zum Teil sprunghaft gestiegene Preise für den Kauf und für die Pacht von landwirtschaftlichem Boden. Wichtige Ursachen für diese Dynamik an den ostdeutschen Bodenmärkten sind die stark gewachsene Nachfrage und der zunehmende Wettbewerb um Agrarflächen und das bei einem gleichzeitig vergleichsweise großen Angebot an diesen Flächen. Eigentümer des größten Flächenpools in Ostdeutschland ist die BVVG. Für die Privatisierung dieser Flächen wurden ab 2007 neue Grundsätze festgelegt.

Diese kommen einem Paradigmenwechsel bei der Vermarktung des BVVG-Bodens gleich und haben ein völlig neues Marktumfeld geschaffen. Nachfolgend eine im Rahmen der Arbeit nur sehr begrenzte mögliche Bewertung dieser Entwicklung, deren Dynamik am ostdeutschen Bodenmarkt sich mit wenigen Zahlen und Übersichten gut charakterisieren lässt. In der nachfolgenden Grafik, Abbildung 3, werden die Anteile der BVVG an Agrarlandverkäufen in Ostdeutschland seit 1997 aufgezeigt.

Agrarlandverkäufe in Ostdeutschland seit 1997

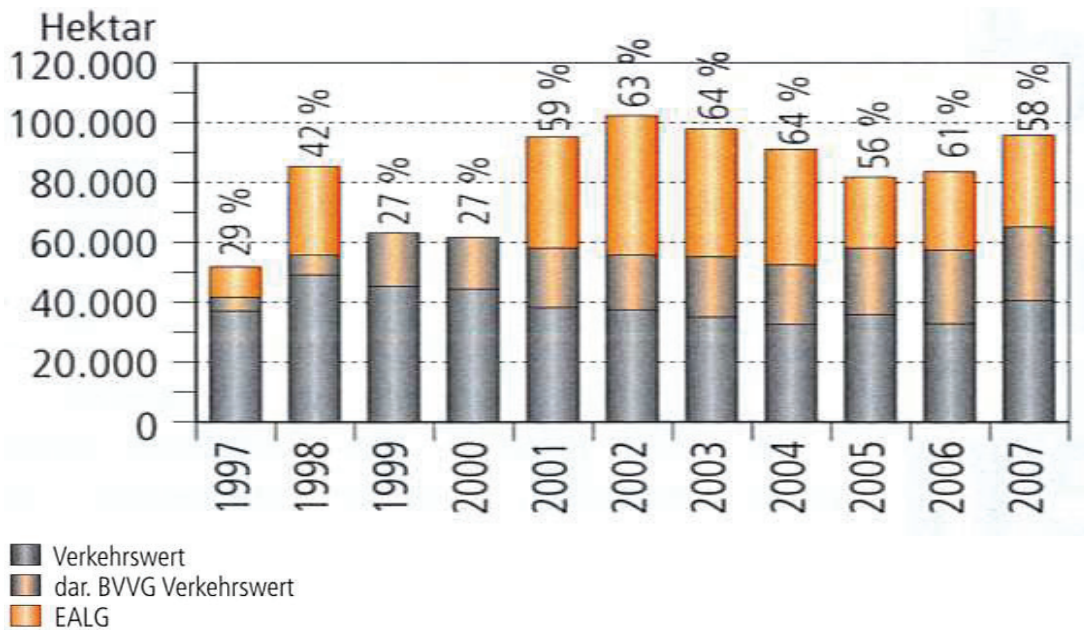


Abbildung 3: Anteil der BVVG an Agrarlandverkäufen
Quelle: NL-Bodenmarkt 3, 2009

Die nachfolgenden Zahlen wurden aus dem Bodenmarktheft 3 der Neuen Landwirtschaft (nach SIEGMUND, 2009) entnommen. Mit 95.000 Hektar wurde 2007, nach 2002 und 2003 die drittgrößte Fläche FdLN veräußert. Der Anteil der BVVG daran betrug 61 Prozent bzw. 58.000 Hektar. Davon wiederum hat die BVVG gut 30.000 Hektar zu ELAG-Bedingungen verkauft und knapp 28.000 Hektar zum Verkehrswert. Der Anteil der BVVG an den Verkehrswertverkäufen in den neuen Bundesländern, insgesamt rund 65.000 Hektar, lag damit immerhin bei 41 Prozent. Die durchschnittlichen Kaufwerte, Verkehrswertverkäufe, einschließlich BVVG Verkäufe zum Verkehrswert, wurden vom Statistischen Bundesamt mit 4.143 Euro ausgewiesen, nur knapp 100 Euro mehr als 2006.

Die BVVG hat für oben genannte 28.00 Hektar Verkehrswertverkäufe einen gesonderten durchschnittlichen Preis ausgewiesen. Dieser lag mit 5.479 Euro je Hektar deutlich höher als die oben genannten durchschnittlichen Preise der Statistik. Damit würden sich für die Verkehrswertverkäufe der sonstigen Anbieter rechnerisch relativ niedrige durchschnittliche Preise ergeben. Mit den vorliegenden Kaufwerten bis einschließlich Oktober 2008 verschärften sich die Unterschiede zwischen den BVVG Preisen und denen der Statistik. Die BVVG-Verkehrswertverkäufe sind gegenüber 2007 nämlich nochmals auf 6.159 Euro je Hektar gestiegen, in Sachsen-Anhalt sogar auf 8.857 Euro je Hektar (nach SIEGMUND, 2009). Ursache für die beträchtlichen Unterschiede zwischen dem Preisniveau der Verkehrswertverkäufe der BVVG und dem der übrigen Anbieter am Bodenmarkt lassen sich allerdings finden. Das bestätigen auch Umfragen bei Marktbeteiligten. Die BVVG vergibt bekanntlich einen Teil der

Flächen im Ausschreibungsverfahren zum Höchstgebot und bringt für weitere Verkäufe zum Verkehrswert ein so genanntes Vergleichspreissystem zur Anwendung. Mit den neuen Privatisierungsgrundsätzen sind die Kaufwerte 2007 und 2008 gegenüber den Verkehrswertverkäufen der BVVG in den Vorjahren sprunghaft angestiegen und haben sich von den Verkehrswertverkäufen der übrigen Anbieter quasi abgekoppelt.

2.1.2 Der westdeutsche Bodenmarkt

Am westdeutschen Bodenmarkt entwickelt sich nach den einschlägigen Veröffentlichungen des (STATISTISCHEN LANDES- & BUNDESAMT, 2008) auch in den beiden Jahren 2006 und 2007 relativ wenig Dynamik. Weder der Umfang der Veräußerungen von Agrarland, noch die Kaufwerte und Pachtentgelte zeigen solche Ausschläge, die einer eingangs genannten „neuen Dynamik“ Rechnung tragen. Für 2007 wurde mit 457.555 Hektar ein für die alten Bundesländer insgesamt vergleichsweise hoher Umfang an Ackerland veräußert. Dafür lag die für 2006 ausgewiesene Fläche von 39.796 Hektar an der unteren Grenze.

Diese Entwicklung, dass heißt ein Ausgleich von jährlichen moderaten Schwankungen im darauf folgenden Jahr bzw. Jahren in Richtung des langjährigen Durchschnittswertes, zeigt sich neben den Veräußerungen auch bei den Kaufwerten und eingeschränkt auch bei den Pachtentgelten. Getroffene Prognosen, am westdeutschen Boden- und Pachtmarkt würde sich angesichts struktureller Anpassungen in Richtung wachsender Landwirtschaftsbetriebe auch am Bodenmarkt mehr Dynamik durchsetzen, sind bislang anhand der Bodenmarktstatistik nicht oder bestenfalls nur ansatzweise festgelegt. Allerdings lassen die historisch gewachsenen, sehr verschiedenen Bedingungen am westdeutschen Bodenmarkt einen Vergleich mit der Dynamik am Bodenmarkt in Ostdeutschland nur bedingt zu.

Verkauft wird in den meisten alten Bundesländern Agrarland in einem sehr geringen Umfang je Veräußerungsfall. Das liegt daran, dass in den alten Bundesländern die Kaufpreise um ein vielfaches höher sind als in den neuen Bundesländern. Lediglich in Niedersachsen wurden im Schnitt 2,5 bis 3,0 Hektar und in Schleswig-Holstein im Schnitt 5,5 Hektar gekauft bzw. verkauft. Die durchschnittlich ausgewiesenen Kaufwerte in den westdeutschen Bundesländern sind in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren im Wesentlichen stabil geblieben. Die jährlichen Bodenpreise, auch die von 2006 und 2007, bewegen sich jeweils nur in einem engen Rahmen um die langjährigen Durchschnittswerte. Diese wiederum sind von Bundesland zu Bundesland

differenziert. Sie liegen in Baden-Württemberg, in Bayern und in Nordrhein-Westfalen im Schnitt der Jahre 1998 bis 2007 bei 18.851 bzw. bei 24.104 und bei 26.209 Euro je Hektar. In den sogenannten Flächenländern Schleswig-Holstein und Niedersachsen bewegten sich die entsprechenden Durchschnittswerte aber weit darüber. Die Entwicklung der Pachtpreise in Westdeutschland haben sich in den letzten beiden Jahren sowohl beim Umfang der Veräußerungen als auch bei den Kaufwerten und Pachtpreisen weitgehend im bisherigen Rahmen bewegt. Diese im Wesentlichen seit 1991 sehr stabilen Entwicklungslinien am Bodenmarkt haben bislang weitgehend allen strukturellen Veränderungen und allen Turbulenzen an den Agrarmärkten getrotzt. Verändert hat sich allerdings, wenn auch nur relativ moderat, das Pachtflächenverhältnis. In den letzten beiden Jahren hat sich der Pachtflächenanteil allerdings nur noch wenig erhöht oder hat in einigen Ländern sogar stagniert. Ob die relativ stabile Entwicklung am Boden- und Pachtmarkt in Westdeutschland auch in den nächsten Jahren weiter so verläuft, bleibt abzuwarten.

3 Die ökonomische Betrachtung von Bodenkäufen für landwirtschaftliche Unternehmen

Auf den allgemeinen Bodenmarkt besteht heutzutage ein hoher Wettbewerb um das Eigentum an der landwirtschaftlichen Fläche. Viele landwirtschaftliche Unternehmen stehen heute vor der Entscheidung, sich die Produktionsgrundlage „Boden“ durch Kauf langfristig zu sichern, eine andere betriebliche Ausrichtung einzuschlagen oder das betriebliche Wachstum auf intensive Bodennutzung zu beschränken. Dieser Teil der Bachelorarbeit soll einen kleinen Überblick über die ökonomische Situation am Bodenmarkt geben und zeigen, was Boden heutzutage wert ist. Des Weiteren sollen Bodenrichtwerte und Einflussfaktoren, die den Kaufpreis bestimmen, aufgezählt und die Liquidität der Betriebe zur Finanzierung des Bodens ermittelt werden.

3.1 Der Wert des Bodens

Boden hat unter den landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren schon immer einen ganz besonderen Stellenwert eingenommen. Durch die Charakteristika der Umsetzbarkeit, der Unbeweglichkeit und Unvermehrbarkeit war der Boden zu jeder Zeit ein hohes Gut. Es stellt sich die Frage, „welcher tatsächliche“, längerfristig zu erzielender Wert den aktuellen Preisen für Boden gegenübersteht und zur Kalkulation eines Kaufpreisgebotes herangezogen werden kann (nach STORM und WEIß, 2009). Das bisher gängige Verfahren für die Bodenwertermittlung ist das Vergleichswertverfahren. Hier wird der Verkehrswert durch den Bodenrichtwert ausgedrückt, der auf der Grundlage einer Kaufpreissammlung der zurückliegenden ein bzw. zwei Jahre von den regionalen Gutachterausschüssen ermittelt wird. Aufgrund der aktuellen Dynamik auf dem Bodenmarkt ist derzeit oft zu beobachten, dass der Bodenrichtwert nicht den tatsächlichen Verkehrswerten entspricht. Beim Ertragswertverfahren wird der Bodenwert über die Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt. Der Reinertrag einer Fläche resultiert aus der Differenz von zu erzielenden Erträgen (inklusive den mit der Fläche verbundenen Ansprüchen an sonstige Zahlungen und Prämien) und dem gegenüberstehenden Aufwand. Alternativ kann der zu erzielende Pachtzins herangezogen werden. Dieser Reinertrag wird durch Vervielfachung unter Berücksichtigung eines angemessenen Zinssatzes und der ewigen Nutzungsdauer in einen Ertragswert verrechnet. Verändert sich der Reinertrag dabei beispielsweise durch steigende Erzeugerpreise, wirkt sich dieser entsprechend positiv auf den Ertragswert der landwirtschaftlichen Flächen aus. Entgegengesetzt können Bewirtschaftungsauflagen den Ertragswert mindern. Die allgemeine anzuwendende Formel lautet:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag} \times \text{Kapitalisierungsfaktor}$$

Das heißt, dass bei einem erzielbaren Reinertrag von 450 Euro je Hektar und Jahr, mit einem Zinssatz von 4 Prozent gleich Kapitalisierungsfaktor 25, man auf einen ermittelten Ertragswert von 11.250 Euro je Hektar kommt. Dies wäre die Obergrenze eines Kaufpreisgebotes aus betriebswirtschaftlicher Sicht. Bei einem Reinertrag von 180 Euro je Hektar sinkt der Ertragswert auf 4.500 Euro. In Abhängigkeit von der Bewirtschaftungsintensität, z. B. Gemüseanbau, kann der Ertragswert aber auch auf mehr als 20.000 Euro steigen. Nicht selten lässt sich jedoch beobachten, dass der Ertragswert und der tatsächliche auf dem freien Markt erzielbare Preis sehr auseinander fallen. Es stellt sich die Frage, mit welchen nicht ertragsorientierten Faktoren dieser Preisunterschied begründet werden kann. In der Regel stellt das Ertragswertverfahren nur eine Hilfsmethode dar, um den Wert des Bodens zu bestimmen.

3.2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind auf der Basis einer Musterrichtlinie als mittlere Lagewerte des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist dabei die Herstellung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen untergestellt. Weiter hat die Definition der Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach § 4 der Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 88) Einfluss. Hier wird unterschieden, ob die Flächen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (reines Agrarland) oder sie sich auch für außerland- und außerforstliche Nutzung eignen (begünstigtes Agrarland).

Ausgehend von § 4 der WertV 88 hat z. B. der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit Wirkung vom 01.01.2002 für die Erarbeitung von Bodenrichtwerten in der Definition die Kaufwerte von begünstigtem Agrarland ausgeklammert. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen sind gebietstypische Kaufwerte für Flächen in freier Feldlage ab einer Größe von einem Hektar, gekennzeichnet durch mittlere Bodenverhältnisse des Gebietes. Es besteht kein räumlicher Zusammenhang zu Ortsrandlagen, landwirtschaftlichen Hofstellen oder anderen begünstigenden Lagemerkmale. Im Bieterverfahren handelt es sich aber oft (oder auch zufällig) um begünstigtes Agrarland, das für außerlandwirtschaftliche Zwecke erworben wird (z. B. Energiegewinnung). Diese Kaufwerte repräsentieren nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die im Bieterverfahren abgeleiteten Boden- und Pachtpreise sind Spitzenwerte, dürfen aber nicht als Verkehrswerte verallgemeinert werden. Bodenrichtwerte beruhen auf einer Vielzahl von Kauffällen. Wie die Aussagekraft der Kaufwerte aus dem Bieterverfahren der BVVG durch geringe Zahl von vornherein eingeschränkt ist, soll an einem Beispiel gezeigt werden. Im Jahr 2007 sollen 663 Kauffälle in das Vergleichssystem eingegangen sein. In einem einzigen Kreis, z. B. Potsdam-Mittelmark, werden pro Jahr schon mehr landwirtschaftliche Kauffälle registriert (2007: 821 Fälle). In der Region Anhalt in Sachsen-Anhalt waren es 1.063 Kauffälle von Acker- und Grünland (nach KINDLER, 2009). Diese Fälle bezogen sich regional auf relativ vergleichbare Eigenschaften wie Lage, Straßenverhältnisse, Boden- und Klimaverhältnisse. Die 663 Angebotspreise des Bieterverfahrens sind über das gesamte Gebiet der neuen Bundesländer verstreut. Je Einzugsgebiet stehen nur wenige Eckgrößen zur Verfügung. Das macht es schwierig, mit statistischer Sicherheit den gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erfassen. Die Mindestanforderung bei Durchschnittsbildung ist das Vorliegen einer Normalverteilung der Einzelwerte. Liegt dies vor, ist der Mittelwert relativ sicher. Die Kurve schneidet extrem niedrig und extrem hohe Werte ab. Liegt keine Normalverteilung vor, be-

stimmen extreme Kauffälle den Mittelwert und das allgemeine Wertniveau wird falsch repräsentiert. Aus einer geringen Zahl unterschiedlich strukturierter Grundgesamtheiten eines Einzugsgebietes noch auf eine zeitliche Entwicklung der Verkehrswerte zu schließen, ist zusätzlich gewagt.

3.3 Einflussfaktoren auf den Kaufpreis

Der Kaufpreis von Boden wird durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt. Ursprünglich kommt den natürlichen Eigenschaften der Fläche wie z. B. der Bodenqualität, der Ertragssicherheit und der Niederschlagsverhältnisse die größte Bedeutung zu. Neben der natürlichen Ertragskraft haben auch noch anderer Faktoren einen Einfluss auf den Kaufpreis von Boden. Besonders der zunehmende Wettbewerb um die Fläche und die potenzielle Kaufkraft außerlandwirtschaftlicher Investoren hat die Preisspirale in letzter Zeit nach oben schnellen lassen. Darüber hinaus erfolgt die Kalkulation für das geplante Kaufgebot oft nicht als Grenzwertbetrachtung für die entsprechende Fläche. So ist in besonders veredlungsintensiven Gebieten oft zu beobachten, dass der aus der Veredlung resultierende Ertrag den Bodenkauf quersubventioniert, womit Preise von bis zu 3 bis 4 Euro pro Quadratmeter im Nordwesten Deutschlands durchaus keine Seltenheit mehr sind. Nach dem Ertragswertverfahren läge der Wert des Bodens aufgrund der geringen Bodengüte um ein Vielfaches darunter. Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt die Einflussfaktoren der Bodenpreise.

Einflussfaktoren auf den Kaufpreis des Bodens

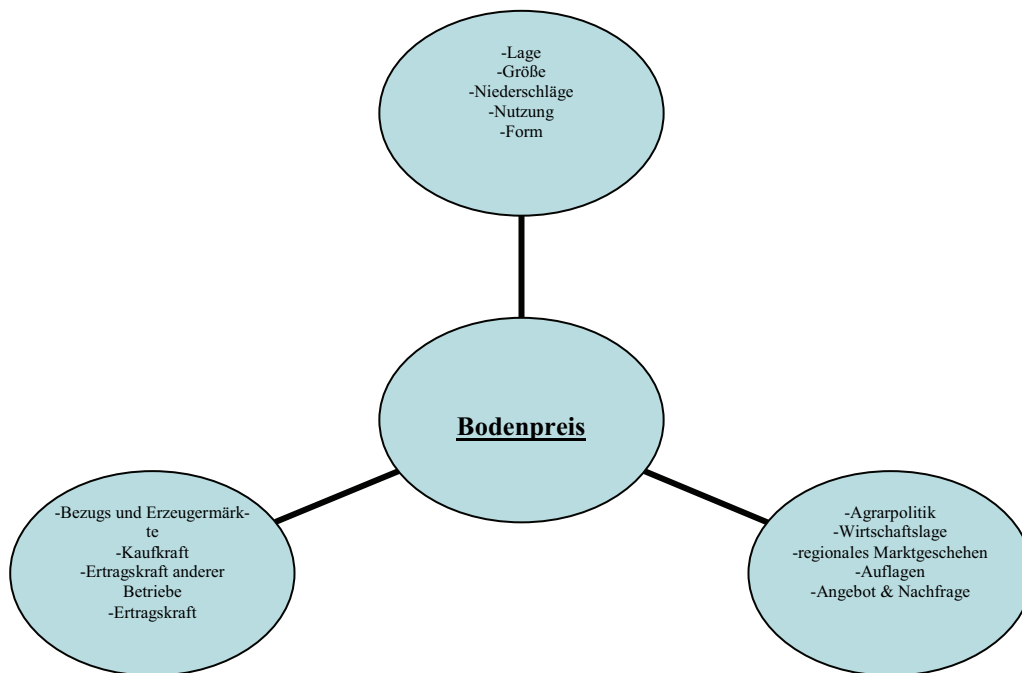


Abbildung 4: Einflussfaktoren auf den Kaufpreis
Quelle: Eigene Darstellung nach Fuchs, 2009

3.4 Die optimale Finanzierung von Bodenkauf

Die Investition in Boden ist in der Regel sehr kapitalintensiv und hat einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Ausgestaltung und den Erfolg des Betriebes. Investitionsentscheidungen sollten aus diesem Grund immer umsichtig und unter Berücksichtigung folgender betriebswirtschaftlicher Fragestellungen erfolgen:

1. Welcher tatsächliche längerfristig zu erzielende Wert steht dem aktuellen Kaufpreis gegenüber?
2. Welche Effekte hat die Investition in Grund und Boden auf das Unternehmen?
3. Wie sieht die optimale Finanzierung landwirtschaftlicher Nutzfläche aus?

Durch die Investition in Grund und Boden wird Kapital langfristig gebunden. Damit steht es alternativen Investoren für eine längere Zeit nicht zur Verfügung. Es stellt sich die Frage, wie viel Boden für die langfristige Unternehmensplanung notwendig ist und wie viel sich davon im Eigentum des Unternehmens befinden sollte. Optimale Maschinenauslastung im Marktfreuchtbau kann nur erreicht werden, wenn mittelfristige Planungssicherheit über die verfügbare Fläche besteht. Aber auch in der Milch- und Biogasproduktion ist die Flächensicherheit ein maßgebliches Produktionskriterium. Die Finanzierung lässt sich nach der Herkunft in Eigen- und Fremdfinanzierung unterscheiden. Im (WIRTSCHAFTSLEXIKON, 2009) wird die Eigen- und Fremdfinanzierung wie folgt beschrieben.

Die Eigenfinanzierung ist im Gegensatz zur Fremdfinanzierung eine Finanzierung durch Eigenkapital. Sie kann sowohl Außenfinanzierung als auch Innenfinanzierung sein. Einmal wird der Unternehmung von außen neues Eigenkapital im Wege der Beteiligungsfinanzierung von den Gesellschaftern oder dem Einzelunternehmer zugeführt, zum anderen wird der Unternehmung von innen über die Selbstfinanzierung neues Eigenkapital bereitgestellt (engl. self financing). Unter Eigenfinanzierung sind alle Maßnahmen der Finanzierung durch Eigenkapital zu verstehen. Dabei können als Arten unterschieden werden; Beteiligungsfinanzierung (Beteiligung) und Finanzierung durch Einlagen; Finanzierung durch Gewinneinbehaltung (Selbstfinanzierung). Die Beteiligungsfinanzierung und Finanzierung durch Einlagen führen ein Unternehmen durch Finanzierungsakte, wie Kapitalerhöhungen, neues Eigenkapital von außen zu. Die Selbstfinanzierung erhöht das Eigenkapital langfristig durch den Verzicht auf die Ausschüttung von erwirtschafteten Gewinnen (Gewinnausschüttung) und Zuführung von Gewinnen oder Gewinnanteilen zu den Rücklagen (offene Selbstfinanzierung).

Die Fremdfinanzierung ist im Gegensatz zur Eigenfinanzierung eine Finanzierung durch Fremdkapital. Sie kann sowohl Außenfinanzierung als auch Innenfinanzierung sein. Einmal wird der Unternehmung neues Fremdkapital im Wege der Kreditfinanzierung durch die Gläubiger zugeführt, zum anderen wird der Unternehmung von innen über die Rückstellungsfinanzierung neues Fremdkapital bereitgestellt.

Die Bedeutung der Eigenfinanzierung für den Bodenkauf ergibt sich aus der Ertragsstärke des Unternehmens und dem notwendigen Kapitalbedarf für andere Investitionen, wie z. B. Gebäude und Technik. Stehen große Investitionen an, ist auch hierfür ausreichend Eigenkapital einzuplanen. Wegen der immer größer werdenden Investitionsschritte und der steigenden Investitionskosten ist die Bedeutung der Eigenfinanzierung für den Boden oftmals beschränkt. Dann bleibt nur noch, sich das Geld für den Bodenkauf von Fremden zu besorgen. Hierbei spielen Banken immer noch die bedeutendste Rolle. Aufgrund der außerordentlich hohen Dynamik auf dem Bodenmarkt in den neuen Bundesländern haben sich aber auch in den letzten

Jahren andere Kapitalgeber am Markt platziert. Dabei reicht die Spannweite von Investoren, die eine sichere Kapitalanlage suchen, bis hin zu Spekulanten.

Nach (WIKIPEDIA, 2009) sind Spekulanten Menschen, die kurzfristige Investitionen tätigen und aufgrund höherer Risiken meist eine hohe Rendite haben (lat. Speculator. ich erspähe). Sie sehen den Boden als attraktive, zukunftsorientierte Renditemöglichkeit und setzen auf steigende Bodenpreise.

Beim Einsatz von Investorengeldern zu Bodenkauf gilt es zu hinterfragen, welche Interessen der Geldgeber verfolgt. Auf jeden Fall sollte eine langfristige Beziehung auch vertraglich fixiert werden, damit es später zu keiner Überraschung kommt. Die Fremdfinanzierung durch Banken und deren Herangehensweise hat sich in den letzten Jahren an die Marktentwicklung angepasst. Mittlerweile werden Finanzierungen mit 50 Jahren und mehr angeboten, ohne dass zusätzlich ein Eigenkapitalanteil verlangt wird. Die Besicherung erfolgt in der Regel ausschließlich auf dem zu finanzierenden Grundstück. Die Entwicklung lässt sich durch zwei Faktoren begründen. Die Bodenpreisentwicklung wird von den Banken als stabil eingeschätzt. Im Fall eines Kreditausfalles findet die Bank in der Regel einen Käufer, der die Darlehensschuld ausgleichen kann. Da kommt dann wieder die Bewertung des Bodens ins Spiel. Diese ist aber nur ein Teil der Kreditentscheidung, denn sie wird maßgeblich von der Einschätzung der Bonität des landwirtschaftlichen Unternehmens bestimmt.

Die verschiedenen Bonitätsparameter, wie z. B. Stabilität und Rentabilität des Unternehmens, Einschätzung des Management, Controllingqualitäten und Zahlungsverhalten, werden in einer Ratingnote zusammengefasst. Das heißt, es gibt ein Ratingsystem, wo jeder Betrieb eingestuft wird und somit seinen individuellen Kredit bekommt. Darüber hinaus wird die Kapitalgrenze ermittelt. Sie dient dem Banker als maßgebliche Entscheidungsgrundlage, ob der Kredit auch fristgerecht zurückgezahlt werden kann. Gerade bei längerfristigen Finanzierungen sind die branchenspezifischen Schwankungen zu berücksichtigen.

Die zunehmenden Preisausschläge und die hohe Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen schlagen sich auch in hohen Schwankungen der Wirtschaftskraft landwirtschaftlicher Unternehmen nieder. Daher fließen mindestens die letzten drei Wirtschaftsjahre in die Betrachtung der Kapitaldienstgrenze und in die Bonitätsbetrachtung ein. Die hohen Schwankungen der verfügbaren Liquidität in der Landwirtschaft erfordern eine möglichst liquiditätsschonende Finanzierung von Boden.

Dabei wird oft die bisherige Pachtzahlung als Referenz herangezogen. Die Belastung aus der Finanzierung sollte aus Sicht des Landwirts nicht höher liegen als die bisherige Bodenpacht. Bei der Entscheidung zum Bodenkauf wird von Landwirten auch eine gesamtbetriebliche Betrachtung angesetzt und eine Mischbelastung je Hektar aus Pachtzahlungen und Bodenfinan-

zierung herangezogen. Dabei wird die höhere Belastung aus der Finanzierung eines Bodenkaufes auf die Gesamtfläche verteilt. Dieser Ansatz kann allerdings nur kurzfristig eine Entscheidungshilfe sein, denn langfristig sollte jeder Kauf von Boden auch einen zusätzlichen Nutzen für den Betrieb generieren und nicht zur Belastung bestehender Flächen werden. Die Finanzierungslaufzeiten liegen in der Regel zwischen 10 und 20 Jahren. Die vergleichsweise geringen Kaufpreise in den neuen Bundesländern haben in der Vergangenheit relativ kurze Laufzeiten liquiditätsschonend ermöglicht. Die steigenden Preise der letzten Jahre haben jedoch längere Laufzeiten erfordert. Die Abbildung 5 zeigt den zu zahlenden Kapitaldienst aus Zinsen und Tilgung für ein Annuitätsdarlehen bei unterschiedlichen Laufzeiten von 10 bis 50 Jahren.

Jährlicher Kapitaldienst Annuitätsdarlehen bei 50 ha Ackerland, Kaufpreis 5.000 Euro, 6% Zinsen und Pachtpreis bei Neupacht 334 Euro

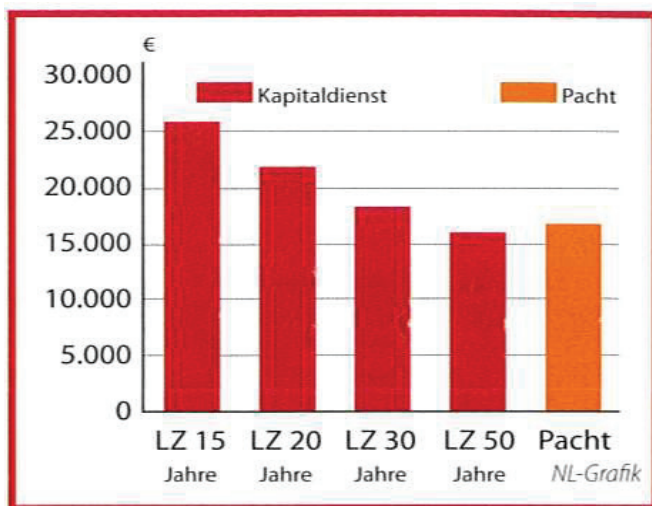


Abbildung 5: Kapitaldienst Annuitätsdarlehen
Quelle: NL, 2009

Es handelt sich dabei um einen Flächenkauf von 50 Hektar zu einem Preis von 5.000 Euro auf einem guten Ackerbaustandort. Als Pacht bei Neuverpachtung wird ein Preis in Höhe der Betriebsprämie angenommen. Dies entspricht den Marktbedingungen in vielen Regionen. Es ist ein klarer, liquiditätsschonender Effekt bei Laufzeiten zwischen 15 und 30 Jahre zu erkennen. Dieser Effekt verringert sich deutlich bei Finanzierungszeitläufen über 30 Jahren. Bei Annuitätsdarlehen ist die anfängliche Tilgung bei langen Laufzeiten sehr gering. Bei einer angenommenen Laufzeit von 50 Jahren beträgt die anfängliche Tilgung nur 0,34 Prozent. Somit ist die Zinsbelastung relativ hoch und es folgen nur geringe Tilgungsleistungen in den ersten 10 Jahren. Um die Finanzierungsbelastung aus jährlichen Zinsen für die Bodenfinanzierung zu reduzieren, bieten sich Tilgungsdarlehen an.

Kapitaldienst Tilgungsdarlehen, (1. Jahr), 50 ha Ackerland, Kaufpreis 5000 Euro, 6% Zinsen, Pachtpreis bei Neupacht 334 Euro

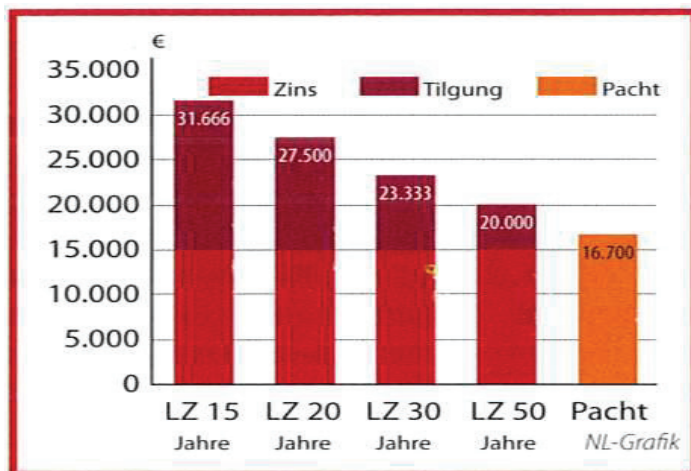


Abbildung 6: Kapitaldienst Tilgungsdarlehen
Quelle: NL, 2009

Doch diese Finanzierungsvariante führte zu einer deutlich höheren Belastung der kurz- und mittelfristigen Liquidität, wie die Abbildung 6 zeigt. Diese Finanzierungsvariante ist daher nur zu empfehlen, wenn ausreichend kurz- und mittelfristige Liquidität vorhanden bzw. zu erwarten ist. Eine flexiblere Möglichkeit zur Sicherung der Liquidität bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit der Sondertilgung, die oftmals zusammen mit Annuitätsdarlehen angeboten wird. Dadurch können meistens bis zu 5 oder 10 Prozent der Darlehenssumme zusätzlich jährlich getilgt werden. Doch die Flexibilität kostet Geld. Aufgrund der Veränderung der Zahlungsströme von Zins und Tilgung ist für die Sondertilgung ein Aufpreis bei den Zinsen von mindestens 0,15 Prozent zu zahlen.

4 Die Entwicklung des Bodenmarktes in Brandenburg

Im folgenden Abschnitt soll auf die Entwicklung des Bodenmarktes in Brandenburg in den letzten Jahren eingegangen werden. Dabei wird zunächst die Struktur der Landwirtschaft in Brandenburg verdeutlicht, um diese als Basis für die Entwicklung zu betrachten. Weiterhin wird der Bodenmarkt dann in Bezug auf die Kaufpreise sowie den Umfang der gehandelten Fläche untersucht. Speziell der Landkreis Ostprignitz-Ruppin steht im Focus der Betrachtung der Kaufwertermittlung des Bundeslandes Brandenburg. Danach wird dann auf die privaten und staatlichen Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen eingegangen.

4.1 Die Agrarstruktur des Landes Brandenburg

Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Informationen des (AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG, 2008). Im Land Brandenburg gab es im Jahr 2007 6.704 Landwirtschaftsbetriebe. Das waren 36 mehr im Vergleich zu 2005. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF), die diese Betriebe bewirtschaften, betragen rund 1,33 Millionen Hektar (2005: 1,34 Millionen Hektar). Während die durchschnittliche Flächenausstattung der Brandenburger Landwirtschaftsbetriebe 1991 noch bei 252 Hektar lag, waren es im Jahr 2007 nur noch 198 Hektar.

Die 5.067 Einzelunternehmen bewirtschafteten im Durchschnitt jeweils 63 Hektar. Fast 41 Prozent dieser Einzelunternehmen hatten eine Betriebsgröße von unter 10 Hektar. Die 970 Betriebe in der Hand von juristischen Personen bearbeiteten dagegen im Durchschnitt 797 Hektar LF (2005: 830 Hektar). In Brandenburgs Landwirtschaft gab es 680 Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), die zusammen ein Drittel der LF bewirtschafteten. Im Durchschnitt verfügte eine GmbH über 652 Hektar LF.

Die großbetrieblichen Strukturen in der Landwirtschaft von Brandenburg haben sich 17 Jahre nach dem Übergang in die Marktwirtschaft offenbar dauerhaft etabliert. So wurden 2007 fast die Hälfte der 1,33 Millionen Hektar LF von weniger als 6 Prozent der landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaftet, deren Betriebsgrößen über 1.000 Hektar lag. Im Jahr 2005 wurden 1.707 Betriebe mit einer Flächenausstattung zwischen 100 und 1.000 Hektar gezählt, zwei Jahre später hatte sich diese Zahl auf 1.712 Betriebe erhöht. Betriebe mit weniger als 100 Hektar LF bewirtschafteten seit Jahren unverändert 7 Prozent der LF. Die durchschnittliche LF je Betrieb belief sich im Landkreis Uckermark auf 308 Hektar, während es im Landkreis Spree-Neiße rund 128 Hektar waren. In der Uckermark gab es 50 Landwirtschaftsbetriebe, die 1.000 und mehr Hektar bearbeiteten. Dagegen waren es im Landkreis Oberspreewald-Lausitz nur 11 derartige Betriebe. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hatte im Jahr 2007 die meisten Betriebe mit einer Flächenausstattung von unter 10 Hektar (261 Betriebe).

Brandenburg hat seit 2007 die meisten Veräußerungsfälle von landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen. Mit einer Fläche von rund 25.000 Hektar waren das 39 Prozent mehr als im Vorjahr. Brandenburg ist allerdings das einzige Bundesland, das derartige große Schwankungen beim Agrarlandverkauf aufweist. Die erzielten Kaufwerte waren regional sehr unterschiedlich.

Überdurchschnittliche Kaufwerte je Hektar wurden in den Landkreisen Uckermark (5.877 Euro) und Märkisch-Oderland (4.352 Euro) ermittelt. Deutlich unter dem Landesdurchschnitt lagen die Kaufwerte je Hektar in den Landkreisen Elbe-Elster (2.221 Euro), Oberspreewald-

Lausitz (2.236 Euro) und Spree-Neiße (2.500 Euro). Die veräußerte landwirtschaftliche Fläche je Kauffall war am größten in Potsdam (7,58 Hektar) sowie in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin, Märkisch-Oderland (jeweils 6,88 Hektar), Uckermark (6,47 Hektar) und Prignitz (5,97 Hektar). 303 begünstigte Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen ohne Gebäude und Inventar wurden im Land Brandenburg durch die Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH (BVVG) getätigt. Dabei wurden 14.259 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche veräußert und ein Kaufwert von 2.897 Euro je Hektar erzielt. Nach den Ergebnissen der repräsentativen Agrarstrukturerhebung 2007 sind 1,06 Millionen Hektar der rund 1,33 Millionen Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche gepachtetes Land.

Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilt, hat sich damit der Anteil der Pachtflächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Jahr 2007 auf 79 Prozent reduziert. 2005 waren es noch 81 Prozent. Damit setzte sich der Trend des Pachtflächenrückganges in den landwirtschaftlichen Betrieben Brandenburgs weiter fort. Eine Ursache für diese Entwicklung lag in den gestiegenen Verkäufen durch die Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH (BVVG). Die eigene selbstbewirtschaftete Fläche hatte sich dagegen um 24.000 Hektar vergrößert und belief sich im Jahr 2007 auf 261.000 Hektar. Das waren 20 Prozent der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Jahr 2005 betrug dieser Anteil 18 Prozent und 1999 waren es 9 Prozent. Der durchschnittliche Pachtpreis für die landwirtschaftlich genutzte Fläche lag im Jahr 2007 bei 80 Euro je Hektar und war damit um 3 Euro niedriger als 2005 (1999: 63 Euro je Hektar; 2001: 68 Euro je Hektar). Je nach Nutzungsart fiel das Niveau der Pachtpreise unterschiedlich aus. So waren im Durchschnitt für Ackerland 86 Euro je Hektar (2005: 91 Euro je Hektar) und für Dauergrünland 61 Euro je Hektar (2005: 58 Euro je Hektar) zu entrichten. Für die Betriebe, die im Haupterwerb wirtschafteten, ergab sich ein durchschnittlicher Pachtpreis von 86 Euro je Hektar, während Nebenerwerbsbetriebe 74 Euro je Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche zahlten.

4.2 Die Entwicklung des Bodenmarktes in der Ostprignitz-Ruppin

Dieser Teil der Bachelorarbeit gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2008. Er soll allen am Grundstücksmarkt Beteiligten zuverlässige Informationen über das Marktgeschehen im Landkreis geben und somit zur Markttransparenz und Orientierung beitragen. Die Bachelorarbeit ist ein Mittel zur Veröffentlichung neutraler Marktinformationen. In der Arbeit dargestellt wird das allgemeine Preisni-

veau, also die durchschnittliche Situation auf dem jeweiligen Teilmarkt. Die angegebenen Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wieder, wie sie sich für die im Zeitraum tatsächlich veräußerten Objekte als charakteristisch ergeben. Sie sind Ausdruck des allgemeinen, durchschnittlichen Preisniveaus in 2008 (nach dem GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT, 2008). Neben der Analyse der Kauffälle des Jahres 2008 werden auch Daten aus früheren Jahren herangezogen, um die Entwicklung der Umsätze am Bodenmarkt und das Preisniveau der einzelnen Teilmärkte, besonders der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, besser veranschaulichen zu können. Die verwendeten Daten und Zahlen bezüglich der Kaufwerte stammen ausschließlich vom (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE, 2008) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in Kyritz.

Zuvor erst ein paar regionale Fakten zum Landkreis. Der überwiegend ländlich strukturierte Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist im Nordwesten Brandenburgs gelegen und grenzt an die Landkreise Prignitz, Oberhavel und Havelland sowie im Norden an das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Derzeit gibt es 94 Gemeinden, die in acht Ämter, eine amtsfreie Gemeinde und zwei amtsfreie Städte gegliedert sind. Mit der Fläche von ca. 2.509 km² ist er flächenmäßig der drittgrößte Kreis des Landes Brandenburg, jedoch mit 112.000 Einwohnern dünn besiedelt. Kreisstadt und somit Sitz der Kreisverwaltung ist Neuruppin mit ca. 32.400 Einwohnern. Die Bundesautobahnen A 19 und A 24 sichern eine schnelle Verbindung nach Berlin, Hamburg und Rostock. Nachfolgend ist eine Landkarte zu sehen, in der man genau erkennen kann, wo sich der Landkreis Ostprignitz-Ruppin befindet.

Deutschlandkarte mit Auszug des Landes Brandenburg und dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin

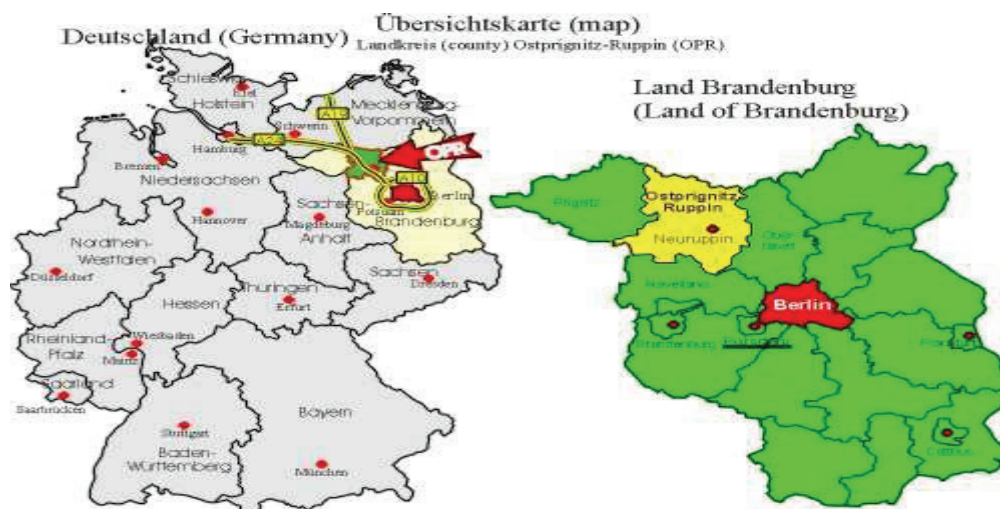


Abbildung 7: Deutschlandkarte
Quelle: Internetseite OPR, 2009

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zählen reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft, also Flächen, die in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen und Flächen, die als begünstigtes Agrarland bezeichnet werden, weil sie sich durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche bzw. außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen. Auch Brachland im Außenbereich oder die zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion stillgelegten landwirtschaftlichen Anbauflächen sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Mit 760 Kauffällen im Jahr 2008 nimmt dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 40 Prozent an den Gesamtumsatzzahlen aller Grundstücksarten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein. Das bedeutet nochmals eine Steigerung von 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Gesamtumsatz in diesem Teilmarkt hat sich im Berichtszeitraum deutlich erhöht. Die große Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat auch Auswirkungen auf die Höhe der gezahlten Preise. Für die nachfolgende Übersicht zur Entwicklung des Gesamtumsatzes aus dem Grundstücksmarktbericht wurden alle Kauffälle für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung herangezogen, also auch Flächen für begünstigtes Agrarland sowie Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung. Nicht berücksichtigt wurden allerdings solche Flächen, die zukünftig einer anderen als der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen, wie z. B. Verkehrsflächen.

Tabelle 1: Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsart
Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächensumme in 1.000m ²			Geldsumme in T-EUR		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Acker	191	281	164	30.476	26.160	21.676	5.868	6.500	7.362
Grünland	112	129	182	5.360	5.220	5.282	1.106	1.112	1.384
Forsten	134	130	96	8.839	11.346	3.046	1.007	2.175	543
landwirtschaftliche Höfe	2	5	4	304	2.109	4.331	117	1.238	1.907
weitere Nutzung	83	95	285	8.137	5.087	23.063	1.978	1.509	6.435
Summe	522	640	731	53.115	49.922	57.398	10.076	12.534	17.631

Quelle: Grundstücksmarktbericht, 2008

Die Umsätze für die als Acker, Grünland bzw. Wald genutzten Flächen resultieren aus Kauf-fällen, die mindestens 90 Prozent der entsprechenden Nutzungsart (selbständige Grundstücke) aufweisen. Kauffälle, die mehr als 10 Prozent anderer Nutzung enthalten und deren Kaufpreis

nicht getrennt ausgewiesen wurden, werden unter der Rubrik „weitere Nutzung“ zusammengeführt. Hier sind auch Kauffälle für begünstigtes Agrarland enthalten.

Gesamtumsatz im Vergleich zum Vorjahr

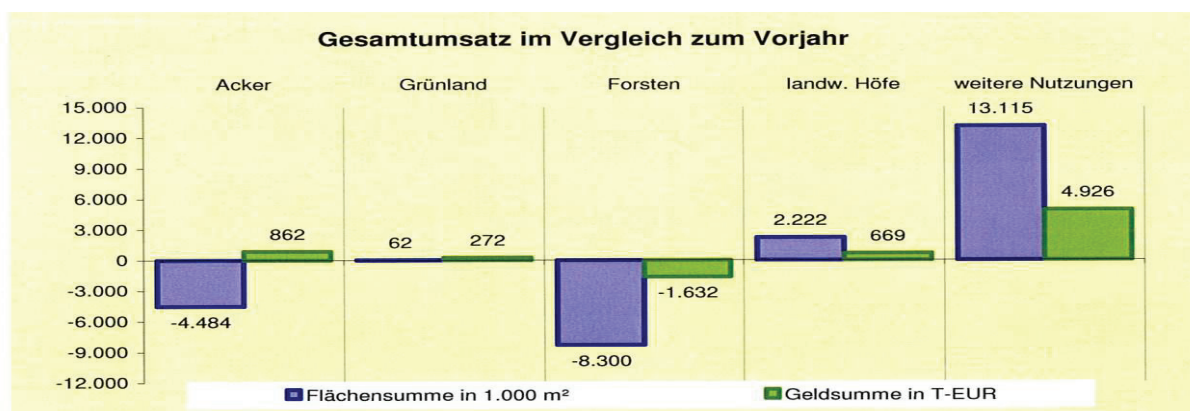


Abbildung 8: Gesamtumsatz
Quelle: Grundstücksmarktbericht, 2008

Obwohl sich der Flächenumsatz insgesamt um ca. 15 Prozent und der Geldumsatz sogar um 41 Prozent erhöht haben, zeigt das Diagramm bei der Acker- und insbesondere den Forstflächen eher eine negative Tendenz im Vergleich zum Vorjahr. Eine deutliche Erhöhung der Umsätze betrifft Kauffälle, die unter „weiterer Nutzung“ erfasst wurden. Die Anteile der reinen Acker-, Grünland- und Waldflächen in dieser Rubrik können wegen der Mischpreise jedoch nicht separat ausgewertet werden. Eine Aufschlüsselung der in den „weiteren Nutzungen“ enthaltenen Flächenanteile an Acker, Grünland, Wald, Unland und begünstigtem Agrarland im Vergleich zu den selbständigen Grundstücken zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 2: Anzahl der Kauffälle im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Nutzungsart	Zusammengesetzte Kauffälle	selbständige Grundstücke
Acker	12046,3	21676,0
Grünland	4736,3	5282,0
Wald	3310,4	3046,0
Unland	148,4	551,9
begünstigtes Agrarland	13,0	1957,2
Summe	20254,4	32513,1

Quelle: Eigene Darstellung; Grundstücksmarktberichtes, 2008

Zur Veranschaulichung des Geschehens auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Ostprignitz Ruppin werden als Gesamtüberblick in nachfolgender Tabelle die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewerteten Kaufverträge, der damit verbundene Flächenumsatz sowie der Geldumsatz der Jahre 1992 bis 2001 dargestellt.

Tabelle 3: Flächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Kaufverträge seit 1992 bis 2001

Jahr	ausgewertete Kaufverträge	Flächenumsatz in 1000 m ²	Geldumsatz in Mio. DM
1992	1.880	24.236	58,1
1993	1.946	23.363	72,3
1994	1.774	23.939	101,1
1995	2.389	30.473	150,2
1996	2.832	59.052	219,8
1997	2.259	54.777	107,3
1998	2.276	59.433	127,2
1999	2.049	28.227	98,4
2000	1.446	25.493	79,1
2001	1.154	44.034	64,4 Mio. Euro

Quelle: Agrar-Informationszentrums-Forum, 2009

Aus der Tabelle lässt sich entnehmen, dass es ab dem Jahr 1993 zu einem leichten Anstieg der Kaufverträge kam und 14, 2 Millionen DM mehr umgesetzt wurden. Jedoch sank der Teil der umgesetzten Fläche. 1994 sank dann die Zahl der Kaufverträge auf 1.774 mit einem Flächenumsatz von 23.363000 m² und einem Geldumsatz von 101,1 Millionen DM, der wiederum stark anstieg.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die veräußerten Flächen im Jahr 1994 mehr Geld bezahlt wurde als im Vorjahr. Danach gab es dann bis 1996 einen sehr starken Anstieg an veräußerter Fläche. Der Geldumsatz erhöhte sich auch um das Dreifache im Gegensatz zum Jahre 1993. Ab 1997 sank dann der Flächenumsatz und somit auch der Geldumsatz auf 107,3 Millionen DM. Im Jahr 1998 stieg dieser wieder leicht an. 1999 gab es wieder einen starken Rückgang der veräußerten Fläche. Dieser Rückgang zog sich dann bis ins Jahr 2001 hin, wo nur noch 44.034000 m² Fläche verkauft wurden.

Dieser Grundstücksmarkt lässt sich aber mit dem heutigen nicht mehr vergleichen. Heute werden eindeutig mehr Flächen umgesetzt zu wesentlich höheren Preisen. Somit kann der Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2008 wie folgt charakterisiert werden. Zum Einen sind die Preise für Wohnbauland bei gleichbleibender Nachfrage gesun-

ken und für bebaute Grundstücke leicht gestiegen. Zum Andern sind die Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen sehr stark gestiegen. Für den Grundstücksmarkt 2008 konnten von den 1.904 im Berichtszeitraum eingegangenen Vertragsvorgängen 1.889 Kauffälle ausgewertet werden. Das sind 86 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz hat sich um 864 Hektar erhöht. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent. Dagegen ist der Geldumsatz mit 4,9 Prozent leicht gesunken. Es wurden insgesamt 4,3 Millionen Euro weniger umgesetzt.

Die nachfolgende Grafik-Tabelle zeigt die Entwicklung der Umsätze im Grundstücksverkehr des Landkreises Ostprignitz-Ruppin der Jahre 2002 bis 2008.

Tabelle 4: Flächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Kaufverträge seit 2002 bis 2008

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 100 T Euro
2002	1.181	5.246	691
2003	1.311	6.208	601
2004	1.931	6.994	747
2005	1.696	4.351	794
2006	1.606	5.895	717
2007	1.802	5.390	878
2008	1.889	6.254	835

Quelle: Eigene Darstellung; Gutachterausschuss, 2008

Während die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz nur geringen Schwankungen unterliegen, zeigt der Flächenumsatz in der hier aufgeführten Zeitspanne teilweise größere Differenzen. In der nächsten Grafik ist der Gesamtumsatz der letzten vier Jahre, bezogen auf die einzelnen Grundstücksarten, zu sehen. Hier sollen aber nur die land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Betracht genommen werden.

Tabelle 5: Übersicht Gesamtumsatz

Grundstücksarten	Übersicht Gesamtumsatz											
	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz in Mio.EUR				Flächenumsatz in 1.000 m²			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
unbebaute Grundstücke	396	381	254	289	16,4	9,0	6,4	7,8	741	727	442	1.521
bebaute Grundstücke	489	427	568	552	52,5	47,8	65,1	52,6	1.498	2.010	2.360	2.327
Eigentumswohnungen	39	35	48	54	1,6	1,6	2,9	4,1	-	-	-	-
land- u. forstwirtsch. Flächen	545	547	646	760	7,8	10,2	12,5	17,8	41.030	53.320	49.974	57.657
Gemeinbedarfsflächen	74	104	162	107	0,1	0,1	0,1	0,1	55	133	121	95
sonstige Flächen	153	112	124	127	0,8	3,0	0,8	1,0	187	2.759	1.004	940
insgesamt	1696	1606	1802	1889	79,4	71,7	87,8	83,5	43.511	58.949	53.902	62.540

Quelle: Grundstücksmarktbericht, 2008

Die größte Umsatzsteigerung war jedoch beim Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen. Es wurden 760 Kauffälle in der Kaufpreissammlung erfasst, das sind 113 Kauffälle oder 17,5 Prozent mehr als im Vorjahr bei einer Steigerung des Flächenumsatzes von 15,3 Prozent und des Geldumsatzes von fast 42 Prozent, die wiederum 17,8 Millionen Euro umfassten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin als selbständige, unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Institution des Landes Brandenburg hat die diesjährige Bodenrichtwertsitzung am 21. Januar 2009 durchgeführt.

In der turnusmäßig eines jeden Jahres durchgeführten Sitzung werden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar ermittelt und beschlossen. Für das Jahr 2009 betrifft dies 216 Bodenrichtwerte für baureifes Land und 12 für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie einige Orientierungswerte für bestimmte Nutzungen, wie z. B. Haus- und Dauerkleingärten sowie für Erholungsgrundstücke.

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich nicht um Bodenwerte realer Grundstücke, sondern um durchschnittliche Werte für Gebiete mit gleichen Lagen-, Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke und sind als Quadratmeterpreise angegeben. Bodenrichtwerte sind gute Ausgangswerte zur Marktorientierung und zur Ermittlung von individuellen Grundstückswerten.

Bei den Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist eine erhebliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr feststellbar. Bei Ackerland lag der Wert bei 9 bis 11 Cent/m² (Bodenrichtwert 30 bis 35 Cent/m² zum 01.01.2009). Bei Grünland lag der Wert bei 1 bis 6 Cent/m² (Bodenrichtwert 20 bis 25 Cent/m² zum 01.01.2009).

Die ermittelten allgemeinen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009 werden in Bodenrichtwertkarten dargestellt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2008 betrug laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster 138,88 Hektar, das sind 139 Hektar weniger als im Vorjahr. Der Anteil der einzelnen Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

- Acker 93,416 Hektar,
- Grünland 41,348 Hektar und
- Brachland 1,881 Hektar.

Das ergibt einen Prozentsatz bei Ackerland von 67 Prozent, Grünland 30 Prozent und Brachland 1 Prozent. Zum Preisniveau lässt sich sagen, dass die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen im Jahre 2008 sich nochmals erhöhte und zu einem deutlichen Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise, insbesondere bei den Ackerflächen, geführt hat. Für die nachfolgende Auswertung wurden nur Kauffälle, die nicht unter Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse abgeschlossen wurden, mit einer Flächengröße über 2.500 m² berücksichtigt. Auch im Jahr 2008 wurden, wie bereits in den Vorjahren, bei BVVG-Verkäufen die höchsten Preise gezahlt:

Tabelle 6: Durchschnittliche Preise/m² bei Verkäufen der BVVG

Nutzungsart	BVVG - Verkäufe		Sonstige Verkäufe	
	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittspreis in EUR/m ²	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittspreis in EUR/m ²
Acker	42	0,43	87	0,28
Grünland	51	0,28	87	0,20

Quelle: Grundstücksmarktbericht, 2008

Bei der nächsten Tabelle werden die Kauffälle mit einer Acker- Grünlandzahl von kleiner oder gleich 40 in einer Preisspanne von 0,1 bis 4,84 Euro/m² und deren mittlerer Kaufpreis näher erörtert.

Tabelle 7: Mittlere Kaufpreise für AL & GL bei unterschiedlichen Bodenpunkten

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²
Ackerland (AZ ≤ 40)	128	0,07 – 0,67	0,33
Ackerland (AZ > 40)	1	0,41	0,41
Grünland (GZ ≤ 40)	138	0,10 – 0,67	0,23
begünstigtes Agrarland	71	0,15 – 4,84	0,75

Quelle: Grundstücksmarktbericht, 2008

Gut zu erkennen ist, dass Ackerland mit einer Bodenwertzahl über 40 Bodenpunkten für nur 0,41 Euro/m² Quadratmeter weggegangen ist. Dieser Fall kam nur ein einziges Mal vor. Wo bei Ackerland unter 40 Bodenpunkten schon in einer Preisspanne zwischen 0,07 Euro und 0,67 Euro lag. Besonders die letzten fünf Jahre des Bodenmarktes im Landkreis Ostprignitz-

Ruppin sollte man näher betrachten. Bei der Preisentwicklung zeigt ein Vergleich der mittleren Kaufpreise für Acker- und Grünland des Jahres 2008 mit den Vorjahren eine deutliche Preissteigerung, insbesondere bei den Ackerflächen. Dies ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 8: Mittlere Kaufpreise bei Acker- und Grünland der letzten 5 Jahre

Nutzungsart	mittlerer Kaufpreis in EUR/ m ²				
	2004	2005	2006	2007	2008
Ackerland (AZ < 40)	0,23	0,23	0,22	0,24	0,33
Grünland (GZ < 40)	0,17	0,17	0,18	0,19	0,23

Quelle: Grundstücksmarktbericht, 2008

Somit ist Ackerland mit einer durchschnittlichen Bodenzahl von 40 Bodenpunkten im Jahr 2004 von 0,23 Euro/m² auf 0,33 Euro/m² gestiegen. Der Grünlandpreis hat dagegen keinen größeren Sprung gemacht. Er ist von 0,17 Euro/m² auf 0,23 Euro/m² nur leicht gestiegen.

4.2.1 Private Verkäufe am Beispiel von einem Kaufvertragsauszug

Aus den vorliegenden Auszügen der Kaufverträge lässt sich gut erkennen, welche Schwankungen es zwischen den privaten und staatlichen Verkäufen am Bodenmarkt gibt. Bei den privaten Verkäufen kann man erkennen, welchen Einfluss der Käufer auf den Kaufpreis und somit auf den Verkäufer haben kann. Das liegt daran, dass er ihn in dem tatsächlich veräußerten Kaufpreis teilweise oder sogar voll beeinflussen kann. Persönliches Engagement oder Überredungskunst von Seiten des Käufers spielen eine große Rolle. Präferiert wird hier zu meist die wechselseitige Beziehung zwischen den beiden Parteien. Verstehen sich beide Verhandlungspartner sehr gut, so kann es manchmal zu einer sehr guten Preisfindung zu Gunsten des Käufers kommen. Das heißt, der Käufer hat die Chance einen Hektar Acker oder auch Grünland für sehr wenig Geld zu erwerben. Dieser niedrige Preis unterliegt teilweise dann sogar der durchschnittlichen Kaufstatistik der einzelnen Länder, wie im nachfolgenden Kaufvertrag zu erkennen ist.

Kaufvertragsauszug

Verhandelt zu Wittstock am 01. Februar 2007

Von mir,

T. F.,

Notarin mit dem Amtssitz in Wittstock

Erschienen:

1. die Notariatsangestellte

Frau Ingrid K.

geb. am -

dienstansässig Rheinsberger Str. 1 16909 Wittstock

- Lisa P., geb. - , wohnhaft -

ohne Vertretungsmacht und ohne Übernahme einer Haftung.

Die Notarin wird beauftragt, die Genehmigungserklärung der Vertretenden einzuholen, die mit dem Eingang bei der Notarin für alle Beteiligten wirksam werden soll.

-die Vertretene nachstehend „Verkäufer“ genannt-,

2. Herr -

geb. am -

wohnhaft -

der Notarin von Person bekannt,

- nachstehend „Käufer“ genannt -.

Die erschienenen erklärten:

Wir schließen folgenden

Kaufvertrag

I.

Der Verkäufer verkauft und überträgt dem dies annehmenden Käufer zum Alleineigentum sein im Grundbuch des Amtsgerichts N. von D. Blatt 70 wie folgt verzeichnetes Grundstück mit allen Rechten und Bestandteilen, so wie es steht und liegt und den Beteiligten bekannt ist:

Gemarkung D.
Flur 4 Flurstück -
Landwirtschaftsfläche und Waldfläche, Tannenstücke,
mit 137.870 qm Größe

Das Grundstück ist nicht bebaut.

Im Grundbuch sind bezüglich des Vertragsgegenstandes keine Belastungen eingetragen.

II.

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt

12.000,00 EURO
(in Worten: zwölftausend EURO)

An dem aufgeführten Beispiel lässt sich gut erkennen, wie unterschiedlich doch die einzelnen Kaufverträge sind. In diesem Fall ist ein besonderer Vermerk auf die zu veräußernde Summe je Hektar zu legen, da diese im Verhältnis zu den staatlichen Verkäufen sehr gering ausfällt. In dem Kaufvertrag wird ein Hektarpreis von 870 Euro ausgewiesen. Hieraus ist ersichtlich, dass der Kaufpreis im Verhältnis zu den staatlichen Verkäufen, sechs mal billiger ist, wie im nachfolgenden Abschnitt 4.2.2 aufgezeigt wird.

4.2.2 Staatliche Verkäufe am Beispiel von einem Kaufvertragsauszug

Bei den staatlichen Verkäufen kann man erkennen, dass der Käufer nur einen Einfluss auf den Preis hat. Er kann nur durch ein Höchstgebot die Fläche erwerben. Andere Mittel und Wege bzw. Chancen hat der Käufer nicht. Er ist dem Bieterverfahren der BVVG hilflos ausgesetzt. Doch warum bieten auch Landwirte bei diesen zu hohen Preisen der BVVG mit?

Das hängt mit der Getreidepreisentwicklung auf dem Weltmarkt zusammen. Im Wirtschaftsjahr 2007/2008 verdoppelten sich die Preise, die Bauern wurden teilweise von Euphorie gepackt. Die Medien redeten ihnen ein, die hohe Nachfrage aus Asien und die boomende Erzeugung alternativer Energien seien der Hintergrund. Somit war es den Landwirten möglich auch bei den hohen Preisen mitzubieten.

Dass dies jedoch nicht stimmt, merkten sie schon bei der Ernte 2008. Die Getreidepreise waren wieder auf ihr altes Niveau zurückgefallen. Die wahre Ursache war die Finanzkrise. Die vom Immobiliensektor zurückschreckenden Finanzmakler stopften zeitweilig ihr freies Kapital in Warentermingeschäfte mit Rohstoffen. Sie nennen es investieren. Die berühmten Heuschrecken spekulierten mit Rohstoffzertifikaten. Das sind vorwiegend Hedgefonds und Indexfonds.

Die Folge war, dass Getreide mehrfach gekauft und weiter verkauft wird, ehe es überhaupt geerntet war. Das schuf eine künstliche Nachfrage und trieb sowohl die Getreide- als auch die Ölpreise stark nach oben. Trotzdem muss Flächenerwerb zum Existenzertalt des Betriebes realisiert werden.

Der nachfolgende Auszug aus dem Kaufvertrag soll verdeutlichen, um welche Preisrelation es sich bei staatlichen Verkäufen handelt. Ein besonderes Augenmerk ist somit auf den Preis zu legen.

Kaufvertragsauszug

Erschienen heute, am 16. April 2009:

1. Herr E.-G. F.
geboren am 18. August 1959
geschäftsansässig Borkumerstraße 2, 13189 Berlin
dem Notarvertreter persönlich bekannt,
2. Herr -
geboren am -
wohnhaft -
ausgewiesen durch Vorlage seines gültigen Personalausweises

Vertretungsverhältnis

Der Erschienene zu 1) erklärt, dass er die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgebe, sondern unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung als vollmachtloser Vertreter für die

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 43990, Steuernummer 29/033/11999,

-im folgenden Verkäufer genannt-

diese wiederum handeln sowohl im eigenen Namen
als auch aufgrund

notarieller Vollmacht die Treuhandanstalt, Anstalt des öffentlichen Rechts, Berlin, seit dem 01. Januar 1995 nach § 1 der Treuhandanstaltumbenennungsverordnung (TreuUmbenV) vom 20.12.1994 umbenannt in Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, Anstalt des öffentlichen Rechts, Berlin,

-im Folgenden "Käufer" genannt-

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Käufer erklärt, dass er den nachstehenden Grundbesitz als Unternehmer erwirbt.

Die Erschienenen, handeln wie abgegeben, baten um Beurkundung des nachstehenden

Kauf- und Übereignungsvertrages

Vorbemerkung

Erklärung des Käufers, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen und gegenüber der Verkäuferin abzugeben sind, erlangen ihre Wirksamkeit erst dann, wenn sie der

BVVG

Niederlassung Brandenburg/Berlin, Borkumerstr. 2, 13189 Berlin

zugegeben, soweit nicht die nachfolgende Bestimmung den Zugang von Erklärungen bei dem beurkundeten Notar vorsehen.

Der beurkundete Notar wird beauftragt, sämtliche Mitteilungen und Hinweise, die für die Verkäuferin bestimmt sind, an vorgenannte Niederlassung der Verkäuferin zu richten.

§ 1

Grundbuchstand

- a) Grundbuch von G.H.
Amtsgericht N.
GB-Blatt-Nr. -

Tabelle 9: Grundbuchstand 1

lfd. Nr.	Lfd. Nr. des Grundstückes auf dem GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstücks Nummer	Größe (in ha)
1.	1	G.H.	-	107	0,4348

Quelle: Kaufvertragsauszug, 2009

Abteilung I: Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS)
Berlin

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: keine Eintragung

b) Grundbuch von G. H.
 Amtsgericht N.
 GB-Blatt-Nr. -

Tabelle 10: Grundbuchstand 2

lfd. Nr.	Lfd. Nr. des Grundstückes auf dem GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstücks Nummer	Größe (in ha)
1.	1	G.H.	-	27	0,4348

Quelle: Kaufvertragsauszug, 2009

Abteilung I: Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS)
 Berlin
Abteilung II: keine Eintragung
Abteilung III: keine Eintragung

c) Grundbuch von G. H.
 Amtsgericht N.
 GB-Blatt-Nr. -

Tabelle 11: Grundbuchstand 3

lfd. Nr.	Lfd. Nr. des Grundstückes auf dem GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstücks Nummer	Größe (in ha)
1.	19	G.H.	-	86	0,3756
2.	75	G.H.	-	214	0,5481
3.	22	G.H.	-	45	0,2938
4.	30	G.H.	-	114	0,5000
5.	23	G.H.	-	115	0,2501
6.	32	G.H.	-	118	0,4659
7.	27	G.H.	-	22	0,0752
8.	24	G.H.	-	23	0,0761
9.	26	G.H.	-	24	0,1020
10.	16	G.H.	-	25	0,1158
11.	25	G.H.	-	26	0,2000

Quelle: Kaufvertragsauszug, 2009

<u>Abteilung I:</u>	Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) Berlin
<u>Abteilung II:</u>	keine Eintragung
<u>Abteilung III:</u>	keine Eintragung

Der amtierende Notar hat das Grundbuch elektronisch am 15. April 2009 eingesehen.

§ 2

Kaufgegenstand / Verkauf / Kaufpreis

Die Verkäuferin verkauft den in § 1 näher bezeichneten Grundbesitz mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör an den Verkäufer.

Der Kaufpreis (umsatzsteuerfrei Umsatz, der unter das Grunderwerbssteuergesetz fällt) beträgt insgesamt

EUR 28.050,00

(In Worten: Euro achtundzwanzigtausendundfünfzig)

Hiervon entfallen auf:

- Grund und Boden		28.050 EUR
Darunter: Ackerland	0,6747 ha	4.030,01 EUR
Grünland	2,9573 ha	17.664,07 EUR
sonst. Flächen	1,0641 ha	6.355,92 EUR

Die vorstehende Kaufpreisaufteilung erfolgt ausschließlich für Zwecke der Vertragsdurchführung; wegen der tatsächlichen Flächengröße der jeweiligen Nutzungsart übernimmt die Verkäuferin keine Gewähr.

Der Käufer stellt die Verkäuferin von Ansprüchen frei, welche von Dritten nach § 13 Meliorationsanlagengesetz (MeAnlG) gegen die Verkäuferin und/ oder die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben geltend gemacht werden. Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch der Verkäuferin, spätestens jedoch 30 Jahre nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

Dieser Auszug macht deutlich, welche Preise gezahlt werden, wenn Grund und Boden von öffentlichen Anstalten gekauft wird. Im Vergleich zu den privaten Verkäufen werden hier sechsmal höhere Hektarpreise gezahlt. Das liegt daran, dass es eine Vielzahl von Nachfragern am Bodenmarkt gibt. Sie unterscheiden sich von den typischen Nachfragern nach landwirt-

schaftlicher Nutzfläche in ihren Zielstellungen. Zunächst gibt es den wachstumswilligen Landwirt, der Boden kauft, um dadurch zu expandieren und die economies of scale, also die Betriebsgrößeneffekte, nutzen zu können. Dadurch kann er Kosten senken und so wettbewerbsfähiger produzieren. Im Gegensatz dazu steht der Nichtlandwirt, der Boden als Kapitalanlage nachfragt. Dieser beabsichtigt mit dem Bodenkauf und der i. d. R. anschließenden Verpachtung an ortsansässige Landwirte, eine möglichst hohe Rendite in Form eines Pachtzinses zu erhalten. Des Weiteren spekuliert der Nichtlandwirt auch auf eine Wertsteigerung des Bodens sowie eine durch die Kapitalanlage erworbene Resistenz gegenüber inflationären Tendenzen. Zu den soeben genannten Nachfragern kommen noch der Staat bzw. das Land, die häufig Flächenerwerb für Umwidmungszwecke durchführen, hinzu. In diesem Zusammenhang steht beispielsweise der Kauf für den Natur- und Landschaftsschutz und auch für den Boden- und Wasserschutz.

5 Tendenzen am Bodenmarkt in der Ostprignitz-Ruppin

Dieser Teil der Bachelorarbeit gibt einen Überblick über die aktuelle und zukünftige Situation am Bodenmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Dazu wurde ein Fragebogen, der in Zusammenarbeit mit verschiedenen landwirtschaftlichen Betrieben in Brandenburg ausgefüllt wurde, erstellt. Dessen Ergebnisse sowie die Mittel und Methoden zur Durchführung dieser Befragung werden nun systematisiert dargestellt, um einige Verhaltensweisen am Bodenmarkt von Betrieben zu demonstrieren.

5.1 Die Umfrage zur allgemeinen Situation am Bodenmarkt im Jahr 2008/2009

Der Fragebogen wurde erstellt, um Informationen von landwirtschaftlichen Unternehmen zur allgemeinen Situation am Bodenmarkt zu sammeln und später auszuwerten. Besonderes Augenmerk wurde hier auf die Preisspannen und auf den Zeitraum der Bodenkäufe gelegt. Weiterhin war es wichtig zu erfahren, von welchen Personen oder Institutionen die Landwirte ihre Flächen vorzugsweise beziehen. Aber auch die Rolle der BVVG ist hier sehr konsequent zu betrachten, da es in dieser Zeit zu größerem Flächenerwerb durch Nichtlandwirte kam. Der gesamte Fragebogen ist dem Anhang zu entnehmen. Die Befragung wurde im Zeitraum vom 01.06. bis 10.07.2009 durchgeführt. Zu dieser Zeit gab es gerade auf den allgemeinen Märkten landwirtschaftlicher Erzeugnisse wieder starke Preisabfälle für Getreide. Aber auch der Milchmarkt hatte sich nach dem Hoch 2007 und 2008 mit ca. 40 Cent pro kg Milch wieder stark verschlechtert. Die Preise kletterten extrem in die Tiefe. Diese liegen im Moment bei 17 bis 19 Cent pro kg Milch. Unter diesen Umständen ist es manchen Betrieben nicht möglich, bei den zwangsmäßigen Ausschreibungen der BVVG mitzuhalten. Dadurch kommt es zu Flächenverlusten und sogar zu Existenzbedrohungen der Landwirte. Die 12 befragten Betriebe wurden zufällig ausgewählt und unterlagen somit keinem Schema. Sie liegen alle im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

5.2 Die Auswertung des Fragebogens

5.2.1 Das Betriebsprofil der befragten Betriebe

Von den befragten Unternehmen ist der Status der Rechtsform ziemlich ausgeglichen. Vier Betriebe sind Genossenschaften sowie weitere vier Einzelunternehmen. Zwei Betriebe haben die Rechtsform der Personengesellschaft und zwei der Kapitalgesellschaft. Davon sind insgesamt elf Betriebe Mischbetriebe und einer ist ein reiner Ackerbaubetrieb. Von diesen elf Betrieben haben sechs Milch- und Mutterkühe, vier nur Milchkühe und einer nur Mutterkühe. Die durchschnittliche Betriebsfläche liegt bei 629 Hektar. Die Spannweite bei den Betriebsgrößen liegt bei 104 und 1.500 Hektar. Deutlich zu erkennen und der Tabelle 12 zu entnehmen ist, dass der Eigentumsanteil der Betriebsflächen im Durchschnitt gute 36 Prozent erreicht hat. Dieser liegt damit weit über dem Landesdurchschnitt, der in Brandenburg bei 21 Prozent üblich ist.

Tabelle 12: Betriebsprofil der befragten Betriebe

Betrieb	Rechtsform	Pachtfläche	Eigentumsfläche	Ø BP
1	Personengesellschaft	195	116	20
2	Personengesellschaft	38	116	28
3	Genossenschaft	630	250	30
4	Einzelunternehmen	220	30	30
5	Einzelunternehmen	24	80	30
6	Genossenschaft	900	400	25
7	Genossenschaft	820	580	31
8	Einzelunternehmen	217	78	27
9	Genossenschaft	940	560	30
10	Einzelunternehmen	84	161	22
11	Kapitalgesellschaft	445	353	30
12	Kapitalgesellschaft	150	0	31

Quelle: Eigene Daten, 2009

Daraus lässt sich schließen, dass die befragten Betriebe schon früh Investitionen am Bodenmarkt tätigten. Der Pachtflächenanteil liegt bei 64 Prozent weit unter dem Landesdurchschnitt von 79 Prozent. Die durchschnittliche Bodenwertzahl liegt bei den Betrieben bei 27,8 Bodenpunkten. Angefangen bei dem niedrigsten Wert von 20 Bodenpunkten bis hin zum höchsten Wert, der bei 31 Bodenpunkten liegt. Das schließt wiederum darauf, dass in Zusammenhang mit dem Eigenanteil an Fläche, der Grund und Boden nicht so einen hohen Wert hat, wie man noch an den nachfolgenden Fragen des Bogens erkennen kann. Denn ein Boden mit einer Bodenwertzahl von 28 muss relativ gesehen nicht so teuer sein, wie ein 40 bis 60 Boden, sondern eher billiger.

5.2.2 Investitionen am Bodenmarkt

In der nachfolgenden Abbildung 9 wollte man wissen, seit wann die Betriebe nach der Wiedervereinigung am Bodenmarkt investiert haben. Dazu gab es fünf verschiedene Antwortmöglichkeiten. Die Betriebe konnten von 1992 bis 2004 wählen. Dabei wurden die Jahre 2001 und 2004 gar nicht gewählt, da alle Betriebe, außer zwei, schon früher am Bodenmarkt investiert haben.

Investition am Bodenmarkt seit 1992

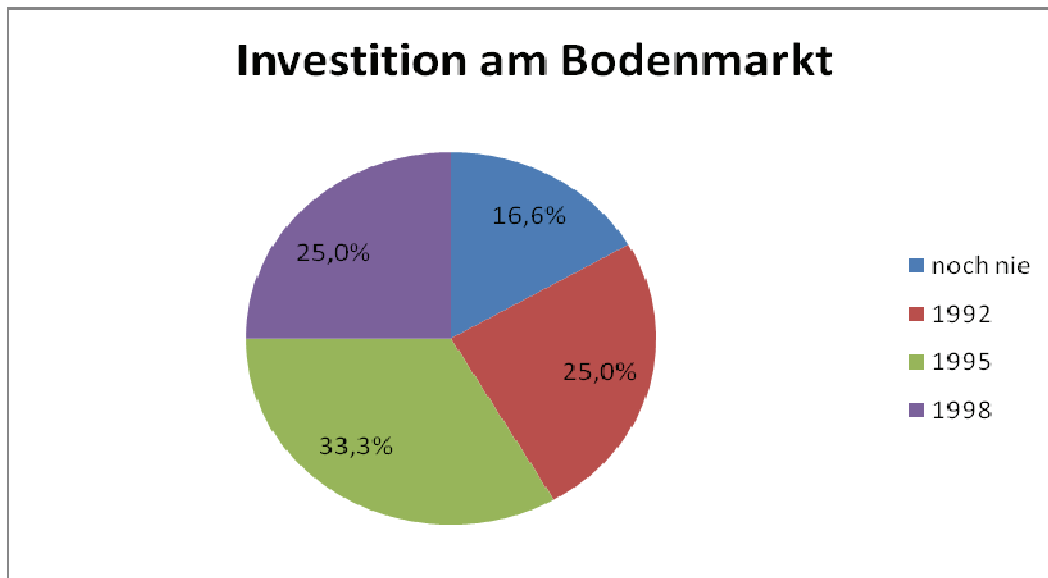


Abbildung 9: Investitionen am Bodenmarkt

Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Daten, 2009

Der Abbildung ist zu entnehmen, dass 16,6 Prozent der Betriebe noch nie Kapital in Boden eingesetzt haben. In diesem Fall waren es zwei Betriebe. Dies liegt daran, dass z. B. der Betrieb 5, der Tabelle 12 zu entnehmen, mit der Rechtsform eines Einzelunternehmens sein ganzes Land geerbt und den Rest zugepachtet hat. Des Weiteren hat dieser Betriebsführer keine Kinder. Es ist erkenntlich, dass er in Zukunft keine Investitionen am Bodenmarkt tätigen möchte. Er will sich nicht vergrößern, sondern bleibt lieber bei der bestehenden Betriebsgröße. Bei dem anderen Betrieb handelt es sich um eine GbR (Junglandwirte), die noch keine Möglichkeit hatten, am Bodenmarkt zu investieren, da ihnen die liquiden Mittel fehlten. Darum haben sie auch nur Pachtfläche und keine eigenen landwirtschaftlichen Flächen.

Mit der Kategorie 1992 haben 25 Prozent der Betriebe schon sehr früh investiert. Ein Grund dafür waren damals die billigen Kaufpreise für Acker- und Grünland. Einen Hektar Ackerland konnte man zu dieser Zeit schon für 600 DM bekommen. Des Weiteren haben ebenfalls 25 Prozent der Betriebe seit 1998 investiert. Diese hatten zwar eine Verzögerung gegenüber den Betrieben die schon sehr früh Grund und Boden erworben haben, aber trotzdem keinen Nachteil. Denn ein Großteil der Betriebe waren ehemalige Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften, die von früher her schon bis zu 1.500 Hektar bewirtschafteten und somit langjährige Pachtverträge hatten. Sie mussten keine sogenannten Notinvestitionen, wie z. B. die Kleinbetriebe machen. Ihnen war ihre Fläche relativ sicher. Der größte Teil mit 33,3 Prozent investierte in dem Jahr 1995. Keine Anfangsinvestitionen gab es in den Jahren 2001 und 2004.

5.2.3 Investitionen in den letzten zwei Jahren

In der nächsten Frage wurde auf die Investitionen in den letzten zwei Jahren eingegangen. Das heißt, die Jahre 2008 und 2009 werden hier näher betrachtet. Der nachfolgenden Tabelle sind dann folgende Daten zu entnehmen.

Tabelle 13: Investitionen der letzten 2 Jahre

Betrieb	Rechtsform	letzten 2 Jahren & wie viel in ha
1	Personengesellschaft	23
2	Personengesellschaft	11
3	Genossenschaft	0
4	Einzelunternehmen	4
5	Einzelunternehmen	0
6	Genossenschaft	60
7	Genossenschaft	62
8	Einzelunternehmen	11
9	Genossenschaft	73
10	Einzelunternehmen	70
11	Kapitalgesellschaft	25
12	Kapitalgesellschaft	0

Quelle: Eigene Daten, 2009

Es ist deutlich zu erkennen, dass die Genossenschaften mit über 60 Hektar am stärksten investiert haben. Doch fällt ein Betrieb mit der Rechtsform eines Einzelunternehmens mit einer Investition von 70 Hektar in den letzten 2 Jahren, der weit über dem Durchschnitt der befragten Betriebe liegt, auf. Dieser Betrieb hat auch schon seit 1992 am Bodenmarkt investiert. Daraus lässt sich schließen, dass dieser Betrieb gewillt ist, seine Flächengröße noch weiter auszubauen. Im Schnitt wurde in eine Größe von 28,25 Hektar in den letzten zwei Jahren investiert. Die zwei Betriebe, die noch nie investiert haben, senken mit 0 Hektar den Durchschnitt gewaltig.

5.2.4 Weitere Investitionen am Bodenmarkt

Bei der nächsten Frage wollte man wissen, ob die Betriebe noch weitere Investitionen am Bodenmarkt tätigen wollen.

Weiter Investitionen der befragten Betriebe am Bodenmarkt

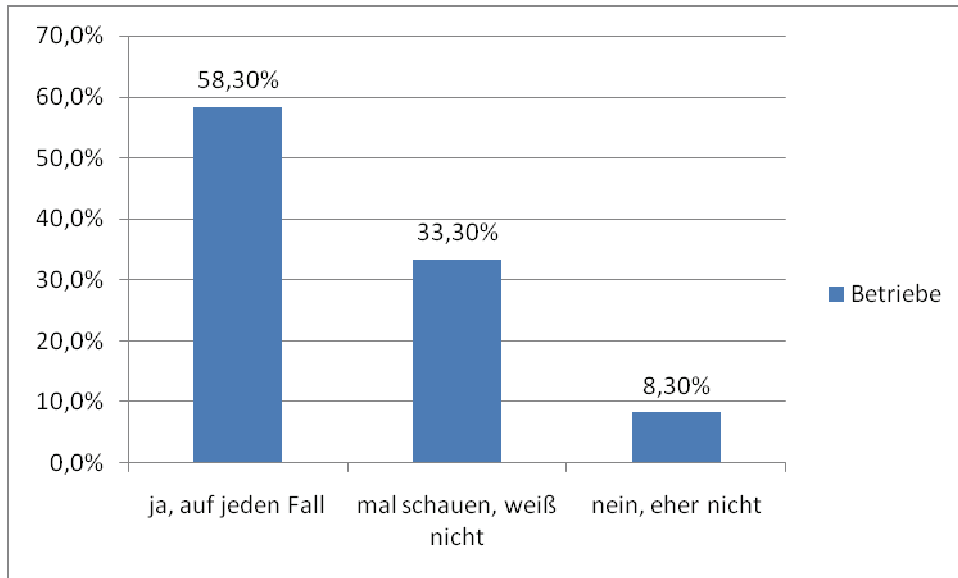


Abbildung 10: Weitere Investitionen am Bodenmarkt

Quelle: eigene Darstellung nach eigenen Daten, 2009

Sehr gut zu erkennen ist, dass 58 Prozent der Betriebe noch am Bodenmarkt investieren wollen. Das liegt daran, dass zurzeit viele Betriebe vom Produktionsfaktor Boden abhängig sind. In Zeiten des Konkurrenzkampfes um diesen Faktor sind somit alle gezwungen, Boden zu kaufen, da dieser im Moment ein sehr hohes Gut darstellt.

33 Prozent sind sich da noch unsicher und wissen nicht genau, ob sie noch weitere Investitionen tätigen sollen. Der kleinste Teil der Teilnehmer sagte gleich von vornerein, dass sie keine weiteren Investitionen am Bodenmarkt machen werden. Die Gründe liegen hier bei sehr starken Liquiditätsproblemen oder sie haben keine Nachfolger für den Betrieb und wollen nicht ihr restliches Kapital in den Betrieb stecken.

5.2.5 Verhalten am Bodenmarkt trotz differenzierter Preise

In Frage 8 sollte geklärt werden, ob die befragten Betriebe alles kaufen was ihnen angeboten wird und ob dies unabhängig von der Preishöhe ist. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Einblick in dieser Sache.

Tabelle 14: Verhalten am Bodenmarkt im Bezug auf die Preishöhe

Betrieb	ja alles, egal was es kostet	nein, nur bis ca. Summe in €	Nein
1		3000	
2		5000	
3		5000	
4		3500	
5			X
6		5000	
7		4000	
8		2500	
9		5000	
10		6000	
11		5000	
12		3000	

Quelle: Eigene Daten, 2009

Deutlich zu erkennen ist, dass es keinen einzigen Betrieb gab, der geantwortet hat, dass es ihm egal ist, wie teuer der Boden ist. Keiner würde enorm große Summen ausgeben, um einen Hektar Boden zu erlangen. Die meisten Betriebe setzen sich da klare Grenzen, die sie auch einhalten. Wie schon in den Fragen vorher zu erkennen war, kreuzte Betrieb 5 die Antwortmöglichkeit „nein“ an. Dieser Betrieb will auch in Zukunft keine Investitionen am Bodenmarkt tätigen. Der Rest wählte die Antwort „nein, nur bis ca. Summe in €“. Hier gibt es aber verschiedene Ansichten der einzelnen Betriebsleiter. Einige ziehen es in Erwägung, sogar Hektarpreise von 6000 Euro zu zahlen. Andere wiederum würden für den Hektar nur 3000 Euro bezahlen. Dies hängt damit zusammen, dass einige Betriebe nicht so eine große Liquidität haben wie andere. In Frage 21 wird noch geklärt, wer noch Rücklagen hat oder Kredite der Banken bevorzugt.

5.2.6 Höchst- und Niedrigstpreise bei Flächenerwerb

In Frage 8 und 9 wird dargestellt, was bisher der teuerste und der billigste Kauf von den befragten Betrieben gewesen ist. Dazu wurde in staatlichen und privaten Käufen unterschieden. Die Preise richten sich hier nach Euro je Hektar. Bei Betrieben die noch Angaben in DM machten, wurde diese Einheit in Euro umgerechnet. Dazu soll die nachfolgende Tabelle einen Einblick geben.

Tabelle 15: Höchst- und Niedrigstpreise bei Flächenkäufen in Euro je Hektar

Betrieb	Höchstpreise Privatpersonen	Niedrigstpreise Privatpersonen	Höchstpreise BVVG	Niedrigstpreise BVVG
1	-	1000	3000	-
2	-	900	4000	-
3	-	1800	5000	3500
4	3000	-	-	1000
5	-	-	-	-
6	-	-	4000	500
7	3000	500	7000	1200
8	3000	500	-	1200
9	3000	2200	6000	5500
10	3000	400	6000	600
11	4000	2400	6000	3800
12	-	-	-	-

Quelle: Eigene Daten, 2009

Vier Betriebe machten volle Angaben über ihre Kaufaktivitäten am Bodenmarkt, außer zwei, welche noch nie investiert haben. Der Rest der Betriebe machte unvollständige Angaben zur Preissituation beim Flächenerwerb. Die rot markierten Zahlen geben den Höchstpreis bei den privaten und staatlichen Käufen wieder. Deutlich zu erkennen ist, dass sogar bei den Privatpersonen Höchstpreise von bis zu 4.000 Euro je Hektar gezahlt werden. Im Gegensatz zu den staatlichen Käufen sind das nur 2.000 Euro weniger als die Höchstpreise der privaten Verkäufe. Bei den billigsten Käufen lässt sich sagen, dass diese bei den Privatpersonen und den staatlichen Institutionen sich nicht viel nehmen, wie man an den gelb markierten Zahlen der Tabelle 15 sehen kann. Mit 400 und 500 Euro je Hektar ist kein großer Unterschied zu erkennen.

Das heißt, dass sogar Preise, die weit unter dem Durchschnitt des Landkreises liegen, gezahlt werden. Doch lässt sich gut erkennen, welche gravierenden Unterschiede es in der Kaufpreissumme der einzelnen Betriebe gibt.

5.2.7 Kaufangebote

In diesem Abschnitt sollen die einzelnen Verhaltensweisen der Landwirte am Bodenmarkt in Bezug auf Flächenwachstum dargestellt werden. Dazu wurden in Frage 11, welche dem Anhang zu entnehmen ist, bestimmte Aussagen getroffen. Man wollte wissen, woher die einzelnen Betriebe ihre Kaufangebote beziehen. Dazu standen den Betrieben sechs verschiedene Antwortmöglichkeiten zur Verfügung. Vier Betriebe beziehen allein ihre Angaben über Kaufangebote von der BVVG oder durch Selbstinitiative. Zwei Betriebe haben dazu noch die Antwortmöglichkeit „Nachbarn/Bekannte“ gewählt. Ein Betrieb hat alle Antwortmöglichkeiten, außer den „Makler“ gewählt. Daraus lässt sich schließen, dass dieser Betrieb mit großer Wahrscheinlichkeit Flächen erwerben möchte. Er reagiert somit sehr stark auf Kaufangebote. Weitere zwei Betriebe setzen nur auf Selbstinitiative sowie die zwei Betriebe, die noch nie investiert haben, blieben aussageelos. Die Antwortmöglichkeit „Makler“ wurde von keinem Betrieb gewählt. Dies kann daran liegen, dass die Makler für ihre Dienste hohe Provisionen verlangen. Diese liegen meistens bei 6 Prozent der Kaufsumme. Somit würde sich dann der Flächenerwerb noch einmal verteuern.

5.2.8 Bevorzugter Flächenkauf

In diesem Teil des Fragebogens wird geklärt, ob die befragten Betriebe lieber von Privatpersonen oder staatlichen Institutionen wie der BVVG oder der Brandenburgischen Boden kaufen. Jeder Betrieb konnte drei Stimmen abgeben. Somit wären 36 Nennungen möglich gewesen. Es gab Betriebe die 2 Antwortmöglichkeiten wählten. Ausgenommen der Betrieb 5 und 12, die keine Angaben machten.

Bevorzugter Flächenkauf von Privatpersonen oder staatlichen Institutionen

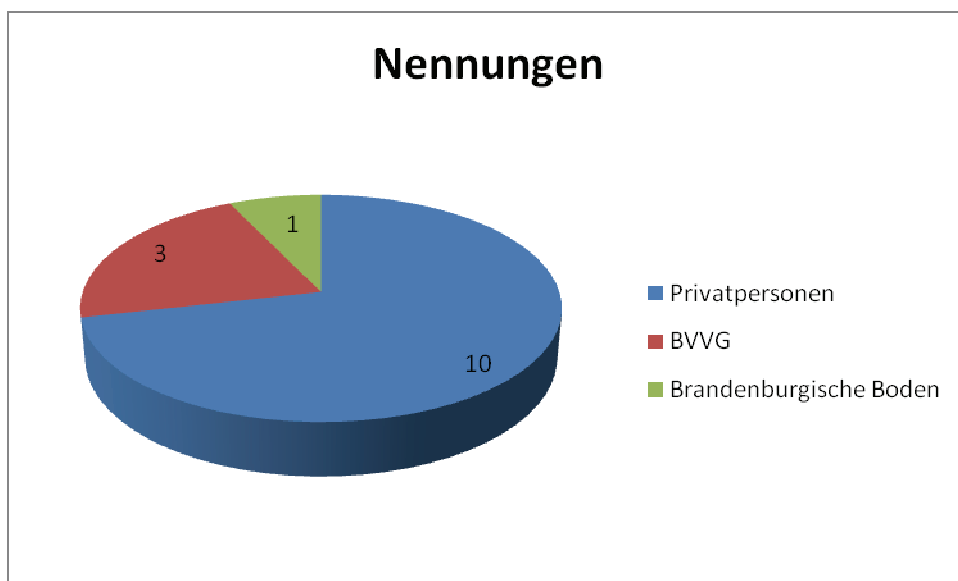


Abbildung 11: Bevorzugter Flächenkauf
Quelle: Eigen Darstellung nach eigenen Daten, 2009

Drei Betriebe antworteten, dass sie von Privat und BVVG gleich gern kaufen. Sechs Betriebe kaufen bevorzugt nur von Privatpersonen, da man hier freie Aushandlungen der Bedingungen hat, es unbürokratischer ist und man Einfluss auf den Kaufpreis nehmen kann, was bei BVVG-Verkäufen nicht der Fall ist. Ein weiterer Grund ist, dass die BVVG-Preise zu hoch sind.

5.2.9 BVVG als Verkäufer und größter Landeigentümer

In der Frage 13 ging es um die Ansicht der Betriebe. Sie sollten die BVVG als Verkäufer und größten Landeigentümer einschätzen. Dazu dient die nachfolgende Grafik.

Meinung der Betriebe zur BVVG

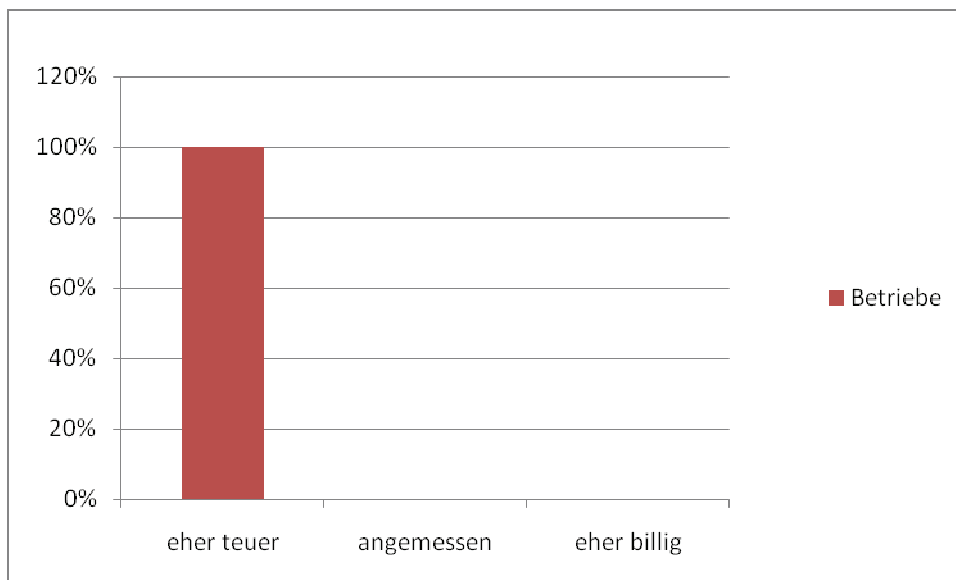


Abbildung 12: BVVG als Verkäufer

Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Daten, 2009

Hundert Prozent der Betriebe antworteten, dass die BVVG als Verkäufer und größter Landeigentümer eher teuer als angemessen oder eher billig ist. Eine weitere Ursache für die starke Ausdehnung bei der Entwicklung der Kaufpreise ist das Ausschreibungsverfahren der BVVG. Dieses hat in größerem Umfang nicht landwirtschaftliches Kapital mobilisiert, das in Acker-, Grünland- und auch Waldflächen investiert wurde und wird und zum Anstieg der Preise führt. Dadurch, dass dieses Verfahren Bieter nach dem Höchstgebot selektiert, kommt es zu einem Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise, was wiederum landwirtschaftlichen Betrieben niedrigere Chancen im Rahmen der Expansion und Flächensicherung einräumt. Somit ist die Sichtweise der zwölf befragten Betriebe eindeutig. Die BVVG ist kein günstiger Flächenerwerbpartner.

5.2.10 Flächenverluste

Anschließend kam die Frage, ob die Betriebe in letzter Zeit Flächenverluste durch die BVVG hatten und wie viel Hektar.

Tabelle 16: Flächenverluste durch BVVG

Betrieb	ja (ha)	nein
1		x
2	18	
3	25	
4	4	
5		x
6	200	
7	20	
8	10	
9		x
10		x
11		x
12		x

Quelle: Eigene Daten, 2009

Genau 50 Prozent der befragten Betriebe hatten in letzter Zeit Flächenverluste durch die BVVG. Dies waren alles Pachtflächen, die durch das Ausschreibungsverfahren einen neuen Besitzer gefunden haben. Zum größten Teil sind dies andere Landwirte oder ortsfremde Investoren, die so genannten Kapitalanleger, welche noch im Abschnitt 5.2.11 näher erläutert werden. Den größten Verlust hatte Betrieb 6 mit 200 Hektar. Dieser Betrieb ist eine Genossenschaft, die vorher rund 1.500 Hektar bewirtschaftete. Das heißt, der Betrieb hatte einen Flächenverlust von ca. 14 Prozent erlitten. In der heutigen Zeit kann das ein großer Rückschlag für einen Betrieb bedeuten. Den geringsten Flächenverlust erlitt der Betrieb 8 mit 10 Hektar. Dazu lässt sich aber sagen, dass dieser ein Familienbetrieb ist, der eine bewirtschaftete Fläche von 295 Hektar hat. In diesem Fall sind dies 4 Prozent Flächenverlust. Obwohl dies eine geringe Zahl ist, kann dies bei einer Flächengröße von 295 Hektar schon ziemlich ins Gewicht fallen. Die restlichen 50 Prozent der Betriebe hatten keinen Flächenverlust durch die BVVG. Das hängt damit zusammen, dass einige Betriebe noch bestehende Pachtverträge mit der BVVG haben, die erst in ein paar Jahren auslaufen. Des Weiteren haben 3 Betriebe keine Flächen von der BVVG gepachtet.

5.2.11 Ortsfremde Investoren

Nach der Klärung der Flächenverluste wollte man wissen, was die befragten Betriebe über ortsfremde Investoren denken. Dazu wurden drei Antwortmöglichkeiten, wie „eher schlecht-nur Kapitalanleger“, „Gefahr- Konkurrenzkampf“ und „Chance- Rückpachtung“ vorgegeben.

Meinung zu den ortsfremden Investoren

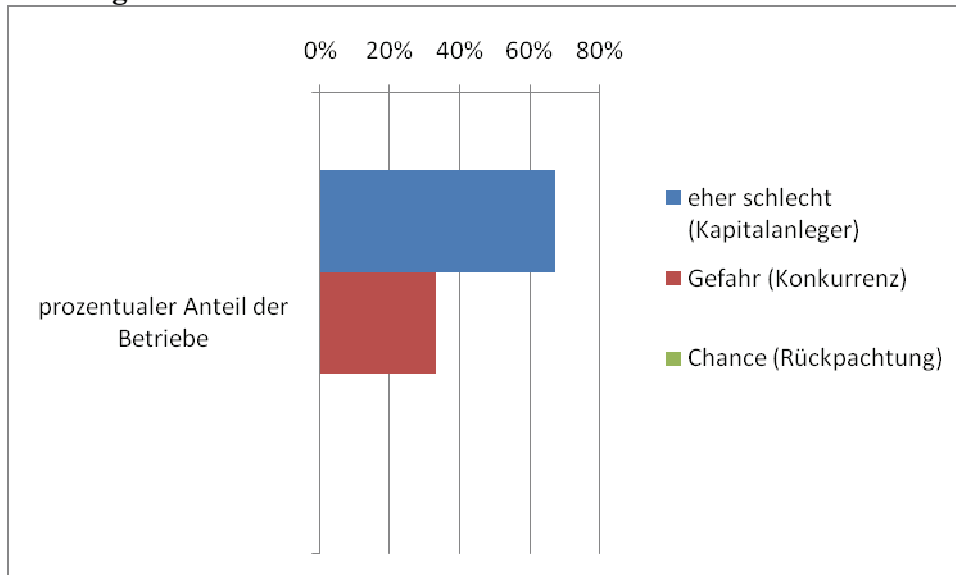


Abbildung 13: Ortsfremde Investoren

Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Daten, 2009

67 Prozent der Betriebe sehen die ortsfremden Investoren eher schlecht und als reine Kapitalanleger an. Ziel dieser Gruppierung ist es, dass eingesetzte Kapital maximal zu verzinsen und parallel von den steigenden Bodenpreisen zu profitieren. Es gibt Investoren, die ihre gekaufte Fläche selbst in Form eines eigenen Betriebes bewirtschaften oder andere, die ihre gekauften Flächen an andere ortsansässige Landwirte verpachten oder von ihnen bewirtschaften lassen. Investoren kaufen grundsätzlich jegliche Art von Flächen, was von Bodenreformflächen über BVVG-Ausschreibungen bis hin zu gesamten Betrieben reicht. In diesem Zusammenhang gibt es oftmals Makler, welche die Suche und Administration im Auftrag der Käufer übernehmen. Zu erwähnen ist noch, dass es neben Betrieben (33 Prozent), die diese Investoren als Gefahr betiteln, auch Betriebe gibt, die gezielt nach diesen kapitalkräftigen Investoren für den Landkauf suchen, um dadurch ein alternatives Mittel der Finanzierung in Anspruch zu nehmen, den eigenen Betrieb monetär nicht zu stark belasten zu müssen und die gewünschte oder notwendig gewordene zu kaufende Fläche auch finanzieren zu können. Doch von den 12 befragten Betrieben ist keiner gewillt, diese Möglichkeit in Betracht zu ziehen. Keiner der befragten Betriebe sah die ortsfremden Investoren als Chance an, um Flächen eventuell zurück zu pachten.

5.2.12 Aktuelle Situation am Bodenmarkt

Jetzt soll die aktuelle Situation am Bodenmarkt erläutert werden. Dazu hatten die Betriebe die Möglichkeit, Stellung zu nehmen. Speziell die Frage, was die Betriebe von den momentanen sich entwickelnden Preisen halten, sollte analysiert werden. Des Weiteren war gefragt, wo sich der Bodenmarkt in kommender Zukunft hinziehen wird und welche Preise in den nächsten Jahren zu erwarten wären.

Die meisten Antworten waren, dass die Preise im Moment zu hoch bzw. sehr hoch und extrem überteuert, gerade für magere Böden, sind. Des Weiteren stehen die Preise in keinem Verhältnis zur Produktion. Ein Landwirt gab seine negative Einstellung zu den hohen Preisen direkt an die BVVG weiter, die die Preise extrem in die Höhe treibe. Es sei schließlich unakzeptabel, utopische Summen für einen Hektar Agrarland zu zahlen. Hier kommen wieder die fremden Investoren ins Spiel. In Zeiten der Wirtschaftskrise haben die so genannten Kapitalanleger ein verstärktes Interesse, ihr Geld so gut wie möglich anzulegen. Dafür bietet der Bodenmarkt beste Chancen.

Da es dadurch zu Wettbewerbsverzerrungen auf dem Bodenmarkt kommt, spielt es bei den Kapitalanlegern keine Rolle, ob sie große Summen zahlen. Somit stehen die Böden in keinem Verhältnis zur Ertragsfähigkeit. Trotzdem sollte man schauen, ob man einen guten Boden, auch wenn er etwas mehr kostet, kaufen sollte. Bei schlechten Böden sollte man nur kaufen, wenn diese auch ins Betriebsprofil (Arrondierungen) passen. Ein weiterer Grund für die ständig steigenden Preise sei der momentane Boom von Biogasanlagen. Da diese nach Überarbeitung des alten EEG's neue Subvention mit sich brachte. Bei der Preisentwicklung gibt es verschiedene Ansichten der Betriebe. Einige sagen, dass die Tendenz aufgrund der Förderung der erneuerbaren Energien steigend sein wird. Durch die ständige Suche nach Maisstandorten der großen Biogasanlagenbetreiber, die dann nur noch Monokulturen fahren, ist diese Aussage gerechtfertigt. Andere behaupteten, dass durch die Kürzungen der EU-Beihilfen schlechte Böden wieder billiger werden bzw. stagnieren. Doch glaubt die Mehrzahl daran, dass sich die Preise in einer Höhe von 5.000 bis 6.000 Euro wiederfinden werden. Hier ein richtiges Wort zu finden ist schwierig, aber nicht unmöglich. „explodierend“ wäre wohl angemessen.

5.2.13 Die Hofnachfolge

Die Frage 18 bezog sich auf den Gedanken der Hofidee, inwieweit sich dieser in dem betreffenden Unternehmen zutrifft und ob dieser die Aktivitäten am Bodenmarkt entscheidend beeinflusst. Zwei der befragten Unternehmen gaben an, dass die Hofnachfolge geklärt sei und ein potenzieller Hofnachfolger schon feststehe. Interessant ist allerdings, dass einer dieser Betriebe dadurch seine Aktivitäten am Bodenmarkt verstärkt. Der andere gab an, dass es ihm wichtig sei, am Bodenmarkt aktiv zu sein, aber die Liquidität des Betriebes an erster Stelle stehe. Dann könnte der Fokus nur auf die Pacht von Flächen gelegt werden. Zwei weitere Betriebe gaben an, dass die Hofnachfolge gewünscht sei, aber die Aktivitäten am Bodenmarkt eher eine untergeordnete Rolle spielen. Ein weiterer sagte, dass seine Aktivitäten nicht durch die Realisierung der Hofidee beeinflusst wird, da sein Aktivitätsniveau schon hoch sei. Weitere vier der zwölf Betriebe konnten die Frage, inwieweit die Hofidee für ihr Unternehmen zutrefte, nur mit vielleicht beantworten, was also die Transaktionen am Bodenmarkt nicht beeinflusst. Die letzten drei Betriebe hatten definitiv keinen Hofnachfolger, aufgrund der Betriebsform einer Genossenschaft, womit auch hier keine Veränderungen der Aktivitäten am Bodenmarkt zu sehen sind oder waren. Einer von diesen drei hat auch in ferner Zukunft keinen Hofnachfolger. Er wird seinen Betrieb erst nach seinem Tode an nähere Verwandte weitervererben. Somit hat dieser Betrieb keine Aktivitäten am Bodenmarkt. Zusammengefasst ist zu sagen, dass acht der befragten Betriebe das Generationendenken und die Hofnachfolge nicht zum Anlass nahmen, um ihre Aktivitäten am Bodenmarkt dadurch zu beeinflussen.

5.2.14 Kaufgründe für Flächenerwerb

In der nachfolgenden Tabelle wird der landwirtschaftliche Flächenerwerb aus betriebswirtschaftlicher Sicht erläutert. Obwohl dies teilweise unrentabel ist, kann und muss Flächenerwerb realisiert werden. Somit werden die wichtigsten Kaufgründe in der folgenden Tabelle 17 angegeben.

Tabelle 17: Kaufgründe für Flächenerwerb der einzelnen Betriebe

Kaufgründe/Betrieb	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Kapitalanlage				x							x	x
Unabhängigkeit vom Verpächter	x	x	x				x			x	x	x
Flächenverlust zu vermeiden	x		x	x		x	x	X	x	x	x	x
zu expandieren							x		x			
Generationsdenken								X		x		
Sonstiges												

Quelle: Eigene Daten, 2009

Aus der Tabelle lässt sich entnehmen, dass die meisten Betriebe den Flächenverlust vermeiden wollen und somit dies als Grund für einen Flächenerwerb angaben. Der zweitwichtigste Kaufgrund war die Frage nach der Unabhängigkeit vom Verpächter. 58 Prozent der Betriebe bewerteten diese Nennung, was damit als sehr zutreffend charakterisiert werden kann. Die Variation bei den Antworten lag nur zwischen zwei und drei, woraus sich schließen lässt, dass die Betriebe den Verpächter mit seiner Kompetenz über die Pachthöhen und Pachtlaufzeiten als großen Unsicherheitsfaktor sehen und damit die Unabhängigkeit von diesem in den meisten Fällen schon als wichtig empfinden. Die Bewertung dieser Frage wird sicherlich auch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verpächter vorgenommen, wobei dieses bei den befragten Betrieben nicht explizit nachweisbar war.

An dritter Stelle kam die Frage, ob der Kauf von Flächen auch als Kapitalanlage betrachtet wird. Dieses wurde mit drei Stimmen bewertet, was dadurch von den gefragten Aussagen, vor der Aussage „expandieren“ und „Generationsdenken“ am wenigsten zutreffend ist. Damit ist gemeint, dass der größte Teil der Betriebe sein Kapital nicht in Grund und Boden investiert, um daraus, wie es z. B. Investoren beabsichtigen, Renditen und Wertsteigerungen zu realisieren, sondern in erster Linie, weil er Produktionsgrundlage ist und bei Nichtkauf eine erhebliche Unsicherheit entsteht. Trotzdem kann der Kauf von landwirtschaftlichen Flächen gerade bei Investitionen aus eigenen Finanzmitteln auch als Kapitalanlage betrachtet werden, da sie neben einer normalen Rendite auch eine gute Wertsteigerung erfahren. Drei der Betriebe bewerteten diese Aussage, was also die Investition aus dem eben genannten Grund vermuten lässt. Die anderen Betriebe sahen dies nicht so. Dort wird der Verbleib des Kapitals im Produktionsbereich als sinnvoller erachtet.

Die vierte Aussage bezog sich auf den Expansionsgedanken. Bewertet wurde dieses zweimal, also mit einer eher unterdurchschnittlichen Bedeutung. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die Interessen der Betriebe bezüglich dieses Punktes sehr stark variieren. Auf der einen Seite gibt es Betriebe, die Flächen kaufen, mit dem Ziel, zu wachsen, und auf der anderen Seite

stehen Betriebe, die den Flächenkauf nicht primär vorgesehen haben, aber dieses zwangsläufig tun müssen.

5.2.15 Liquidität der Betriebe

In der vorletzten Frage wollte man wissen, wie die Betriebe ihre Liquidität sehen, um Boden zu kaufen. 17 Prozent der Befragten gaben an, dass sie sehr liquide sind. Sie haben noch etwas Kapital, um am Bodenmarkt aktiv zu sein. 33 Prozent sind eher nicht liquide. Sie haben nur teilweise die finanziellen Mittel zum Bodenkauf. Die restlichen 50 Prozent der Betriebe können aus finanziellen Gründen in nächster Zeit erst einmal nicht mehr investieren, da wohl ihre Liquidität eher schlecht sei.

Abschließend wurde gefragt, woher die Betriebe ihr Kapital für den Bodenkauf hernehmen. Die meisten gaben an, dass sie auf Kredite der Banken zurückgreifen. Einige haben sogar noch Rücklagen oder andere Einnahmequellen. Zwei Betriebe finanzieren ihren Bodenkauf durch den Holzverkauf aus ihren Privatwäldern.

Schlussfolgernd ist zu sagen, dass viele Betriebe gewillt sind, durch Flächenerwerb ihr Betriebsprofil zu vergrößern. Doch gibt es Betriebe, die wiederum nicht mehr am Bodenmarkt investieren wollen, da sie schon ihr optimales Betriebsprofil erreicht haben. Der Trend bei Bewirtschaftungsflächen geht in die Richtung der Eigentumsflächen als Produktionsgrundlage, da der Pachtanteil in den neuen Bundesländern und damit in Brandenburg seit 1992 stetig gesunken ist. Zu beachten ist aber, dass die Kaufpreise der BVVG-Ausschreibungen und der von Privatpersonen sorgfältig zu unterscheiden ist. Noch tritt die BVVG mit ihren Höchstpreisen am Markt auf. Dies wird sich bis 2020 ändern, da bis dahin alle Flächen veräußert sein sollen. Somit gibt's dann nur noch private Verkaufsakteure am ostdeutschen Bodenmarkt. Somit ist es zwingend notwendig sich Flächen zu sichern, um eine gute Produktionsgrundlage nach 2020 zu haben.

6 Fazit

In dem folgenden Abschnitt soll die Bachelorarbeit noch einmal kurz zusammengefasst werden. Der Vergleich zwischen Ost- und Westdeutschland macht deutlich, welche gravierenden Unterschiede es in den einzelnen Verkaufsdaten gibt. Somit werden in den alten Bundesländern deutlich höhere Hektarpreise als in den neuen Bundesländern gezahlt. Aber auch schon der regionale Unterschied sollte näher betrachtet werden. Das Land Brandenburg mit seinen 14 Landkreisen und 4 kreisfreien Städten weist sehr starke Schwankungen in den Verkaufszahlen auf. Somit werden in der Region Oberspreewald-Lausitz 1.857 Euro je Hektar und in der Region Uckermark als Spitzenreiter bis zu 4.578 Euro je Hektar bezahlt.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin, auf welchen in der Arbeit besonders eingegangen wird, liegt mit durchschnittlichen Verkaufspreisen von 2.570 Euro je Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche im gehobenen Mittelfeld.

In Brandenburg sind nach Erkenntnis des durchgeführten Fragebogens steigende Preise für den Produktionsfaktor Boden auf dem Kaufmarkt und auch auf dem Pachtmarkt zu sehen und zu erwarten. Diese könnten sich auf ein Niveau der westlichen Bodenpreise in den kommenden Jahren einpendeln. Das kann auf die hohen Erlöse der Marktfrucht- und Milchviehbetriebe im zweiten Halbjahr des Jahres 2007 zurückgeführt werden. Dadurch entwickelte sich auf dem Bodenmarkt eine enorme Aggressivität, was steigende Preise und auch einen vielleicht überzogenen Optimismus nach sich zog. Der Aufschwung der Agrarbranche im Jahr 2007 hat zusätzlich die Konkurrenzsituation auf dem Bodenmarkt durch mobilisierte Investoren verstärkt.

Dazu kommen ebenfalls die hohen BVVG-Preise. Diese werden begründet mit dem derzeit noch sehr großen Abstandes des ostdeutschen zum westdeutschen Preisniveau und mit den deutlichen Preisanstiegen für Agrarland in Europa und weltweit. Ob diese Argumentation trägt und wie die konkrete Entwicklung am ostdeutschen Bodenmarkt in den nächsten Jahren sich auch darstellen wird, zukünftige Preisverläufe, Kaufwerte und Pachtentgelte werden noch für eine längere Zeitspanne für alle am ostdeutschen Bodenmarkt beteiligten maßgeblich von der BVVG bestimmt werden.

Somit ist es für jeden landwirtschaftlichen Betrieb enorm wichtig, Flächenerwerb zu realisieren, um das Betriebsprofil nicht zu gefährden oder sogar weiter auszubauen.

7 Literaturverzeichnis

Siegmund, K.: Boden- und Pachtmarkt mit neuer Dynamik, Kaufwerte und Pachtpreise für BVVG-Flächen sprunghaft gestiegen. In: Neue Landwirtschaft, Bodenmarkt 3, 2008/2009. S. 4-7

Müller, W.: Niveau und Entwicklung von Kaufpreisen. In: Neue Landwirtschaft, Bodenmarkt 3, 2008/2009. S. 8-11

Kindler, R.: Warum steigen Boden und Pachtpreise? In: Neue Landwirtschaft, Januar 2009. S. 21-23

Storm, W.-D.; Weiss, S.: In Boden investieren. In: Neue Landwirtschaft, Januar 2009. S. 18-20

Fock, T. Unterrichtsmaterialien und Skripte der Agrarpolitik. Neubrandenburg, 2008

Fuchs, C. Unterrichtsmaterialien und Skripte der Taxation. Neubrandenburg 2009

Eule, K.-D.: Preise „exorbitant“. In: Brandenburger Bauern Zeitung, 41 Woche, Oktober 2008. S. 6

Henrichsmeyer, W.; Witzke, H. P.: Agrarpolitik Band I Agrarökonomische Grundlagen. Stuttgart: Eugen Ulmer, 1991.

Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2008

Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2009

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Pressemitteilung vom 20.03.2008 Nr. 77

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Pressemitteilung vom 20.03.2008 Nr. 78

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Entwicklung des Bodenmarktes 08 in BB, 5.438 Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke im Land Brandenburg im Jahr 2008, 08. Juni 2009

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin: In Grundstücksmarktbericht, 2008, S. 3-4, S. 26-29

www.proplanta.de (Stand: Februar 2009)

http://www.proplanta.de/Agrar-Lexikon/proplanta_header.php?katalogid_123384503 (Stand: 20.07.2009)

http://www.ostprignitz-ruppin.de/pres.phtml?FID_353.2238.1&La_1&call_detail (Stand: 20.07.2009)

<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 20.07.2009)

<http://www.mluv.brandenburg.de/cms/detail.php/bb2.c.552758.de> (Stand: 19.07.2009)
www.wikipedia.de (Stand: September 2009)

www.wirtschaftslexikon24.net/d/eigenfinanzierung/eigenfinanzierung.htm (Stand: September 2009)

www.wirtschaftslexikon24.net/d/fremdfinanzierung/fremdfinanzierung.htm (Stand: September 2009)



Befragung zum Entwicklungstrend am Bodenmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Im Rahmen meines Studiums an der Hochschule Neubrandenburg im Fachbereich Agrarwirtschaft und Landschaftsarchitektur, Fachgebiet Agrarwirtschaft, führe ich, Marian Parchen, eine Umfrage für meine Bachelorarbeit im Sommersemester 2009 mit dem Thema „Entwicklungstrends am Bodenmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin“ durch. Mit Hilfe dieses Fragebogens will ich Informationen über landwirtschaftliche Unternehmen dieses Landkreises gewinnen, um diese zur späteren Analyse des Bodenmarktes zu nutzen. Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Fragebogen Bodenmarkt

1. Welche Rechtsform hat Ihr Unternehmen?

- a) Einzelunternehmen
- b) Personengesellschaft (GbR, OHG, KG)
- c) Kapitalgesellschaft (GmbH, AG, GmbH & Co KG)
- d) Genossenschaft (e. G.)

2. Welche Gesamtgröße (ha) hat Ihr Unternehmen?

_____ ha

3. Wie viel ha sind davon Eigentum?

_____ ha

4. Wo liegt die durchschnittliche Bodenpunktezahl Ihres Unternehmens? _____ BP

5. Seit wann investieren Sie am Bodenmarkt?

- a) seit 1992
- b) 1995
- c) 1998
- d) 2001
- e) 2004
- f) noch nie investiert

6. Haben Sie in der letzten Zeit (2 Jahre) am Bodenmarkt investiert?

- a) ja wie viel _____ ha
- b) nein

7. Wollen Sie noch weitere Investitionen am Bodenmarkt tätigen?

- a) ja, auf jeden Fall
- b) mal schauen, weiß nicht
- c) nein, eher nicht

8. Kaufen Sie alles was Ihnen angeboten wird, unabhängig von der Preishöhe?

- a) ja alles, egal was es kostet
- b) nein, nur bis ca.

2000 € <input type="checkbox"/>	2500 € <input type="checkbox"/>	2800 € <input type="checkbox"/>
3000 € <input type="checkbox"/>	3500 € <input type="checkbox"/>	4000 € <input type="checkbox"/>
5000 € <input type="checkbox"/>	5500 € <input type="checkbox"/>	6000 € <input type="checkbox"/>
- c) nein (weiter mit Frage 13)

9. Was war bis jetzt Ihr teuerster Bodenkauf von Privatpersonen (P) und der BVVG (B) (€/ha oder DM/ha)?

- a) 3000
- b) 4000
- c) 5000
- d) 6000
- e) 7000
- f) 8000
- g) 8500
- h) 9000
- i) 9500
- j) mehr als 10.000

10. Was war Ihr billigster Kauf?

Privatperson _____ €/ha	BVVG _____ €/ha
_____ (DM)	_____ (DM)

11. Wo beziehen Sie Ihre Kaufangebote her?

- a) Makler
- b) Zeitungen
- c) Nachbarn/ Bekannte
- d) BVVG
- e) Internet
- f) Selbstinitiative

12. Kaufen Sie bevorzugt von Privatpersonen oder anderen Institutionen und warum?

- a) Privatpersonen _____
- b) BVVG _____
- c) Brandenburgische Boden _____

13. Wie sehen Sie die BVVG als Verkäufer und größten Landeigentümer?

- a) eher teuer
- b) angemessen
- c) eher billig

14. Hatten Sie in letzter Zeit Flächenverluste durch die BVVG oder anderen Landwirten?

- a) ja _____ ha
- b) nein

15. Was halten Sie von Ortsfremden Investoren?

- a) eher schlecht (nur Kapitalanleger)
- b) Gefahr (Konkurrenz)
- c) Chance (Rückpachtung)

16. Wie sehen Sie die aktuelle Situation am Bodenmarkt?

Was halten Sie von den Preisen?

17. Was denken Sie, wo sich der Bodenmarkt in den kommenden Jahren hinziehen wird?
Welche Preisentwicklungen sind in den nächsten Jahren zu erwarten?

18. Wie sehen Sie den Gedanken der Hofnachfolge Ihrer Kinder. Inwieweit trifft dieser
Gedanke der Hofidee für Ihr Unternehmen zu und inwieweit werden dadurch Ihre Ak-
tivitäten am Bodenmarkt beeinflusst?

19. Der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht teilweise unrentabel. Trotzdem kann und muss Flächenerwerb realisiert werden. Welche sind für Sie wichtige Kaufgründe?

- a) Kapitalanlage
 - b) Unabhängigkeit vom Verpächter
 - c) um Flächenverlust zu vermeiden
 - d) um zu expandieren
 - e) Generationendenken
 - f) Sonstige
-

20. Wie sehen Sie Ihre Liquidität, um am Bodenmarkt noch aktiv zu sein?

- a) bin sehr liquide
- b) bin eher nicht liquide
- c) kann in den nächsten Jahren erstmal nicht mehr investieren

21. Wo nehmen Sie die finanziellen Mittel her, um Boden zu kaufen?

- a) Bank
 - b) Rücklagen
 - c) Andere Einnahmequellen
 - d) Sonstiges
-

9 Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und ohne Benutzung anderer als die der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe; die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht weiter veröffentlicht. Ich bin damit einverstanden, dass meine Bachelorarbeit in der Hochschulbibliothek eingestellt und damit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Randow, den 29. September 2009

Marian Parchen