



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Fachbereich Agrarwirtschaft und Lebensmittelwissenschaften

Fachgebiet Agrarpolitik

Prof. Dr. T. Fock

Bachelorarbeit

urn:nbn:de:gbv:519-thesis2011-0025-2

**„Entwicklungstrends am Bodenmarkt im Landkreis
Nordwestmecklenburg“**

Michael Mieke

Juli 2011

I. Inhaltsverzeichnis

II. Abbildungsverzeichnis	3
III. Tabellenverzeichnis	3
IV. Abkürzungsverzeichnis	4
1. Einleitung	5
2. Theorie des Bodens	7
2.1. Produktionsfaktor Boden	7
2.2. Bestimmung des Bodenpreises	9
2.3. Einflussfaktoren auf den Bodenpreis	10
2.4. Boden als Finanzanlage	10
3. Der Landkreis Nordwestmecklenburg	12
3.1. Besondere Gegebenheiten in Nordwestmecklenburg	12
3.2. Nordwestmecklenburg im Vergleich zu Mecklenburg – Vorpommern	13
3.3. Nordwestmecklenburg als Nachbar von Schleswig – Holstein	15
4. Entwicklungstrends am Bodenmarkt - Befragung von Landwirten	18
4.1. Vorgehensweise	18
4.2. Lage der untersuchten Betriebe	19
4.3. Auswertung des Fragebogens	20
4.3.1. Übersichten der Betriebe	20
4.3.2. Das Pachten in den Betrieben	21
4.3.3. Das Kaufen in den Betrieben	24
4.3.4. Bevorzugen Sie Kaufen oder Pachten von Boden?	26
4.3.5. Pacht- und Kaufpreise und deren Angebotsquellen	28
4.3.6. Entfernungen von zukünftigen Flächen	30
4.3.7. Sichtweisen zur aktuellen und zukünftigen Lage am Bodenmarkt	30
5. Fazit	33
6. Literaturverzeichnis	35

7. Anhang	37
7.1. Fragebogen.....	37
7.2. Kreiskarte mit Kaufwerten veräußerter Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar	43
7.3. Unterschiedliche Finanzierungsstrategien der Referenzbetriebe.....	44
8. Eidesstattliche Erklärung	45

II. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenrichtwertkarte vom Landkreis Nordwestmecklenburg.....	12
Abbildung 2: Entwicklung der Pachtentgelte nach Landkreisen.....	14
Abbildung 3: Kaufpreise für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung nach Landkreisen 2009	14
Abbildung 4: Kaufwerte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Mecklenburg – Vorpommern	15
Abbildung 5: Kaufwerte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig – Holstein	15
Abbildung 6: Pachtentgelte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Mecklenburg – Vorpommern.....	16
Abbildung 7: Pachtentgelte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig – Holstein	16
Abbildung 8: Pacht- und Eigentumsverhältnisse in Mecklenburg – Vorpommern 2007	17
Abbildung 9: Pacht- und Eigentumsverhältnisse in Schleswig – Holstein 2007	17
Abbildung 10: Verteilung der untersuchten Betriebe im Landkreis Nordwestmecklenburg ...	19
Abbildung 11: Verteilung der Bodenpunkte in den untersuchten Betrieben.....	21
Abbildung 12: Anteile der Verpächter der untersuchten Betriebe	22
Abbildung 13: Investitionsbeginn für Boden in den untersuchten Betrieben	25
Abbildung 14: Kreiskarte mit Kaufwerten veräußerter Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar	43

III. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittliche Pachtlaufzeiten in Jahren	24
Tabelle 2: Durchschnittliche Pachtpreise	28
Tabelle 3: Durchschnittliche Kaufpreise	28
Tabelle 4: Quellen der Pacht- und Kaufflächen der Betriebe.....	29
Tabelle 5: Unterschiedliche Finanzierungsstrategien der Referenzbetriebe	44

IV. Abkürzungsverzeichnis

FdIN	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
DDR	Deutsche Demokratische Republik
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
ha	Hektar
Tha	Tausend Hektar
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
ca.	circa
BP	Bodenpunkte
etc.	et cetera
km	Kilometer
A20	Bundesautobahn 20
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
MV	Mecklenburg – Vorpommern
SH	Schleswig – Holstein
EMZ	Ertragsmesszahl

1. Einleitung

In der heutigen Zeit kommt der Landwirtschaft als Hauptproduzenten von Nahrungsmitteln und deren Grundlagen eine immer größere Bedeutung zu. Sie muss sich den ständig wachsenden Ansprüchen in Gegenwart und Zukunft stellen und sowohl global- wie auch in jedem einzelnen Land- eigene neue Wege gehen. Auch die Klimaveränderungen tragen dazu bei, dass andere Konzepte und Strategien mit herkömmlichen Auffassungen in Einklang gebracht werden müssen. Das birgt eine Menge Probleme in sich. Eine der wichtigsten Voraussetzungen für landwirtschaftliche Produktion war und ist der Boden.

Das Thema Bodenmarkt ist in der heutigen Zeit sehr aktuell. Es fallen in der Öffentlichkeit Schlagzeilen wie „Wer dreht an der Bodenpreis – Schraube?“; „Neue Fonds locken Anleger mit Ackerland“, oder „Warum Reiche Ackerland kaufen“. Derartige Äußerungen zeigen das rege Interesse am Produktionsfaktor Boden.

Diese Bachelorarbeit befasst sich mit den Entwicklungstrends am Bodenmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg. Neben der Erläuterung der Theorie des Bodens werden verschiedene Daten und Fakten der Bundesländer Mecklenburg – Vorpommern und Schleswig – Holstein als Nachbarländer dargestellt und verglichen.

Den Hauptteil dieser Arbeit bildet eine Umfrage unter Landwirten des Landkreises, die sich auf das Handeln und die Verhaltensweisen derselben zum Thema Boden bezieht. Ein konkret auf diese Problematik zugeschnittener Fragebogen verdeutlicht das Handeln in der Vergangenheit, lässt Schlussfolgerungen für die Gegenwart zu und gestattet Ausblicke in die zukünftige Entwicklung am Bodenmarkt.

Die Brisanz des Themas wurde schon in der Vorbereitungsphase für diese Arbeit sehr deutlich. Es zeigte sich bereits hier, dass es äußerst schwierig war, geeignete Betriebsleiter zu gewinnen, die sich an der Umfrage beteiligen und Auskünfte geben wollten. Nur nach mehrfacher verbindlicher Zusage zur strikten Wahrung der Anonymität aller erfassten Daten war es möglich, für diese Arbeit aussagekräftige Angaben zu erhalten und diese auch auswerten zu können.

Im Landkreis Nordwestmecklenburg herrscht ein reger Handel am Bodenmarkt, wie auch in den meisten anderen Gebieten Ostdeutschlands. Durch die dort entstandenen großflächigen landwirtschaftlichen Strukturen, die aus den Genossenschaften der ehemaligen DDR hervorgegangen sind, etablierten sich nach der Wende neue Großbetriebe, die sich mit außerlandwirtschaftlichem Kapital finanzierten. Dieselben kauften die großen Flächen der BVVG und anderer Anbieter auf. Im Gegensatz dazu kann die kleinbäuerliche Landwirtschaft bei einem

Verkauf von Flächengrößen um 20 ha und darüber hinaus finanziell nicht mehr mithalten. Sie wird es in Zukunft schwer haben weiterhin zu existieren.

Die Art der Durchführung der Privatisierung von Flächen seitens der BVVG stößt in allen Neuen Bundesländern auf starke Kritik. Durch die Fortsetzung derselben in der gegenwärtigen Form sind schwerwiegende agrarstrukturelle Brüche in diesen Gebieten zu befürchten. Im Interesse der Landwirte wollen die Bundesländer Mecklenburg – Vorpommern und Sachsen – Anhalt die BVVG – Flächen übernehmen und selbst verwalten. Ob es in der nahen Zukunft eine Umsetzung dieses Vorhabens gibt, wird sich zeigen.

Nach dem Agrarbericht 2011 betrug die landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) im Jahr 2010 in Mecklenburg – Vorpommern 1.350,9 Tha. Darauf wirtschafteten insgesamt 4.725 landwirtschaftliche Unternehmen mit einer durchschnittlichen Betriebsgröße von 286 ha. Seit 1991 hat sich der Bodenpreis in Mecklenburg – Vorpommern mehr als verdreifacht. 2009 sind im gesamten Bundesland 18.073 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) ohne Gebäude und ohne Inventar verkauft worden. Das geschah in 2.040 Veräußerungsfällen zu einem Kaufwert von 7.049 € je Hektar FldN. Daraus bildet sich ein Kaufwert von insgesamt 127.387.000 €.

In Deutschland werden täglich 100 ha Fläche versiegelt. Das geschieht hauptsächlich durch die weitere Ausgestaltung der Infrastruktur und den Bau von Siedlungs- und Gewerbeflächen. Durch diese Flächenminderungen entsteht eine zukünftige Knappheit an Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, die den Preis nach oben treibt. Zusätzlich steigt die Nachfrage an Boden. Zum einen durch den starken Wachstumswillen guter Marktfruchtbetriebe mit einer Überkapazität an Personal und Technik, die zur Auslastung mehr bewirtschaftbare Flächen benötigen. Zum anderen beanspruchen die neuen Marktteilnehmer, die für die Produktion nachwachsender Energien zuständig sind, das begrenzte Flächenpotenzial. Abschließend kommen noch die Investoren als nachfragende Teilnehmer des Bodenmarktes dazu, die eine sichere Vermögensbildung in unvergänglichen Gütern suchen, zu denen der Boden gehört.

2. Theorie des Bodens

Im folgenden Abschnitt wird grundsätzlich auf die theoretischen Bezüge des Bodens eingegangen. Zum einen wird der Produktionsfaktor Boden beschrieben. Zum anderen kommen die Preisbildung und die dazugehörigen Einflussfaktoren zur Geltung. Abschließend zu diesem Kapitel wird das Ackerland als Geldanlage betrachtet.

2.1. Produktionsfaktor Boden

Volkswirtschaftlich gesehen ist der Boden, neben dem Kapital und der Arbeit, einer von drei Produktionsfaktoren, der alle natürlichen Ressourcen beinhaltet. Er dient im engeren Sinne als land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche, als Fläche zur Siedlung und Erholung, als Standort für Betriebe in der Industrie, im Handel, im Dienstleistungssektor und für Verkehrswege, sowie als Fundort von Rohstoffen, größtenteils von Energieträgern wie Kohle oder Erdöl. Im weiteren Sinne dient der Boden als Lebensgrundlage von Flora und Fauna, als Bestandteil des Naturhaushaltes wegen seiner Wasser- und Nährstoffkreisläufe und zum Schutz des Grundwassers mit seiner Funktion als Filter, Puffer und Stoffumwandler.

Der Boden hat in der Landwirtschaft eine wesentlich höhere Bedeutung als in anderen Wirtschaftsbereichen. Neben den Produktionsfaktoren Kapital und Arbeit wird dem Boden in der landwirtschaftlichen Produktion die bedeutendste Rolle zugespielt. Für jede landwirtschaftliche Güterproduktion ist der Boden die Grundvoraussetzung als Standort, sowie auch als produzierende Fläche.

Die Eigenschaften Immobilität, Unvermehrbarkeit, Unzerstörbarkeit und Unentbehrlichkeit verleihen dem Produktionsfaktor Boden einen besonderen Status. Durch die Immobilität ist er in seiner Lage nicht veränderbar. Er kann nicht von einem Ort zum anderen transportiert werden und ist damit unbeweglich. Dadurch besitzt er auch nur die klimatischen Verhältnisse, die in seiner geografischen Lage vorkommen. Das beeinflusst die landwirtschaftliche Produktion enorm. Eine weitere Schwierigkeit in der Produktion durch die Immobilität ist die Entfernung zu Absatzmärkten. Da der Boden nicht nur ein Standort ist, wie sonst in den meisten anderen Wirtschaftsbereichen, sondern auch eine Produktionsfläche, kann man die Nähe zu den Absatzmärkten und den Arbeitskräften sowie die Verkehrslage nicht frei wählen. Diese Abhängigkeit erfordert ein sehr gutes Management des Betriebes in Bezug auf die Logistik der Produkte, um sich damit aus Überschussgebieten mehr in Mangelgebiete und deren Märkte zu bewegen.

Die Unvermehrbarkeit und Unzerstörbarkeit sind weitere Charakteristiken des Bodens. Selbst der große Unternehmer Henry Ford hat schon gesagt: „Investieren sie in Grund und Boden - das Produkt wird nicht mehr hergestellt.“ (Ford). Die einzigen weltweiten Mehrungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt ausschließlich durch Abholzen von Wäldern, durch das Dränieren von Feuchtgebieten und das Eindeichen von Meeren. Diese Prozesse sind jedoch meistens, aus wirtschaftlicher Sicht, finanziell schlecht tragbar und haben schwere ökologische Auswirkungen. Durch die wirtschaftliche Entwicklung und deren Folge, die Versiegelung von Flächen, ist die derzeitige Situation so, dass sich eine Minderung von landwirtschaftlich genutzter Fläche ergibt. Dadurch werden Flächen landwirtschaftlich unbrauchbar. Das wiederum geschieht auch durch falsche Bewirtschaftungssysteme, die Erosionsschäden hervorrufen und bis zur Unfruchtbarkeit führen können. Daher ist die Unzerstörbarkeit des Bodens kritisch zu betrachten.

Als letztes Merkmal des Bodens kennzeichnet ihn die Unentbehrlichkeit. Der Boden dient zum Zwecke der Siedlung, zur Erholung, als Standort für Betriebe in der Wirtschaft und auch in der Landwirtschaft. Es ist der Boden auf dem wir jeden Tag leben, arbeiten und uns erholen. Damit ist er für die Menschheit zum Leben, zur Lebensmittelproduktion, sowie für das Wachstum und die Artenvielfalt der Flora und Fauna unentbehrlich.

Nicht nur diese Merkmale, sondern auch die Qualität beeinflusst seinen Markt. Die Qualität eines Bodens wird durch seine Entstehung und seine Zusammensetzung bestimmt. Weiterhin sind sein Zustand und seine klimatischen Verhältnisse ausschlaggebend, da sie die Entwicklung des Bodens doch stark beeinflussen. Vom Klima hängen jedoch nicht nur die Qualität, sondern auch die Produktionsrichtung und teilweise auch das Produktionssystem ab. Ebenfalls beeinflusst das Klima den Anbau und die Auswahl der Vegetationen und welche Anbausysteme praktiziert werden. Bei stark erosionsgefährdeten Gebieten wird man eher ein no-till Verfahren in Verbindung mit Direktsaat anwenden. Dieses Verfahren ist auf anderen Standorten nicht immer umzusetzen, da aufgrund eines enormen Schädlingsbefalls der Erntereste deren Verbreitung somit gefördert wird. Aus diesen Gründen erzielt man die Erträge nicht nur aus der Bodenqualität, sondern auch in Abhängigkeit zu dem gegebenen Klima. Ausschlaggebend sind dabei die Vegetationszeit, der Niederschlag und dessen Verteilung im Jahr, sowie die Temperatur mit ihren Minimal- und Maximalwerten. Um den Boden optimal zu nutzen und dadurch Höchstertäge zu erzielen, gehört ein gutes fachliches Wissen dazu, damit die Natur, und damit ist auch der Boden mit einbezogen, immer im Gleichgewicht bleibt.

2.2. Bestimmung des Bodenpreises

Der Boden hat in der Landwirtschaft schon immer einen sehr hohen Stellenwert gehabt. Doch um seinen Wert zu ermitteln, muss ein Preis gebildet werden, damit man sinnvoll am Markt agieren kann. Das geschieht mit verschiedenen Methoden, die nur von sachverständigen Gutachtern, die in den regionalen Gutachterausschüssen sitzen, durchgeführt werden. Eine Methode ist die des Ertragswertverfahrens, bei dem die Rentabilität der Fläche einzubeziehen ist. Es wird der Reinertrag (erzielter Nettoertrag) mit einem der Zeit angemessenen Kapitalisierungsfaktor, unter Berücksichtigung der ewigen Nutzung, multipliziert. Da es starke Abweichungen im Reinertrag, durch die volatilen Märkte und durch die unterschiedliche Nutzungen geben kann, wird diese Methode meistens bei der Bewertung eines Unternehmens oder bei einer voraussichtlichen Verpachtung eines Grundstückes angewendet. Die am häufigsten genutzte Methode ist die des Vergleichswertverfahrens. Bei diesem Verfahren ermittelt man den Verkehrswert, wobei eine Kaufpreissammlung als Grundlage dient. Diese Kaufpreissammlung ist „ein bei den Finanzämtern geführtes Verzeichnis zur Ermittlung des gemeinen Werts von unbebauten Grundstücken. Aus tatsächlich gezahlten Preisen werden Rückschlüsse auf den gemeinen Wert gezogen.“ (Gabler Wirtschaftslexikon). Daraus werden ähnlichen Flächen gesucht, deren Verkäufe noch nicht älter als zwei Jahre zurück liegen. Diese vergleicht man mit der zu bewertenden Fläche, um einen möglichst realistischen Wert zu erhalten. Dabei stimmen die Merkmale des Vergleichs- und des Bewertungsgrundstückes in Wesentlichen überein. Da es selten eine vollständige Übereinstimmung gibt, wird weiterhin mit Zu- und Abschlägen gearbeitet. Aus diesen Kaufpreissammlungen resultieren die Bodenrichtwerte, die in Bodenrichtwertkarten von den Gutachterausschüssen zusammengefasst sind und teilweise zur Preisbildung des Bodens herangezogen werden. Diese Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte und sollen die Wert- und Preisverhältnisse übersichtlich, transparent und vereinfacht darstellen. Da die Bodenrichtwerte aus einer Vielzahl von Transaktionen erstellt werden und diese teilweise auch aus vielen vorherigen Jahren stammen, ergeben sich teilweise erhebliche Abweichungen vom tatsächlichen Verkehrswert. Weiterhin zeigen sich große Differenzen zwischen den Bodenrichtwerten und dem aktuellen Kaufpreis durch die unterschiedlichen Ableitungsverfahren der Gutachterausschüsse. Außerdem entstehen ebenfalls Abweichungen zwischen den Gutachterausschüssen bei der Selektion bestimmter Kauffälle und auch bei deren Aufbereitung zur Richtwertermittlung. Damit werden die Bodenrichtwerte am ostdeutschen Bodenmarkt ihrer Aufgabe teilweise nicht mehr gerecht, da die Preisniveaus der einzelnen Teilmärkte, der BVVG und Dritter, einfach zu gravierend sind. Im Gegensatz dazu bilden in den alten Bundesländern die Richtwerte das Marktgeschehen weitgehend realistisch ab.

2.3. Einflussfaktoren auf den Bodenpreis

Den wesentlichsten Einfluss auf den Bodenpreis üben die Qualität und die Lage des Bodens aus. Zum einen ist es sehr wichtig welche Bonität der Boden hat und zum anderen entscheiden die Witterungs- und Klimaverhältnisse in der gegebenen Lage über den Wert des Bodens. Die Ertragssicherheit resultiert aus der Qualität und der Niederschlagsmenge sowie aus der Nutzungsform, die außerdem noch teilweise von der topografischen Lage beeinflusst wird, wie zum Beispiel ein Südhang zum Weinanbau. Weiterhin nimmt die wirtschaftliche Lage der Umgebung einen Einfluss auf den Preis. Zum Beispiel, wenn Randgebiete von Städten zu Baugebieten werden und damit der Wert des Bodens enorm steigt. Die außerlandwirtschaftliche Kaufkraft und die Produktion von erneuerbarer Energie durch Biogasanlagen lässt die Flächenkonkurrenz wachsen. Doch es gibt auch einige negative Einflussfaktoren auf den Bodenpreis. Zum Beispiel Windkraftanlagen, die eine Fläche durch Zufahrtswege zerschneiden oder eine schlechte Infrastruktur in der Umgebung der Fläche. Dabei kommt es auf das regionale Marktgeschehen an. Die landwirtschaftliche Struktur vor Ort spielt ebenfalls eine Rolle, da sich daraus eine direkte Konkurrenz ergeben kann.

2.4. Boden als Finanzanlage

„Um die landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen langfristig durch einen Kauf des Bodens zu sichern, müsse deshalb sehr genau auf die wirtschaftliche Lage der Betriebe geachtet werden. (...) "Man muss die Sicherheit haben, dass man die Finanzierung, die mit einem Bodenkauf verbunden ist, auch langfristig tragen kann", ergänzte Berlik. Zwar seien die Banken für den Bodenkauf aktuell sogar bereit 100 Prozent-Finanzierungen anzubieten, da sie davon ausgingen, dass der Boden zumindest nicht an Wert verliere. Trotzdem dürfe man sich von Preisen "nicht treiben" lassen. "Nicht für jeden Hektar darf man jeden Preis zahlen", riet Berlik. (pd)“ (www.agrarheute.de)

Das Zitat bringt Aufschluss darüber, dass die Banken vollständig hinter der Finanzanlage Boden stehen, da sie eine 100 Prozent - Finanzierung vergeben. Man sollte trotzdem stets darauf achten, den Boden nicht zu teuer zu erwerben, wenn es betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll ist, um sich später an einer hohen Wertsteigerung und einer beachtlichen Rendite erfreuen zu können. In der heutigen Zeit sind Geldanlagen in Form von Sparbüchern oder Wertpapieren durch die Bankenkrise unsicher geworden und die vermögende Bevölkerung sucht nach sicheren Anlagen. Die Angst vor Inflation treibt die Investoren in Sachanlagen, also ehrliche Investitionen, die unabhängig von Börsenschwankungen sind. Oftmals sind es dann Immobilien, doch diese müssen alle 20 bis 30 Jahre grundrenoviert werden und können in Krisen geraten.

Deshalb besteht seit einiger Zeit ein reges Interesse, das Vermögen in Ackerland zu investieren, welches über Jahrzehnte wertstabil und pflegeleicht ist. Ob es reines Ackerland oder Weideflächen sind, bzw. komplette Agrarunternehmen, spielt heute oft keine Rolle mehr. Solange die Rendite stimmt, wird auch in die Landwirtschaft investiert. Dieser Gedanke ist allerdings nicht neu, denn auch in den vergangenen Jahrhunderten waren die Menschen, die Ackerland besaßen, im Vorteil. Es galt schon immer als eine beständige Wertanlage, die so manchen Krieg, eine Hungersnot oder eine Inflationskrise überstand. In solchen Krisen wurden die landwirtschaftlichen Erzeugnisse sogar manchmal mit Gold aufgewogen. Der heutige Grund für die Wertstabilität des Ackerlandes und dessen geringes Risiko als Geldanlage liegt global gesehen in der ständig steigenden Nachfrage an Nahrungsmittel, da die Weltbevölkerung täglich um mehr als 200.000 Menschen wächst. Zu betrachten sind auch die zukünftig anfallenden Ernteauffälle, bedingt durch den Klimawandel, die mehr und mehr an Bedeutung gewinnen werden. Dazu kommen die Konkurrenz der Anbaufläche für Energiepflanzen und der stetige Verlust von nutzbarem Boden durch Urbanisierung und Versteppung. Allein in Deutschland verlieren wir in jeder Minute 625 m² fruchtbaren Boden, das sind an einem Tag 100 ha, nur durch die Versiegelung von Flächen.

Bei der Anlage von Geld in Ackerland gibt es verschiedene Wege. Interessenten können in Fonds einzahlen und mit diesem Geld Flächen kaufen. Bei diesen Fonds sollte man sehr genau darauf achten, ob die Mittel auch wirklich in Grund und Boden angelegt werden, oder ob man die Flächen nur pachtet, um zum Beispiel Biogasanlagen zu betreiben. Um günstiger an Ackerland zu gelangen, reichen solche Fonds auch teilweise über Grenzen bis nach Afrika. Dadurch erhöht sich natürlich das Risiko. Zum Beispiel kann es zu unvorhersehbaren Folgeinvestitionen kommen, weil die Straßeninfrastruktur dort meistens nicht so weit entwickelt ist wie in Europa. Bei ausreichendem Kapital für eine große Investition in Ackerland stellt sich für den Anleger die Frage, ob es lohnt, die Flächen selbst zu bewirtschaften, oder diese zur Verpachtung an andere Landwirte zu vergeben. Durch eine eigene Bewirtschaftung entsteht ein unternehmerisches Risiko, welches jeder landwirtschaftliche Betrieb tragen muss. Jedoch fällt bei der Eigenbewirtschaftung mit dem richtigen Know-how auch eine höhere Rendite an, die in Europa zum Teil auch durch die Subventionen entsteht. Bei Verpachtung der erworbenen Flächen ist das Risiko geringer und die Subventionen entfallen. Kommt es dennoch zur Verpachtung, sollte der Vertrag von Fachleuten begutachtet werden, damit der Pächter das Land zum Beispiel nicht zur Klärschlamm Entsorgung missbraucht und den Wert dadurch mindert.

Die Böden weisen im größten Teil des Landkreises Bodenpunkte von 46 und mehr auf. Lediglich eine kleine Region um Warin herum zeigt wesentlich schlechtere Böden auf als die restlichen Gebiete, obwohl sie nur ca. 40 km Luftlinie vom Klützer Winkel entfernt ist.

Eine weitere besondere Gegebenheit ist, dass das Klima im Küstenbereich des Landkreises vom maritimen Einfluss geprägt wird, wobei es im Binnenland zu kontinentalgemäßem Klima übergeht. So nimmt die Niederschlagsneigung im Binnenland ab. In den Küstenregionen sind nächtliche Niederschläge von zwei Litern pro Quadratmeter in Form von Tau bemerkenswert und nicht zu verachten. In Schwerin liegt die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge bei 622 Liter pro Quadratmeter.

Die Betriebsstrukturen sind wie im gesamten Gebiet der ehemaligen DDR um einiges größer als in den alten Bundesländern und heben damit den Bundesdurchschnitt an. Das ist auf die Kollektivierungsphase von 1952 bis 1960 zurückzuführen. Damals wurden alle privaten Betriebe zu großen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) verbunden. Damit sollte die Erhöhung der Produktivität und der Effektivität erreicht werden. Nach der Wende wurden diese LPG vielfach in GmbHs umgewandelt oder auch als eingetragene Genossenschaften weitergeführt und blieben damit in ihren großen Strukturen weitgehend erhalten.

Die geografische Lage von Nordwestmecklenburg ist günstig. Es liegt zwischen den Hansestädten Lübeck und Rostock, zu denen die Anbindung durch die A20 hervorragend ist. Die Entfernung zu Hamburg ist gering und der Hafen ist ebenfalls gut zu erreichen. Durch diese optimale Verkehrslage fällt die Vermarktung direkt zum Hafen, ob Lübeck, Hamburg oder Rostock, relativ leicht. Ebenfalls können die Transportwege für Dünge- und Futtermittel kurz gehalten und zügig bewältigt werden.

3.2. Nordwestmecklenburg im Vergleich zu Mecklenburg – Vorpommern

In Mecklenburg – Vorpommern sind die Pachtentgelte auf ständig steigendem Kurs und haben sich in den Jahren 2001 bis 2010 durchschnittlich um 51 € erhöht. Damit lag im Jahr 2010 das durchschnittliche Pachtentgelt auf einer Höhe von 152 €.

Durch die unterschiedliche Bodengüte und die verschiedenen Niederschlagsmengen fallen die Erträge in den Landkreisen von Mecklenburg – Vorpommern ebenfalls sehr spezifisch aus. Das schlägt sich auch auf die Pachtpreise nieder. In der nachfolgenden Abbildung 2 ist zu sehen, wie sich diese Pachtpreise seit 2005 entwickelt haben und es sind weiterhin die preislichen Differenzen zwischen den Landkreisen erfasst. Aus den Zahlen vom Jahr 2010 sind die Pachtentgelte aus dem Landkreis Nordwestmecklenburg besonders hervorzuheben. In den Bereichen der gesamten landwirtschaftlichen genutzten Fläche und dem Ackerland steigen sie

durchschnittliche auf über 200 € je Hektar und Jahr. Der Landkreis mit den zweithöchsten Beträgen ist Bad Doberan. Zwischen ihm und Nordwestmecklenburg ergibt sich eine Differenz von mindestens 30 €. Diese sind bei Dauergrünland weniger zu verzeichnen.

Landkreis	Landwirt. genutzte Fläche insgesamt			Ackerland			Dauergrünland		
	2005	2007	2010	2005	2007	2010	2005	2007	2010
Bad Doberan	140	147	182	149	156	198	80	78	94
Demmin	127	132	166	136	145	180	61	68	87
Güstrow	125	136	164	143	153	184	74	76	93
Ludwigslust	104	107	124	105	113	128	77	79	94
Mecklenburg-Strelitz	111	114	143	124	123	156	72	66	86
Müritz	103	111	138	114	121	153	55	65	89
Nordvorpommern	122	135	164	139	160	184	51	60	65
Nordwestmecklenburg	171	179	208	185	193	229	94	104	101
Ostvorpommern	98	101	122	115	117	141	51	57	69
Parchim	99	104	123	106	109	129	75	71	84
Rügen	128	137	166	150	155	188	60	72	69
Uecker-Randow	86	94	115	99	111	138	52	60	70

Abbildung 2: Entwicklung der Pachtentgelte nach Landkreisen

Quelle: Neue Landwirtschaft Exklusiv: Bodenmarkt

Der Landkreis Uecker – Randow hat mit 115 € je Hektar und Jahr durchschnittlich das niedrigste Pachtentgelt zu zahlen, jedoch hat es dort einen Anstieg von 33,7 Prozent von 2005 bis 2010 gegeben. In Nordwestmecklenburg ergab sich eine Steigerung seit 2005 bis 2010 von 21,6 Prozent. In allen Landkreisen ist eine ständige Pachtpreissteigerung zu verzeichnen.

Landkreis	Kaufwert veräußerte FdIN	EMZ je ha	Landkreis	Kaufwert veräußerte FdIN	EMZ je ha
Bad Doberan	8.557 EUR/ha	41,3	Nordwestmecklenburg	10.316 EUR/ha	46,4
Demmin	8.373 EUR/ha	40,9	Ostvorpommern	4.719 EUR/ha	32,9
Güstrow	7.773 EUR/ha	40,1	Parchim	5.873 EUR/ha	33,0
Ludwigslust	5.395 EUR/ha	33,9	Rügen	5.520 EUR/ha	37,7
Mecklenburg-Strelitz	7.947 EUR/ha	38,6	Uecker-Randow	3.880 EUR/ha	31,2
Müritz	5.808 EUR/ha	34,4			
Nordvorpommern	7.808 EUR/ha	40,9	Kreisfreie Städte	6.442 EUR/ha	41,6

Abbildung 3: Kaufpreise für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung nach Landkreisen 2009

Quelle: Neue Landwirtschaft Exklusiv: Bodenmarkt

Nicht nur beim Pachtentgelt, sondern auch beim Kaufpreis für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung liegt Nordwestmecklenburg an oberster Stelle. Der Preis lag 2009 bei 10.316 €/ha, wobei auch die höchsten EMZ im Land Mecklenburg – Vorpommern ausgewiesen wurden. Im Vergleich zum Landkreis Uecker – Randow, in dem ein Hektar 3.880 € kostet, ist der Preis in Nordwestmecklenburg fast dreimal so hoch. Im Anhang dieser Bachelorarbeit ist

noch eine Kreiskarte mit ihren regionalen Kaufpreisen für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung eingefügt. Damit soll grafisch dargestellt werden, in welchen Regionen die unterschiedlichen Preise liegen.

Die Betriebsgrößen schwanken in den einzelnen Landkreisen von Mecklenburg – Vorpommern. Die durchschnittliche Betriebsgröße vom Jahr 2007 liegt bei 250 ha je Betrieb. Davon weicht der Landkreis Ludwigslust mit 186 ha je Betrieb am weitesten in den unteren Bereich ab. Nordwestmecklenburg liegt mit 237 ha je Betrieb fast im Durchschnitt des Bundeslandes, genau wie Güstrow mit 246 ha je Betrieb und Mecklenburg – Strelitz mit 252 ha je Betrieb. Besonders große Unternehmen findet man nach dem Durchschnitt im Uecker – Randow Kreis mit 326 ha je Betrieb.

3.3. Nordwestmecklenburg als Nachbar von Schleswig – Holstein

An der ehemaligen innerdeutschen Grenze liegt heute lediglich die Grenze der Bundesländer Mecklenburg – Vorpommern und Schleswig – Holstein. Doch als direkte Nachbarn sind die Unterschiede auf dem Bodenmarkt der beiden Bundesländer relativ groß. Das zeigt die Abbildung 4 und Abbildung 5.

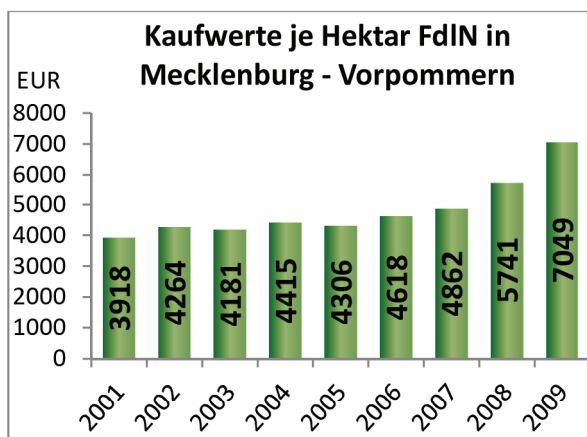


Abbildung 4: Kaufwerte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Mecklenburg – Vorpommern

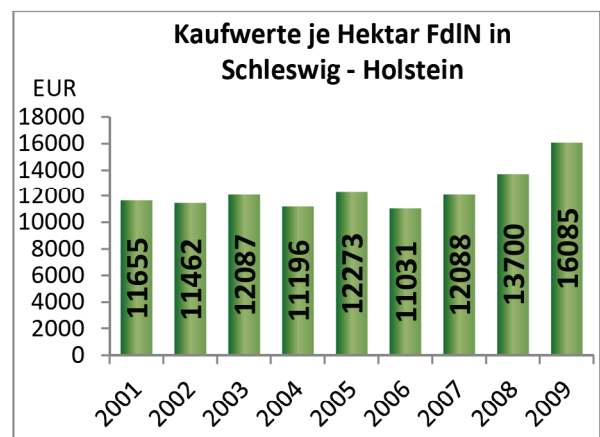


Abbildung 5: Kaufwerte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig – Holstein

Quelle: Eigene Darstellungen nach Statistisches Amt Mecklenburg – Vorpommern und Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig – Holstein

Der durchschnittliche Kaufpreis für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entwickelte sich in Mecklenburg – Vorpommern erst nach der Wende und erfuhr seit 2001 einen Anstieg um fast 80 Prozent. In Schleswig – Holstein war der Boden jedoch schon länger auf dem Markt und der Preis dafür entwickelte sich nicht so stark. Dennoch ergab sich seit 2001 eine Steigerung von 38 Prozent. Den größten Preisanstieg verzeichneten beide Bundesländer aller-

dings im Jahr 2009. Die starken regionalen Unterschiede im Kaufpreis für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung existierten im Jahr 2009 in beiden Bundesländern. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind in Mecklenburg – Vorpommern im Kreis Nordwestmecklenburg mit 10.316 €/ha am höchsten und im Uecker – Randow Kreis mit 3.880 €/ha am niedrigsten. In Schleswig – Holstein in den Kreisen Nordoldenburg und Fehmarn sind die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise von 30.730 €/ha zu verzeichnen. In der Eider – Treene – Niederung sind es lediglich 9.087 €/ha.

Insgesamt wurden im Jahr 2009 in Mecklenburg - Vorpommern 18.073 ha veräußert. Diese Fläche verteilte sich auf 2.040 erfasste Veräußerungsfälle. Dabei betrug die durchschnittliche Flächengröße je Veräußerungsfall 8,86 ha und es wurde ein durchschnittlicher Kaufwert von 7.049 erreicht. In Schleswig – Holstein wurden in demselben Jahr 3.997 ha in 827 Veräußerungsfällen verkauft. Es ergab sich eine durchschnittliche Flächengröße von 4,83 ha je Veräußerungsfall und ein durchschnittlicher Kaufwert von 16.085 € je Hektar. Der höhere Hektarpreis im Vergleich zu Mecklenburg – Vorpommern lässt sich durch die unterschiedlichen Ertragsmesszahlen begründen. Mecklenburg – Vorpommern hatte bei seinen Veräußerungsfällen eine durchschnittliche Ertragsmesszahl von 38 und Schleswig – Holstein eine von 45. Die Pachtpreisentwicklung ist in den beiden Bundesländern unterschiedlich verlaufen. Das verdeutlichen die Abbildung 6 und Abbildung 7.

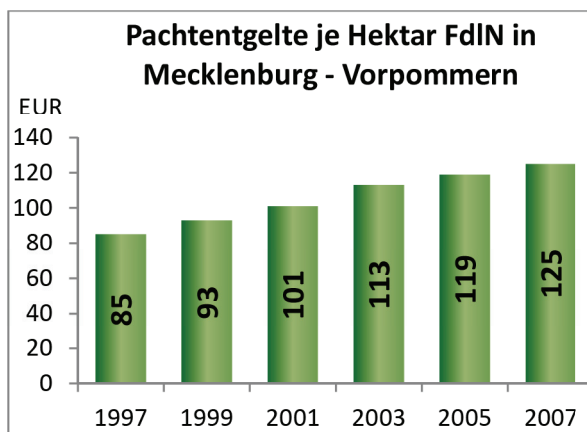


Abbildung 6: Pachtentgelte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Mecklenburg – Vorpommern

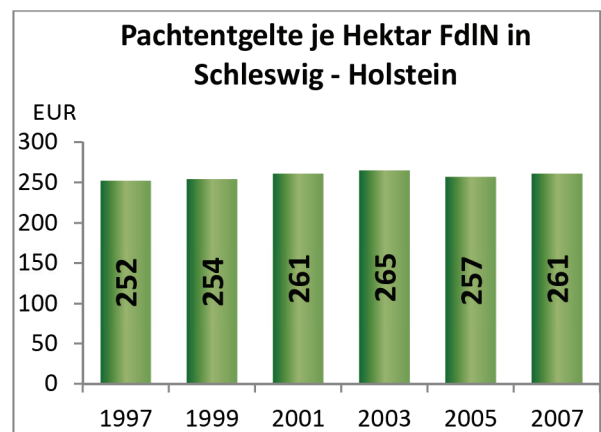


Abbildung 7: Pachtentgelte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig – Holstein

Quelle: Eigene Darstellung nach Neue Landwirtschaft Exklusiv: Bodenmarkt

Während der durchschnittliche Pachtpreise in Mecklenburg – Vorpommern von 1997 bis 2007 um 47 Prozent gestiegen ist, blieb er in denselben Jahren in Schleswig – Holstein relativ konstant. Er schwankte lediglich um 13 € zwischen 252 und 265 € je Hektar und Jahr. Daraus ist zu erkennen, dass der Pachtpreis in Schleswig – Holstein eher unabhängig vom Kaufpreis

ist. Im Gegensatz dazu ist in Mecklenburg – Vorpommern eher der gleiche steigende Trend im Kaufpreis wie im Pachtpreis zu erkennen. Dennoch sind die Preise im Nachbarland Schleswig – Holstein ca. doppelt so hoch wie in Mecklenburg – Vorpommern.

Der Pachtflächenanteil gestaltet sich in den beiden Bundesländern wie folgt:

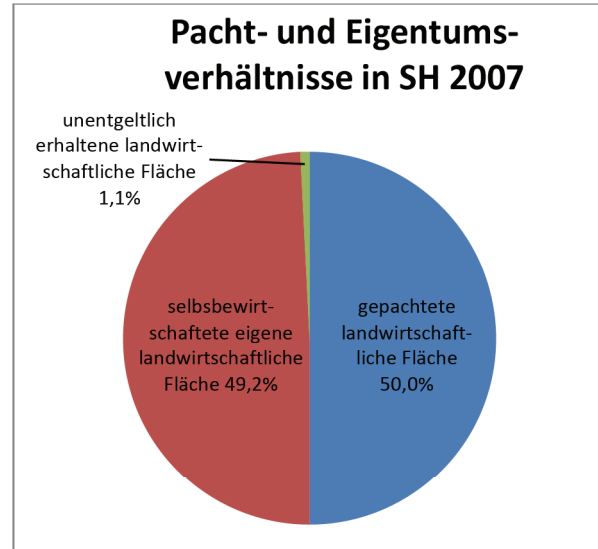
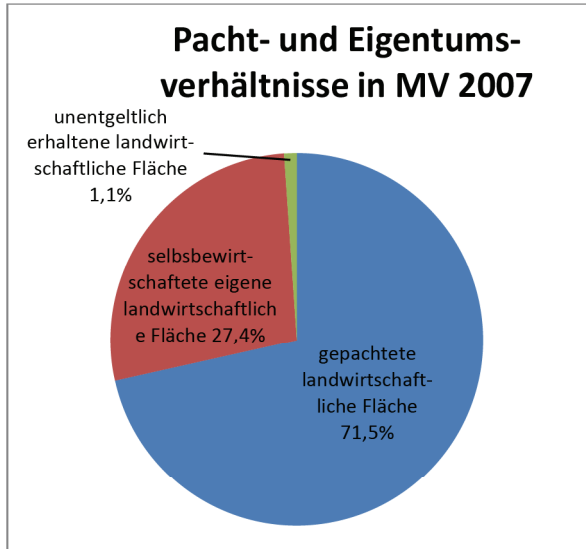


Abbildung 8: Pacht- und Eigentumsverhältnisse in Mecklenburg – Vorpommern 2007

Abbildung 9: Pacht- und Eigentumsverhältnisse in Schleswig – Holstein 2007

Quelle: Eigene Darstellung nach Neue Landwirtschaft Exklusiv: Bodenmarkt

In Mecklenburg – Vorpommern waren im Jahr 2007 von der gesamten bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche 71,5 % gepachtet und 27,4 % Eigenland. Im Vergleich zu Schleswig – Holstein ist das ein hoher Pachtflächenanteil, denn dort sind 50 % der bewirtschafteten Fläche gepachtet und 49,2 % Eigenland. Die 1,1 % in Mecklenburg – Vorpommern und die 0,8 % in Schleswig – Holstein, die zur unentgeltlich erhaltenen landwirtschaftlichen Fläche gehören, fallen kaum ins Gewicht. Der Trend in Mecklenburg – Vorpommern geht seit der Wiedervereinigung dahin, dass sich der Pachtflächenanteil verringert. In Schleswig – Holstein dagegen hat sich der Pachtflächenanteil im Vergleich zum Jahr 1997 um 4,4 % erhöht, also ist dort ein negativer Trend zu verzeichnen.

Die Betriebsstrukturen der beiden Bundesländer sind sehr unterschiedlich. Während Mecklenburg – Vorpommern im Jahr 2007 mit 5.432 Betrieben auf 1.355.834 ha wirtschaftet, geschieht das in Schleswig – Holstein mit 16.470 Betrieben auf 990.037 ha. Somit kommt man auf eine durchschnittliche Betriebsgröße in Mecklenburg – Vorpommern von 250 ha und in Schleswig – Holstein von nur 60 ha.

4. Entwicklungstrends am Bodenmarkt - Befragung von Landwirten

Dieser Teil der Bachelorarbeit beschreibt die Untersuchungen zur aktuellen Situation des Bodenmarktes und seiner zukünftigen Lage im Landkreis Nordwestmecklenburg. Eine Umfrage, die mit Hilfe eines erstellten Fragebogens gemeinsam mit den betreffenden Landwirten zustande kam, wird in ihrer Vorgehensweise erläutert und systematisch ausgewertet. Weiterhin ist die Verteilung der untersuchten Betriebe im Landkreis dargestellt.

4.1. Vorgehensweise

Es wurde ein Fragebogen erstellt, um Daten über aktuelle Verhaltensweisen, Preissituationen und Zukunftsaussichten direkt von Landwirten zu bekommen, die anschließend ausgewertet werden konnten. Berücksichtigung fanden die betrieblichen Strukturen der betrachteten Betriebe und deren Veränderung in den letzten Jahren. Weiterhin wurden die Preise für Pachten und Käufe von landwirtschaftlicher Fläche ermittelt sowie die Verhaltensweisen der Landwirte und deren Meinungen zur aktuellen und zukünftigen Lage am Bodenmarkt erfasst.

Nach der Fertigstellung des Fragebogens und der telefonischen Terminabsprachen fanden die ersten Umfragen zum Thema statt. Insgesamt beteiligten sich sechzehn Betriebe an den Untersuchungen. In einem füllte man den Fragebogen selbstständig aus und schickte diesen danach auf postalischem Wege an die Hochschule Neubrandenburg. Die anderen fünfzehn Fragebögen wurden in den jeweiligen Betrieben gemeinsam in einem Gespräch mit dem Landwirt ausgefüllt. Diese Gespräche nahmen ca. eine Zeit von 20 Minuten bis zu einer Stunde in Anspruch. Die Auswahl der Betriebe erfolgte zufällig, d.h. ohne dass sie an bestimmte Voraussetzungen geknüpft waren. Beachtung fanden jedoch die Verteilung im Landkreis und die jeweiligen Rechtsformen. Diese Tatsache erhebt allerdings kein Anspruch auf Repräsentativität, sondern dient lediglich zum Erfassen von Verhaltensweisen der Landwirte.

Die Befragung wurde im Zeitraum vom 11. März bis zum 22. März 2011 durchgeführt. Der vollständige Fragebogen ist aus dem Anhang dieser Bachelorarbeit zu entnehmen.

4.2. Lage der untersuchten Betriebe

Nordwestmecklenburg liegt, wie der Name schon sagt, im Nordwesten des Bundeslandes Mecklenburg – Vorpommern. Es ist im Norden durch die Ostsee und an der westlichen Seite durch das Bundesland Schleswig – Holstein begrenzt. Östlich endet der Landkreis mit dem Amt Neukloster – Warin. Ins Binnenland zieht sich Nordwestmecklenburg bis zum südlichsten Punkt des Schweriner Sees.

Zur Verdeutlichung der Verteilung der untersuchten Betriebe im gesamten Landkreis Nordwestmecklenburg dient nachfolgende grafisch Darstellung (Abbildung 10). In der Grafik stellen die Punkte lediglich die grobe Lage der Betriebe dar. Damit immer noch die Anonymität der entsprechenden Betriebe auf jeden Fall gewährt bleibt, sind die Rechtsformen und die Flächengrößen nicht zu entnehmen. Weiterhin wird der gesamte Landkreis Nordwestmecklenburg mit der Aufteilung der Ämter und amtsfreien Gemeinden.

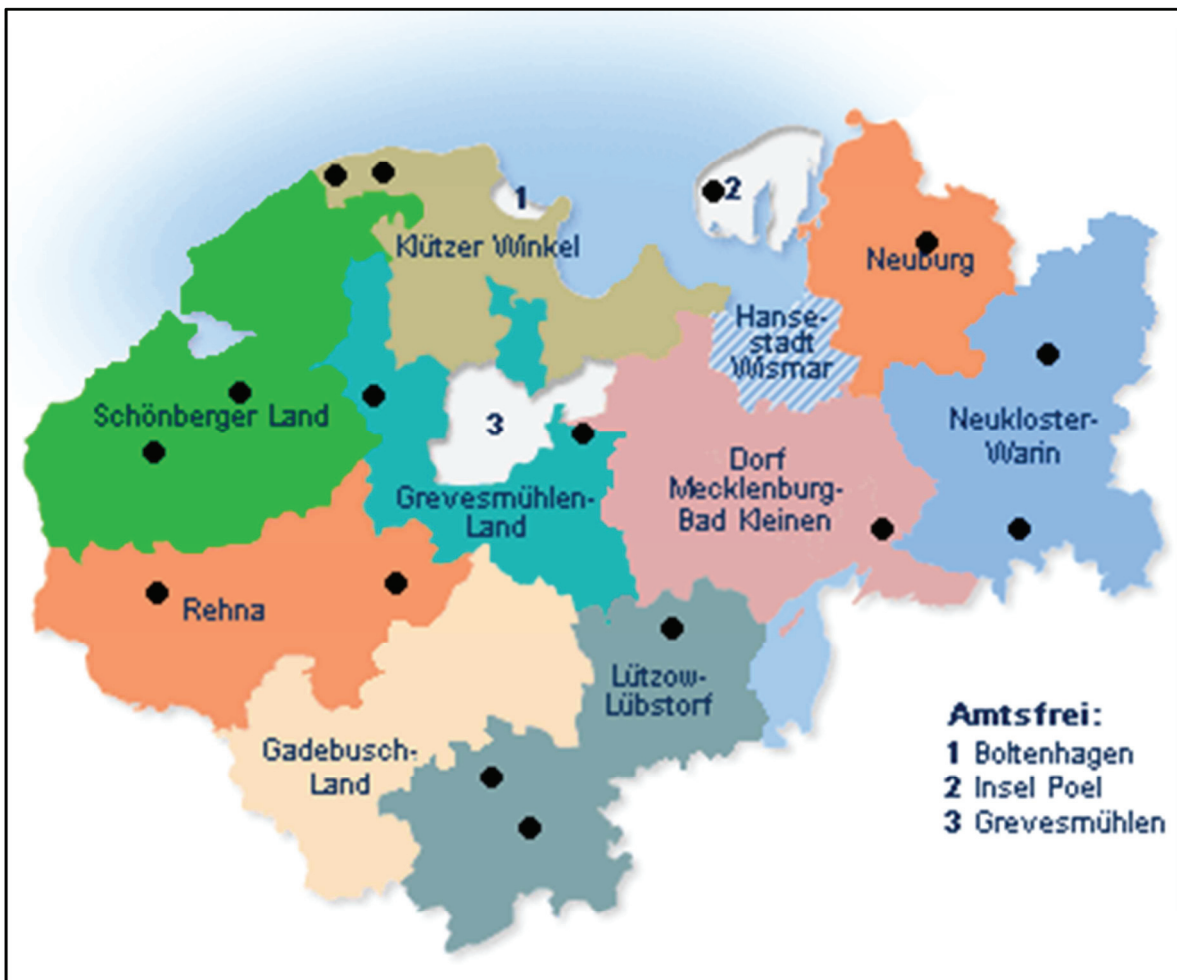


Abbildung 10: Verteilung der untersuchten Betriebe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Quelle: Eigene Darstellung nach www.nordwestmecklenburg.de

4.3. Auswertung des Fragebogens

4.3.1. Übersichten der Betriebe

Von den Referenzbetrieben traten vier als Einzelunternehmen, drei als Personengesellschaften, drei als Kapitalgesellschaften und sechs als Genossenschaften auf. Es haben sich lediglich sechs von den sechzehn untersuchten Betrieben auf den reinen Marktfruchtbau spezialisiert, die restlich zehn sind Gemischtbetriebe, d.h. Ackerbau in Verbindung mit Viehhaltung. Von diesen zehn Betrieben haben drei ihr Hauptaugenmerk auf die Viehhaltung gelegt und die anderen sieben haben ihren betrieblichen Schwerpunkt im Marktfruchtbau und die Viehhaltung als zweites Standbein. Unter den Vieh haltenden Betrieben waren sechs reine Milchviehhalter, zwei Milchviehhalter mit Mastbullen, ein Färsenaufzuchtbetrieb, ein Schaf- und ein Pferdehalter.

Die Gesamtfläche der Betriebe beträgt 20.670 ha und daraus ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße der jeweiligen Unternehmen von 1.300 ha, inklusive dem bewirtschafteten Grünland. Die durchschnittliche Betriebsgröße ist sehr hoch, und repräsentiert nicht den Landesdurchschnitt von Mecklenburg – Vorpommern von 286 ha pro Betrieb, der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 45,7 ha pro Betrieb auch schon relativ hoch ist. Das ist hauptsächlich auf die großen ehemaligen LPG zurückzuführen, die nach der Wiedervereinigung Deutschlands weitergeführt, oder teilweise auch mit viel Kapital aus den alten Bundesländern aufgekauft und erweitert wurden. Es liegt eine Spanne in der Betriebsgröße von 195 ha bis über 2500 ha vor. Von diesen Flächen befindet sich der Eigentumsanteil durchschnittlich bei 25 %, woraus ein Pachtflächenanteil von 75 % resultiert. Das kommt dem Bundesdurchschnitt des Jahres 2007 mit 61,7 % Pachtflächenanteil nicht sehr nahe, aber dem Landesdurchschnitt von Mecklenburg – Vorpommern mit 71,5 % Pachtflächenanteil. Durch die Privatisierung der Flächen von der BVVG wird der Pachtflächenanteil noch weiter sinken. Die Unternehmen wollen deshalb die von der BVVG gepachteten Flächen kaufen, bevor diese an andere Betriebe vergeben werden. Trotz dieser Tatsache gibt es unter den untersuchten Betrieben zwei, deren Pachtflächenanteil sogar 100 % erreichte. Andere Betriebe wiederum haben lediglich einen Pachtflächenanteil von fünf Prozent. Diese starken Schwankungen entstehen durch unterschiedliche Strategien der Unternehmen. Betriebe mit vollständig gepachteten Flächen lassen ihr Land von Fremdinvestoren kaufen und pachten dieses dann zurück. Weitere Betriebe wollen sich mit dem Kauf von Eigenland unter anderem ihre betriebliche Zukunft sichern, indem sie den Verlust der Pachtflächen an andere Landwirte oder an finanzstarke Fremdinvestoren mit außerlandwirtschaftlichem Kapital verhindern.

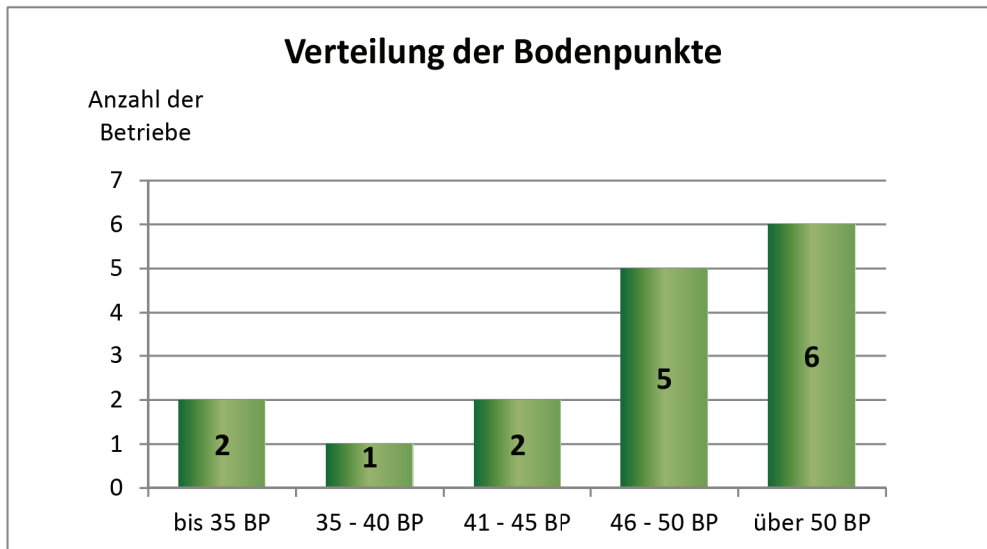


Abbildung 11: Verteilung der Bodenpunkte in den untersuchten Betrieben

Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Daten

Die Böden im Landkreis Nordwestmecklenburg sind mit hoher Güte behaftet. Sie zählen zu den besten des Bundeslandes Mecklenburg – Vorpommern. Die Referenzbetriebe spiegeln das auch wieder, wie es in der Abbildung 11 dargestellt wird. Aus der Grafik ist zu entnehmen, dass in zwei Betrieben die Bodenpunkte durchschnittlich unter 35 liegen, da sie ihr Bewirtschaftungsgebiet im südöstlichen Teil von Nordwestmecklenburg haben. Hier sind die Böden in Bezug auf den Landkreis schlechter. Ein weiterer Betrieb hat lediglich 35 bis 40 Bodenpunkte und zwei andere Betriebe 41 bis 45. Damit haben weniger als ein Drittel der betrachteten Betriebe einen schlechteren durchschnittlichen Bodenpunktwert von 45. Doch der hauptsächliche Anteil, die restlichen elf, und damit mehr als zwei Drittel der entsprechenden Betriebe, verfügen über 46 Bodenpunkte und mehr. In den Küstenregionen, besonders im Klützer Winkel, steigen die Bodenpunkte sogar bis in den 90iger Bereich an.

4.3.2. Das Pachten in den Betrieben

Die Pacht ist eine Form, um an Bewirtschaftungsfläche heran zu kommen. Diese Möglichkeit wird in den meisten Fällen bevorzugt, da sie preiswerter ist. Während der Umfrage kam in den Gesprächen zum Ausdruck, dass es weder möglich- noch sinnvoll ist, wenn die gesamte Ackerfläche Deutschlands allen Landwirten gehören würde. Das hieße, dass ca. 371.000 Landwirtschaftsbetriebe aus dem gesamten Bundesgebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 17 Mio. ha besitzen würden. Die Landwirtschaft ist gar nicht in der Lage so viel Kapital zu erwirtschaften, um diese Flächen zu kaufen. Außerdem müssen die Landwirte zahlreich andere Investitionen tätigen, und können ihr erwirtschaftetes Kapital nicht aus-

schließlich für den Landkauf einsetzen. Das erklärt den großen Pachtflächenanteil der Bewirtschaftungsflächen.

Die nachfolgende Abbildung 12 zeigt alle Verpächter, mit ihrem dazugehörigen prozentualen Anteil der gesamten Pachtfläche.

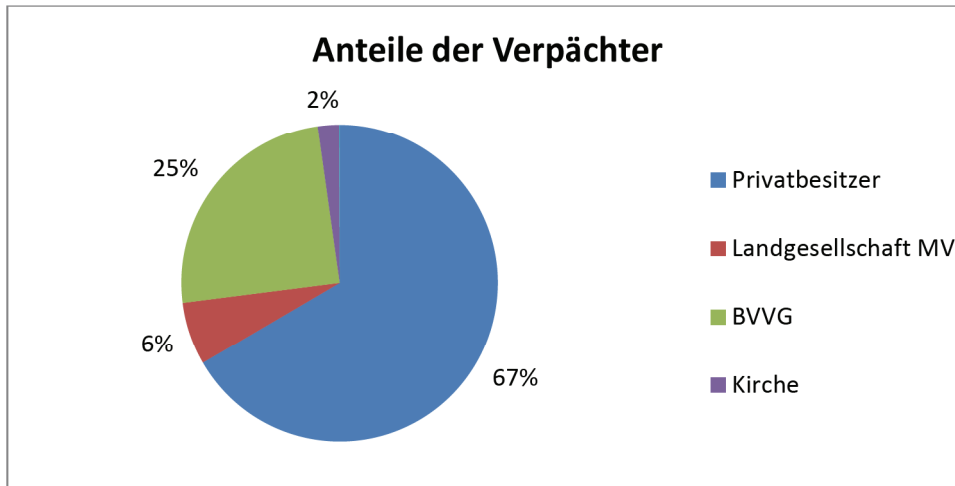


Abbildung 12: Anteile der Verpächter der untersuchten Betriebe

Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Daten

Die Privatbesitzer sind die Hauptverpächter der Referenzbetriebe mit dem größten Anteil von 67 %. Zu ihnen zählen auch Fremdinvestoren, die von Landwirten gesucht werden. Die Investoren kaufen die Flächen, um ihr Kapital sicher anzulegen und dann diese Flächen an den Landwirt weiter zu verpachten, womit sie ihre Rendite erzielen. Als ein Problem bei privaten Verpächtern wird teilweise die nachfolgende Generation gesehen. Kommt es zum zwangsläufigen Besitzerwechsel der Fläche, zum Erbe, entstehen sehr häufig Erbengemeinschaften. Oft können sich die Parteien der Erbengemeinschaft schwer einigen und das führt sehr häufig zum Verkauf der Fläche. Wenn der Landwirt dieselbe weiterhin bewirtschaften möchte, muss er das Land zwangsläufig kaufen und damit sein Kapital unerwartet an den Boden binden. Er kann sich aber auch nach Kapital bzw. Kapitalgebern oder sicheren Investoren umsehen, um die Fläche nicht an Dritte zu verlieren.

Ähnlich ist es bei der BVVG. Diese steht mit 25 % der gesamten bewirtschafteten Pachtfläche der Referenzbetriebe an zweiter Stelle der Verpächter. Doch durch die Privatisierung der Flächen der BVVG werden Landwirte zum Teil gezwungen, in diese Ländereien zu investieren, wenn sie keinen Flächenverlust verzeichnen wollen. Dass die Flächenvergabe dann auch noch nach Höchstgebot erfolgt, ist ein weiteres Manko, da viele Fremdinvestoren mit außerlandwirtschaftlichem Kapital enorm hohe Preise bieten, bei denen der Landwirt sehr schwer oder gar nicht mithalten kann. Dazu kommt, dass die Losgrößen teilweise bei 20 ha und höher liegen, wodurch schnell Beträge von einer halben Million Euro und mehr pro Gebot entstehen.

Als weitere Institution ist die Landgesellschaft mit sechs Prozent der Pachtfläche ein Verpächter der Referenzbetriebe. Die Vergabe der Pachtflächen erfolgt nach bestimmten Kriterien. In erster Linie werden Flächen bevorzugt an arbeitsintensive Produktionszweige vergeben. Die Lage zum Betriebssitz, die fachliche Qualifikation des Bewirtschafters, sowie Investitionen, die getätigt und in Zukunft vom Betrieb geplant sind, werden ebenfalls mit einbezogen.

Eine eher geringere Rolle spielt mit zwei Prozent die Kirche als Verpächter. Ein Betrieb pachtet noch Land von der Gemeinde, was aber so einen geringen Anteil ausmacht, dass es nicht in die Grafik mit einbezogen wurde.

Von den sechzehn betrachteten Betrieben haben alle Land von einem privaten Verpächter in Bewirtschaftung. Weiterhin pachten zwölf Betriebe Flächen von der BVVG und elf von der Landgesellschaft MV. Ländereien von der Kirche pachten sechs Betriebe und wie erwähnt, lediglich einer pachtet Land von der Gemeinde.

Die Meinungen nach verkürzten Pachtlaufzeiten wurden in der Umfrage ebenfalls erfasst. Dazu nahmen alle Betriebsleiter eine ablehnende Haltung ein. Hauptsächlich werden langfristige Pachtverträge angestrebt, um die Flächen zukünftig zu sichern. Bei kurzen Pachtlaufzeiten wurde stets von schlechter Planungssicherheit gesprochen und dass diese einer nachhaltigen Landwirtschaft nicht dienlich sind. Ein Grund dafür ist, dass die kurzzeitig gepachteten Flächen nach Auslaufen der Pachtverträge eventuell an andere Landwirte vergeben werden, was ein Risikofaktor der Pacht ist. Das kann zur Folge haben, dass die Bewirtschaftung nicht so aufwendig und schonend erfolgt wie bei planungssicheren langfristig gepachteten Flächen. Zum Beispiel werden teilweise der Aufwand für die Grunddüngung, die Pflege der Dränagen oder auch der Heckenschnitt reduziert. Langfristige Pachtlaufzeiten wären also in jedem Falle auch im Sinne des Verpächters. Dieser will jedoch immer die höchsten finanziellen Erträge erzielen und verkürzt deshalb die Laufzeiten, um die Pachtpreise in neuen Verträgen zu erhöhen, wenn die wirtschaftliche Lage es zulässt. Die Flächen werden aber auch an andere Betriebe vergeben, wenn diese einen höheren Pachtzins bezahlen. Dem kann man entgegenwirken, indem zum Beispiel bei einer längeren Pachtlaufzeit der Pachtzins etwas großzügiger ausgelegt wird. Weiterhin können die Verträge Klauseln enthalten, die beinhalten, dass eine Anpassung möglich ist. Das kann einmalig zur Hälfte der Laufzeit sein oder auch regelmäßig beispielsweise alle drei Jahre. Der Pachtzins kann genauso an den Getreidepreis gebunden sein, um einen gewissen Anteil des Risikos der volatilen Märkte an den Verpächter weiter zu leiten. Einerseits drückt das den Pachtzins bei schlechter Marktlage, andererseits erhält man

aber bei einer guten Marktlage hohe finanzielle Erträge. In den Referenzbetrieben existieren bereits Verträge mit Klauseln zur Pachtpreisanpassung und zur Getreidepreisbindung.

In der durchgeführten Umfrage wurden die durchschnittlichen Pachtlaufzeiten erfragt. In der nachfolgenden Tabelle 1 ist zu erkennen, dass die vertragliche Pacht von acht Referenzbetrieben durchschnittlich zwischen fünf und acht Jahren liegt. Der nächstgrößte Anteil mit sechs Betrieben hat eine mittlere Pachtdauer von neun bis zwölf Jahren. Damit hat der größte Anteil der Referenzbetriebe ihre Pachtflächen auf eine mittelfristige Pachtdauer gelegt. Eine doch sehr kurze durchschnittliche Pachtlaufzeit von unter fünf Jahren haben lediglich zwei Betriebe. Es ist davon auszugehen, dass die Pachtlaufzeiten weiterhin verkürzt werden. Das treibt hauptsächlich die BVVG voran, an die sich auch die privaten Verpächter mit der Zeit anpassen werden. Eine langfristige Pachtlaufzeit hat keines der befragten Unternehmen, womit ein Trend von einer kurzen Pachtlaufzeit zu erkennen ist.

Tabelle 1: Durchschnittliche Pachtlaufzeiten in Jahren

Ø Laufzeiten in Jahren	Anzahl der Betriebe
unter 5	2
5 - 8	8
9 - 12	6
13 - 16	0
17 - 20	0
über 20	0

Quelle: Eigene Daten

4.3.3. Das Kaufen in den Betrieben

Die Referenzbetriebe haben einen Eigenlandanteil von 25 %, das sind insgesamt ca. 5190 ha. Um diese 25 % zu erreichen wurde in den letzten Jahren viel in den Produktionsfaktor Boden investiert. Zu den investierenden Betrieben gehören vierzehn der sechzehn Referenzbetriebe. Zwei der untersuchten Unternehmen haben nach ihrer Betriebsgründung noch gar nicht in Ackerland investiert.

In der nachfolgenden Abbildung 13 wird der Beginn der Investition in Boden grafisch dargestellt. Es ist deutlich zu erkennen, dass sieben Referenzbetriebe schon früh in Boden investiert haben. Die ersten Landkäufe wurden 1990 bis 1994 direkt nach der Wiedervereinigung Deutschlands getätigt. Vier weitere Unternehmen begannen etwas später in den Jahren 1995 bis 1999. Es sind drei Einzelunternehmen, die erst in den Jahren 2000 bis 2004 bzw. 2005 bis 2010 investierten. Man kann vermuten, dass diese ihre Betriebe erst einmal in eine stabile wirtschaftliche Lage bringen wollten, bevor sie durch große Investitionen in Boden in Liqui-

ditätsengpässe geraten. Zwei Firmen haben jedoch noch nie Boden gekauft, weil sie ihre Bewirtschaftungsfläche bevorzugt pachten. Die Sicherung der Flächen erfolgt durch Fremdinvestoren, die den Boden kaufen und dann an diese landwirtschaftlichen Unternehmen weiter verpachten. Die Fremdinvestoren erwarten jedoch teilweise hohe Renditen, die in Form eines hohen Pachtzinses gezahlt werden müssen.

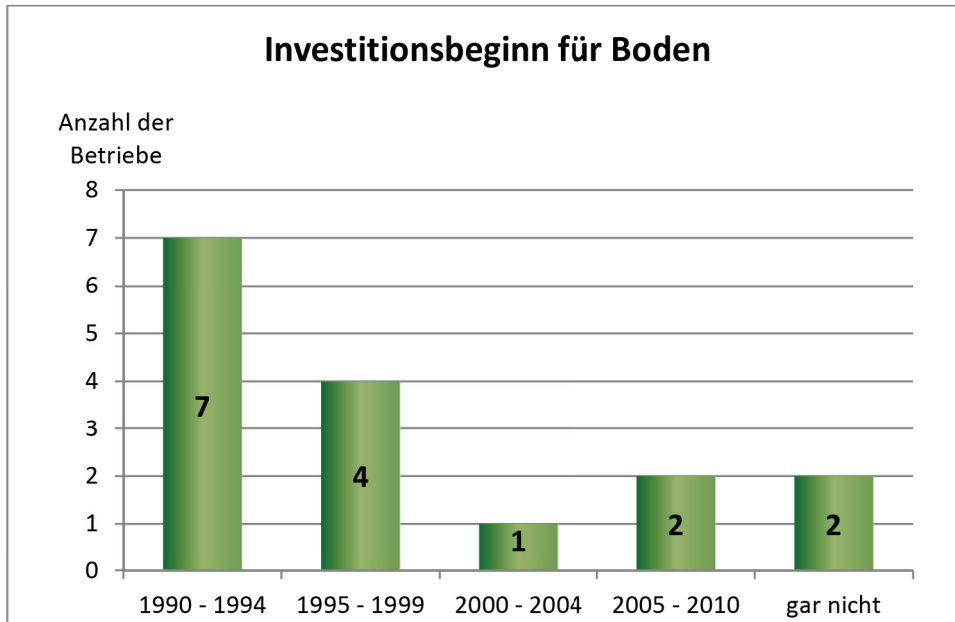


Abbildung 13: Investitionsbeginn für Boden in den untersuchten Betrieben

Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Daten

Die Finanzierung ist eine äußerst wichtige Angelegenheit. Frage Nummer 17 des Fragebogens beschäftigte sich mit diesem Bereich. Da zwei Referenzbetriebe nur Pachtflächen bewirtschaften und nicht mit Landkäufen involviert sind, haben sich die übrigen vierzehn zu der Frage geäußert. Besonders drei Betriebe heben sich dabei hervor. Zwei von ihnen finanzieren ihren Boden zu 100 % mit Eigenkapital und einer zu 100 % mit einem Bankdarlehn. Sonst wird der Bodenkauf auf unterschiedliche Art und Weise finanziert. Zum Teil zahlt man mit Eigenkapital und Bankdarlehn zu Anteilen von 50 % zu 50 % oder auch 30% zu 70 %. Andere Betriebe wiederum ziehen zu gewissen Anteilen auch Fremdinvestoren hinzu. Eine exakte Auflistung der Finanzierungsvarianten der Referenzbetriebe ist aus dem Anhang dieser Bachelorarbeit unter dem Punkt: „Unterschiedliche Finanzierungsstrategien der Referenzbetriebe“ zu entnehmen.

Die sechste Frage des Fragebogens lautete: „Wie veränderte sich der Pachtflächenanteil zum Eigenlandanteil in den letzten zehn Jahren?“. Überrascht hat bei den Antworten, dass sich in einem Betrieb der Eigenlandanteil reduziert hat. Der Verkauf fand wegen finanzieller Engpässe statt, doch die Fläche blieb dem Betrieb allerdings als gepachtetes Land erhalten. Drei von den weiteren Unternehmen haben diesbezüglich keine Veränderungen gehabt. Zwölf Betriebe

hatten einen Zuwachs des Eigenlandanteiles und daraus resultierend eine Minderung des Pachtflächenanteiles. Im Durchschnitt hat sich in den zwölf Betrieben durch Zukauf der Eigenlandanteil in den letzten zehn Jahren verdoppelt. Darunter fällt ein Betrieb besonders auf, der sich durch eine Übernahme eines anderen landwirtschaftlichen Unternehmens sehr stark erweitert hat.

Eine zukünftige Planung ist in den meisten Betrieben schon entstanden. Zwölf der Referenzbetriebe haben vor, weiterhin in Agrarboden zu investieren. Manch einer setzt dieses Vorhaben um, weil das Unternehmen wachsen soll. Weitere Gründe dafür sind die Bildung von Eigentum oder es soll als Finanzanlage dienen, da Boden eine sehr sichere Geldanlage ist. Ein Bodenkauf bringt auch eine gewisse Bestandssicherung mit sich und schafft Planungssicherheit. Viele Antworten beruhen auch auf aktuellen Angeboten von arrondierten Flächen, die selbstverständlich bevorzugt in Betracht gezogen werden und somit eine Investition in Boden mit sich führen. Eine Aussage bezog sich auf die Knappheit des Bodens, die auch weithin steigen wird. Daraus folgen Käufe aus dem Grund: „Wenn ich nicht kaufe, kaufen es andere“. Die Folge wäre ein Flächenverlust, der ständig zu vermeiden ist. Die anderen vier Referenzbetriebe wollen zukünftig nicht in Boden investieren, da die Preise zu teuer sind. Zwei von diesen vier Betrieben wollen nicht, „müssen“ aber investieren, da es sich um arrondierte Flächen handelt. Meistens sind die Entscheidungen situationsabhängig, besonders von der Flächengröße, der Bodengüte und dem Zustand der Fläche.

4.3.4. Bevorzugen Sie Kaufen oder Pachten von Boden?

In Frage Nummer 14 des Fragebogens wurden die Strategien und das Verhalten der Landwirte erfasst. Es gibt sehr unterschiedliche Meinungen zu diesem Thema, die auch in diesem Abschnitt 4.3.4 erläutert werden.

Lediglich sechs betrachtete Betriebe bevorzugen einen Kauf von Ackerland. Die restlichen zehn Unternehmen pachten bevorzugt ihre Flächen, da es meistens kostengünstiger als ein Kauf ist. Der Kauf von Boden wird aus folgenden Gründen bevorzugt:

- Absichern der bewirtschafteten Fläche
- Für die späteren Jahre in Eigentum investieren
- Nachhaltiges Wirtschaften auf eigenen Flächen
- Kaufen „tut nur einmal auf dem Konto weh“
- Nach der Tilgung des Kredites ist es Eigentum und das gepachtete Land nicht

Das Absichern der bewirtschafteten Flächen ist in der heutigen Zeit äußerst wichtig, da die großindustrielle Landwirtschaft mit Kapital aus der Industrie stark im Vormarsch ist und alle Flächen aufkauft, die angeboten werden, „koste es was es wolle“. Sie kann auf diesem Wege relativ einfach und stark expandieren. Die Investition für die späteren Jahre dient ebenfalls zur Absicherung. In den Gesprächen stand besonders der Generationengedanke im Vordergrund. Ein nachhaltiges Wirtschaften auf den Ländereien war ein weiterer bevorzugter Kaufgrund. Dieses wird sich auf unsicheren Pachtflächen nur eingeschränkt vollziehen. Dass der Kauf nur „einmal auf dem Konto weh tut“ ist nur ein Gedankenspiel des Landwirtes, das aber durchaus auch seine Berechtigung haben kann. Man sollte sich doch gut überlegen wie, wann und warum man Boden kauft und dabei nie die wirtschaftliche Lage des Betriebes vernachlässigen. Obwohl der Kauf in einem Betrieb bevorzugt wird, geschieht es meistens nur bei einer interessanten Lage der Fläche und einem angemessenen Preis. Weiterhin kam bei der Umfrage zum Ausdruck, dass einige Betriebe nur Flächen kaufen, wenn sie „gezwungen“ werden. Damit ist gemeint, wenn bewirtschaftete Pachtflächen von der BVVG oder von privaten Verpächtern plötzlich zum Verkauf stehen, werden diese doch gekauft, obwohl der Betrieb eigentlich eine Pacht bevorzugt.

Das Pachten der Flächen wird von zehn der befragten Unternehmen aus folgenden Gründen bevorzugt:

- Pachten ist günstiger als ein Kauf
- Liquiditätssparend
- Flexibler für andere Investitionen
- Fremdinvestoren kaufen die Flächen, die dann vom Betrieb gepachtet werden

Wenn man davon ausgeht, dass ein Hektar Boden 20.000 € kostet, ergeben sich bei einem Zinssatz von 5 % jährliche Kosten von 1000 € je Hektar. Da liegen die Kosten einer Pacht mit zum Beispiel 400 €/ha deutlich darunter. Eine Pacht ist aus diesem Grund auch liquiditätssparender als ein Kauf. Sie wird monatlich, einmal im Quartal oder auch einmal im Jahr gezahlt, je nach Vertragsvereinbarung. Ein Kauf muss finanziert werden, womit umfangreiches Kapital für mehrere Jahre gebunden- und die Liquidität gemindert ist. Somit wird es schwierig andere Investitionen zu tätigen und man verliert dadurch auch die Flexibilität in Bezug auf die Erweiterung anderer Betriebszweige. Eine weniger kapitalaufwendige Strategie ist die der Suche nach Fremdinvestoren, von denen der Boden gekauft wird und der Betrieb diese dann pachtet. Doch Fremdinvestoren versprechen sich Renditen und diese müssen dann auch erbracht werden. Andernfalls wird es schwierig mit der Absicherung der Flächen, denn die Fremdinvestoren können sich andere Landwirte suchen, die einen höheren Pachtzins zahlen.

4.3.5. Pacht- und Kaufpreise und deren Angebotsquellen

Interessant sind natürlich immer die Preise und deren Entwicklung für Pachten und Käufe. Durch die wechselnde Bodengüte im Landkreis kommt es zu starken Schwankungen im Preisbereich. Doch die erhöhten Preise im Landkreis sind hierbei trotzdem zu erkennen. In der nachfolgenden Tabelle 2 und Tabelle 3 sind die Durchschnittspreise der Referenzbetriebe dargestellt.

Tabelle 2: Durchschnittliche Pachtpreise

Ø Pachtpreise in €/ha/a	Anzahl der Betriebe
150 - 180	1
181 - 210	2
211 - 240	1
241 - 270	5
über 270	7

Quelle: Eigene Daten

Tabelle 3: Durchschnittliche Kaufpreise

Ø Kaufpreise in €/ha	Anzahl der Betriebe
5000 - 6500	0
6501 - 8000	4
8001 - 9500	1
9501 - 11000	3
über 11000	6

Quelle: Eigene Daten

Die Pacht bewegt sich anfänglich noch in einem für Mecklenburg – Vorpommern üblichen Preisbereich. Die Tabelle 2 zeigt, dass lediglich ein Unternehmen einen mittleren Pachtzins von 150 bis 180 € pro Hektar und Jahr zahlt. Zwei weitere zahlen eine Pacht von 181 bis 210 € pro Hektar und Jahr. Diese drei Betriebe bewirtschaften Böden, deren Güte mit 40 Bodenknoten und weniger eingestuft wurden, wodurch auch ein niedrigerer Pachtzins zustande kommt. Über zwei Drittel der untersuchten Betriebe zahlt durchschnittlich über 240 € pro Hektar und Jahr an Pacht. Fünf liegen im Bereich zwischen 241 und 270 € pro Hektar und Jahr und fast die Hälfte, sieben der Referenzbetriebe, zahlen über 270 € pro Hektar und Jahr an Pacht. Aus den Gesprächen ging hervor, dass sogar Pachtpreise von 600 € gezahlt werden. Weiterhin kam in den Befragungen zum Ausdruck, dass die zweitgrößte Institution der Verpächter, die BVVG, oft 400 € pro Hektar Pacht verlangt und die Hauptverpächter, die Privaten, sich daran orientieren und nachziehen. Es ist also stark damit zu rechnen, dass die Pachtpreise der Privatverpächter noch weiterhin ansteigen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise dagegen bewegen sich in allen Preisbereichen. Da zwei untersuchte Unternehmen keinen Boden kaufen und dazu keine Aussage tätigen konnten, sind in der Tabelle 3 nur vierzehn Betriebe erfasst. Vier Unternehmen haben einen durchschnittlichen Kaufpreis von 6.501 bis 8.000 € je Hektar, womit sie sich noch im durchschnittlichen Bereich von Mecklenburg – Vorpommern, der im Jahr 2009 bei 7.049 € je Hektar lag, befinden. Ein Betrieb lag mit 8.001 bis 9.500 € je Hektar leicht über dem Durchschnitt. Kaufpreise von 9.501 bis 11.000 € je Hektar wurden durch drei der Referenzbetriebe gezahlt. Die meisten, sechs Unternehmen, zahlen durchschnittlich über 11.000 € je Hektar Boden. Während der

Umfrage fanden oft die maximal gezahlten Kaufpreise Erwähnung, die natürlich höher sind. Diese lagen manchmal bei 18.000 € je Hektar und manchmal auch bei 25.000 € je Hektar.

Aus diesem Grund wurde nach einer Obergrenze beim Pacht- und Kaufpreis gefragt. Das Ergebnis ist, dass elf Betriebe ihre Pacht- und Kaufpreise begrenzen. Meistens wird die Grenze aus ökonomischer Sichtweise in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit gesetzt. „Das Bewirtschaften muss sich immer noch rechnen“, sagten viele Landwirte. Einige Betriebe setzen ihre Grenzen in Abhängigkeit zur Bonität, zum Zustand der Fläche (Dränagen, Zerschneidungen etc.), zur Arrondierung und zur Flächengröße. Bei der Pacht liegen die Grenzen zwischen 350 € und 450 € pro Hektar. Andere Landwirte wiederum begrenzen ihren maximalen Pachtpreis mit der Höhe der Direktzahlungen, wobei diese Grenze in den Betrieben teilweise schon überschritten ist, da sie für die Flächen der BVVG schon 400 € je Hektar und Jahr an Pacht bezahlen. Die Kaufpreisgrenze dagegen liegt zwischen 12.000 € je Hektar für nicht so gute Böden und 20.000 € je Hektar für die bessere Böden. Fünf der Referenzbetriebe haben keine preisliche Obergrenze für ihre Pacht- und Kaufpreise. Ein Landwirt ergänzte sein „Nein“ zur Obergrenze mit der Aussage: „Es war bis heute immer ein Fehler zu wenig Geld für Land zu bieten, da die Flächen, z.B. vor fünf Jahren, die Hälfte gekostet haben. Hinterher ärgert man sich, dass man in der Vergangenheit doch keine oder zu wenig Flächen gekauft hat.“.

Woher beziehen die Betriebe ihre Pacht- und Kaufangebote? Die Antworten resultieren aus der Frage zehn des Fragebogens. Tabelle 4 zeigt, dass alle Unternehmen ihre Angebote von ihren bisherigen Verpächtern bekommen. Das Internet wird von neuen Betrieben genutzt. Es ist wahrscheinlich die schnellste und bequemste Variante. Die Nachbarn und Bekannten verhalfen fünf Betrieben zu Angeboten von Pacht und Kauf. Angebote aus Zeitungen und von Maklern werden wenig in Anspruch genommen.

Tabelle 4: Quellen der Pacht- und Kaufflächen der Betriebe

Quelle	Anzahl der Betriebe
Internet	9
Zeitungen	3
bisherige Verpächter	16
Nachbarn/Bekannte	5
Makler	2

Quelle: Eigene Daten

4.3.6. Entfernungen von zukünftigen Flächen

Die Entfernung einer zukünftigen Fläche ist oftmals von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Es wurde hinterfragt bis zu welchen Entfernungen die Landwirte bereit sind, Flächen zu pachten oder zu kaufen. Durchschnittlich wären dieselben bereit eine Strecke von 20 km auf sich zu nehmen, um ihre Flächen zu bewirtschaften. Die Futterbau betreibenden Unternehmen sind natürlich weniger gewillt weitere Entfernungen zurückzulegen. Sie würden lediglich Entfernungen von fünf bis zehn Kilometer in Kauf nehmen, da die Futterbergung eine transportintensive Angelegenheit ist. Doch die Betriebe, die ihren Betriebsschwerpunkt auf den Marktfruchtbau gelegt haben, würden Entfernungen von 20 km bis sogar 60 km hinnehmen. In einem Fall wurde die Strecke durch die zeitliche Anfahrt mit dem Schlepper eingegrenzt. Sie dürfte nicht länger als zwei Stunden dauern und die Zuwegung sollte gut sein, z.B. kein schlechter Feldweg. Die Flächengröße sollte mindestens 50 ha betragen. In weiteren Unternehmen war ebenfalls die Flächengröße für eine weitere Entfernung ausschlaggebend, die bei mindestens 20 ha liegen sollte. Ein anderer Betriebsleiter äußerte, dass es lediglich bis 12 km wirtschaftlich sei. Um Streitigkeiten in der Nachbarschaft zu vermeiden, wirtschaften zwei Betriebe nur in ihrem Territorium und wollen keine weit entfernten Ländereien pachten oder kaufen. Ein Tausch einer entfernten Fläche, um sie näher an den Betriebssitz zu verlagern, würde nur in einem Unternehmen in Frage kommen.

4.3.7. Sichtweisen zur aktuellen und zukünftigen Lage am Bodenmarkt

Abschließend wurden die Sichtweisen der Landwirte zur aktuellen und zukünftigen Lage am Bodenmarkt erfasst. Die aktuelle Lage wird als angespannt und schlecht beschrieben. Gesprächsthema waren die starken und schnellen Preissteigerungen auf dem Bodenmarkt, deren Entwicklung auch als beängstigend, aggressiv und brutal zu beschrieben worden sind. Das ist laut Aussagen der befragten Unternehmer einerseits eine Folge des Ausbaus von Biogasanlagen besonders im Zusammenhang mit außerlandwirtschaftlichem Kapital. Andererseits wird die BVVG mit ihren Ausschreibungsverfahren für die Preissteigerungen verantwortlich gemacht. Die Folge dieser Entwicklung ist, dass der Bodenpreis in der zurzeit verlangten Höhe jetzt schon nicht mehr- oder nur noch gerade so von den Landwirten erwirtschaftet werden kann. Soviel Kapital kann nur noch aus der freien Wirtschaft kommen. Damit wird sich auch die Anzahl der Kaufteilnehmer erhöhen und die Lage spitzt sich immer mehr zu. Dieses außerlandwirtschaftliche Kapital übt einen unheimlichen Druck auf den Bodenmarkt aus.

Die großindustrielle Landwirtschaft, besonders die unter den Händen der Firmen von Ratiopharm, Remondis und Reemtsma ist, bewirtschaftet auch Flächen im Landkreis Nordwest-

mecklenburg. Diese Firmen sind ständig auf Expansion aus und kaufen alles, was ihnen unter die Finger kommt, koste es was es wolle. Es werden Ländereien für 600 € und teilweise noch mehr gepachtet. Die Kaufpreise hören bei 25.000 € noch nicht auf, sie enden zurzeit ca. in einer Höhe von 28.000 €. Es ist anscheinend genügend Kapital vorhanden, um diese Preise zu zahlen. Ob es sinnvoll ist oder auch nicht, spielt keine Rolle. Problematisch dabei ist, dass die Preise der BVVG und damit auch die der privaten Verpächter und Verkäufer in den oberen Bereich gedrückt werden. Den Landwirten, die in der unmittelbaren Umgebung der genannten Firmen wirtschaften, wird es dadurch sehr schwer gemacht.

Der Kauf von Ackerland dient zum großen Teil nur als Geldanlage. Ein Landwirt sprach von einer gefährlichen Blasenbildung. Die erklärte er wie folgt: Wenn die Rendite durch eine Bewirtschaftung oder aus einer Verpachtung nicht mehr genüge, muss das Land zu einem höheren Preis verkauft werden als es erworben wurde, um auf die erwünschte Rendite zu kommen. Durch die vielen Kaufinteressenten am Bodenmarkt und ein geringes Angebot entstehen durchaus hohe Preise, die die bezweckten Renditen beim Verkauf erzielen können. Der Käufer verspricht sich auf jedem Fall eine gute Rendite, und er wird merken, dass es mit Bewirtschaftung und Verpachtung schwer wird, diese zu erzielen. Es folgt also ein erneuter Verkauf zu erhöhten Preisen. Daraus bildet sich diese gefährliche Blase, die zu platzen droht. Weiterhin treiben auch die Spekulanten am Bodenmarkt die Preise künstlich hoch und schädigen damit die Landwirtschaft.

Die zukünftige Lage auf dem Bodenmarkt sieht laut Aussage der befragten Landwirte ähnlich aus wie die aktuelle. Die Meinungen gehen dennoch stark auseinander. Die meisten Landwirte vertreten die Ansicht, dass die Preise weiterhin steigen werden. Doch in welcher Höhe die Preisgrenze erreicht ist, war daraus häufig nicht immer zu entnehmen. Einige sprachen über eine Kaufpreisgrenze von 20.000 bis 25.000 € je Hektar, die aber teilweise schon erreicht bzw. überschritten ist. Weiterhin wurde von einer preislichen Angleichung an Schleswig – Holstein bzw. an die alten Bundesländer gesprochen. Die Nachfrage an Agrarboden wird jedoch weiterhin bestehen bleiben, da die Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung durch Versiegelung für die Infrastruktur und Siedlungsgebiete immer knapper wird. Weil der Boden als sichere Geldanlage gilt, wird er zusätzlich das Interesse der Anleger wecken und sein Preis wird weiterhin steigen. Kleine landwirtschaftliche Unternehmen können durch diese Vorgehensweise in erhebliche Existenznot geraten. Sie werden in der Zukunft immer mehr um ihr Überleben kämpfen müssen. Ein Landwirt sprach von Bewirtschaftungssystemen, die in anderen Teilen der Welt schon gängige Praxis sind. Hier besitzen die Anleger das Land und die Bewirtschaftung wird an fremde Unternehmen vergeben. Die Gewinne fahren dann die Land-

besitzer ein, von denen die Bewirtschafter einen prozentualen Anteil als Bezahlung für ihre Arbeit bekommen. Je besser die Bewirtschafter arbeiten, desto höher sind die Gewinne und beide Seiten profitieren davon. Somit werden die Investoren mit den Bewirtschaftern der Flächen kooperieren müssen.

Die Nachfrage an Lebensmitteln steigt zukünftig weiter an. Die Landwirte sind und bleiben wichtige Rohstoffproduzenten für die Lebensmittelindustrie. Ihr höchstes Gut sind dafür die landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Der verantwortungsvolle Umgang mit denselben wird auch zukünftig von entscheidender Bedeutung sein und die Lage am Bodenmarkt mitbestimmen.

5. Fazit

Im folgenden Abschnitt dieser Bachelorarbeit sollen noch einmal die wichtigsten Daten und Fakten zusammengeführt werden. Dazu gehört der Vergleich des Landkreises Nordwestmecklenburg mit den anderen Landkreisen des Bundeslandes Mecklenburg – Vorpommern, sowie der Vergleich mit dem Bundesland Schleswig – Holstein. Des Weiteren gilt es auch, die Verhaltensweisen der Landwirte und die Trends in den untersuchten Betrieben wieder zu spiegeln.

Der Boden ist in der Landwirtschaft ein unerlässlicher Produktionsfaktor. Der Handel mit ihm ist oftmals aggressiv und brutal, das durch eine erhöhte Nachfrage an Boden entsteht. Die Folge sind ständig steigende Preise. Diese werden von sachverständigen Gutachtern ermittelt. Dabei spielen die Bewertungsverfahren und deren Umsetzung eine wichtige Rolle. Es nehmen aber auch Faktoren wie Klimaverhältnisse, Bodengüte und Entfernungen zu Absatzmärkten, also die Lage des Bodens, Einfluss auf die Preisentwicklung. Der Nutzen liegt nicht nur in der Landwirtschaft, sondern auch als Finanzanlage, bei der die Rendite über die Pacht gezahlt wird.

Der Bodenmarkt in Nordwestmecklenburg sondert sich etwas von dem in Mecklenburg – Vorpommern ab. Die Preise sind durch die bessere Bodengüte und die etwas höheren Jahresniederschläge im Vergleich zum gesamten Bundesland dementsprechend auch höher und lagen 2009 auf einer durchschnittlichen Preishöhe von 7.049 €/ ha für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Bei den Pachtflächen sieht es genauso aus. Für die im Jahr 2010 durchschnittlich 152 €/ha und Jahr verlangt wurden, doch im Vergleich zu Schleswig – Holstein, dem direkten Nachbarn von Nordwestmecklenburg, sind diese Preise für die Pacht und den Kauf eher gering.

In der durchgeführten Umfrage sind die Landwirte nach der aktuellen Situation, ihren Verhaltensweisen und ihren Zukunftsaussichten befragt worden. Jedes Unternehmen möchte seine bewirtschafteten Fläche nicht verlieren, sondern lieber erweitern. Das sieht zurzeit in den Referenzbetrieben jedoch teilweise nicht so aus, da es mit den aktuellen hohen Kaufpreisen schwierig ist, in Boden zu investieren. Ein Betrieb sollte immer seine wirtschaftliche Lage berücksichtigen bevor er Flächen kauft. Finanziell ist es günstiger, wenn Flächen gepachtet werden. Dieses birgt allerdings eine Planungsunsicherheit, weil der Trend zu kürzeren Laufzeiten hingeht. Dennoch bevorzugen die meisten untersuchten Unternehmen eine Pacht.

Der Eigenlandanteil hat sich in den letzten zehn Jahren in den Referenzbetrieben verdoppelt. Der Kauf von diesen Flächen ist jedoch nicht immer aus freien Stücken geschehen. Oft waren es arrondierte Flächen, die aus Sicht des Betriebes gekauft werden „mussten“.

Die Zukunftsaussichten schätzen die Landwirte als beängstigend ein. Besonders dem außerlandwirtschaftlichen Kapital in Verbindung mit Biogasanlagen, welche enorm viel Fläche zur Energieerzeugung benötigen, stand starke Kritik gegenüber. Ihnen und der Verkaufspolitik der BVVG sind die preistreibenden Abläufe auf dem Bodenmarkt zuzuschreiben.

Nach Aussagen der befragten Unternehmer werden die Bodenpreise in Nordwestmecklenburg weiter steigen und sich in Zukunft an denen von Schleswig – Holstein orientieren.

6. Literaturverzeichnis

Schultze, E.: Angemessenheit von Pachtentgelten, 2. Auflage 2009.

Wachter, D.: Bodenmarktpolitik. Bern; Stuttgart; Wien: Haupt, 1993.

Einhaus, G. und Quade, J.: Produktionsfaktor Umwelt: Boden, Düsseldorf, 1990.

Bötel, G. (April 2010). Bewertung von Ackerland. *Neue Landwirtschaft* 4/2010, S. 14 - 17.

Ford, H. (23. 03 2011). *Universität Siegen*. Abgerufen am 07. April 2011 von <http://www.uni-siegen.de/fb5/untrech/aktuelles/weisheiten.html?lang=de>.

Wirtschaftslexikon, G.: *Gabler Wirtschaftslexikon*. Abgerufen am 14. Mai 2011 von Gabler Wirtschaftslexikon-Website:

<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/84474/kaufpreissammlung-v5.html>.

Papke, W.: Bodenrichtwertkarte vom Landkreis Nordwestmecklenburg 2010 (Stand 31. 12. 2010). In E-Mail vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg. Wismar, April 2011.

Fuchs, C. Unterrichtsmaterialien und Skripte der BWL I und II. Neubrandenburg, 2008/2009.

Fuchs, C. Unterrichtsmaterialien und Skripte der Taxation. Neubrandenburg, 2010.

Fock, T. Unterrichtsmaterialien und Skripte der Agrarpolitik II. Neubrandenburg, 2009.

Neue Landwirtschaft Exklusiv: Bodenmarkt: <http://www.bodenmarkt.info/g/BM-Ex/start.html>, (Stand Juni 2011).

http://www.statistik-mv.de/cms2/STAM_prod/STAM/de/la/index.jsp, (Stand Juni 2011).

http://sisonline.statistik.m-v.de/sachgebiete_evas.php, (Stand Juni 2011).

<http://www.agrarheute.com/?redid=326704> (Stand Juni 2011).

<http://www.nordwestmecklenburg.de/index.phtml?show-20&Instanz=148&SpecialTop=5>
(Stand Juni 2011).

<http://de.wikipedia.org>, (Stand Juni 2011).

<http://www.statistik-nord.de>, (Stand Juni 2011).

<http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/nachrichten/ackerland-im-blickfeld-von-anlegern/3267440.html>, (Stand Juni 2011).

<http://www.wiwo.de/finanzen/warum-reiche-ackerland-kaufen-455227>, (Stand Juni 2011).

<http://www.pressemitteilungen-online.de/index.php/sachwerte-warum-anleger-auf-ackerland-setzen>,

<http://www.welt.de/die-welt/finanzen/article5320685/Ackerland-ist-eine-Anlageklasse-mit-Zukunft.html>,

<http://www.welt.de/wirtschaft/article3565574/Neue-Fonds-locken-Anleger-mit-Ackerland.html>,

7. Anhang

In dem Anhang dieser Bachelorarbeit werden der erstellte Fragebogen in vollem Umfang, sowie die benötigten Tabellen zur Auswertung der Befragung beigelegt.

7.1. Fragebogen

Mein Name ist Michael Mieke und ich bin Student an der Hochschule Neubrandenburg. Im Rahmen meiner Bachelor-Studienarbeit zum Thema „Entwicklungstrends am Bodenmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg“, führe ich eine anonyme Befragung durch. Den Fragebogen werde ich in einem mündlichen Gespräch, zusammen mit dem Landwirt ausfüllen. Mit den erfassten Daten werde ich selbstverständlich vertraulich umgehen.

Zunächst möchte ich Sie zu Ihrem Betrieb befragen.

1) Welche Rechtsform hat Ihr Unternehmen?

- Einzelunternehmen
- Personengesellschaften (GbR, OHG, KG)
- Kapitalgesellschaft (GmbH, AG, GmbH&CoKG)
- Genossenschaft (e.G.)

2) Wie viel Hektar werden in den folgenden Bereichen bewirtschaftet?

Ackerfläche _____ ha

Grünland _____ ha

3) Wie hoch ist die durchschnittliche Bodenpunktzahl in Ihrem Betrieb?

- bis 35
- 35 – 40
- 41 – 45
- 46 – 50
- über 50

4) Welche Betriebsform haben Sie?

Marktfruchtbau

		<u>Anzahl der Tiere</u>
<input type="checkbox"/>	Tierhaltung:	
<input type="checkbox"/>	Milchkühe	_____
<input type="checkbox"/>	Schweine	_____
<input type="checkbox"/>	Geflügel	_____
<input type="checkbox"/>	Sonstiges _____	_____

Biogas Leistung in kW: _____

Im folgenden Abschnitt möchte ich Sie zu Ihren landwirtschaftlichen Flächen befragen.

5) Wie viel Prozent beträgt die Pachtfläche und wie viel das Eigenland?

_____ % Pachtfläche zu _____ % Eigenland

6) Wie veränderte sich dieser Pachtflächenanteil zum Eigenlandanteil in den letzten zehn Jahren?

7) In welchem Bereich befinden sich Ihre Hauptverpächter und wie viel Hektar pachten Sie circa von diesen?

Privatbesitzer _____ ha

Landgesellschaft _____ ha

BVVG _____ ha

Sonstige _____ ha

8) Wie viele Jahre beträgt die durchschnittliche Laufzeit Ihrer Pachtverträge?

- unter 5 Jahre
- 5 – 8 Jahre
- 9 – 12 Jahre
- 13 – 16 Jahre
- 17 – 20 Jahre
- über 20 Jahre

9) Wie beurteilen Sie eine mögliche Verkürzung von Pachtlaufzeiten?

10) Woher beziehen Sie ihre Pacht- und Kaufangebote?

- Internet
- Zeitungen
- bisherige Verpächter
- Nachbarn/Bekannte
- Makler
- Sonstiges _____

11) In welcher Höhe liegen Ihre durchschnittlichen Pacht- und Kaufpreise? (in €/ha)

- | Pacht | Kauf (seit 2000) |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 150 – 180 | <input type="checkbox"/> 5000 – 6500 |
| <input type="checkbox"/> 181 – 210 | <input type="checkbox"/> 6501 – 8000 |
| <input type="checkbox"/> 211 – 240 | <input type="checkbox"/> 8001 – 9500 |
| <input type="checkbox"/> 241 – 270 | <input type="checkbox"/> 9501 – 11000 |
| <input type="checkbox"/> über 270 | <input type="checkbox"/> über 11000 |

12) Haben Sie eine Obergrenze beim Pacht- oder Kaufpreis?

- ja
- nein (weiter mit Frage 14)

13) Wovon machen Sie Ihre Obergrenze abhängig?

14) Bevorzugen Sie einen Flächenkauf oder das Pachten von Flächen? Was ist für diese Entscheidung ausschlaggebend?

- Kauf, weil ...
- Pacht, weil ...

15) Die Entfernung einer zukünftigen Fläche ist oftmals von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Bis zu welchen Entfernungen würden Sie Land kaufen oder pachten?

16) Wollen Sie in der Zukunft am Bodenmarkt investieren?

- ja, weil
- nein, weil

17) Mit welchen Mitteln finanzieren Sie Bodenkauf?

- Eigenkapital ca. ____ %
- Bankdarlehen ca. ____ %
- Fremdinvestoren ca. ____ %
- Sonstiges _____ ca. ____ %

18) Seit wann kaufen Sie am Bodenmarkt?

- gar nicht
- 1990 – 1994
- 1995 – 1999
- 2000 – 2004
- 2005 – 2010

19) Hatten Sie in den letzten fünf Jahren eine Flächenveränderung?

- Zuwachs
- Verlust
- keine Veränderung (weiter mit Frage 21)

20) Hatte die Veränderung Konsequenzen für den Betrieb?

Abschließend möchte ich Sie um Ihre Meinung bitten.

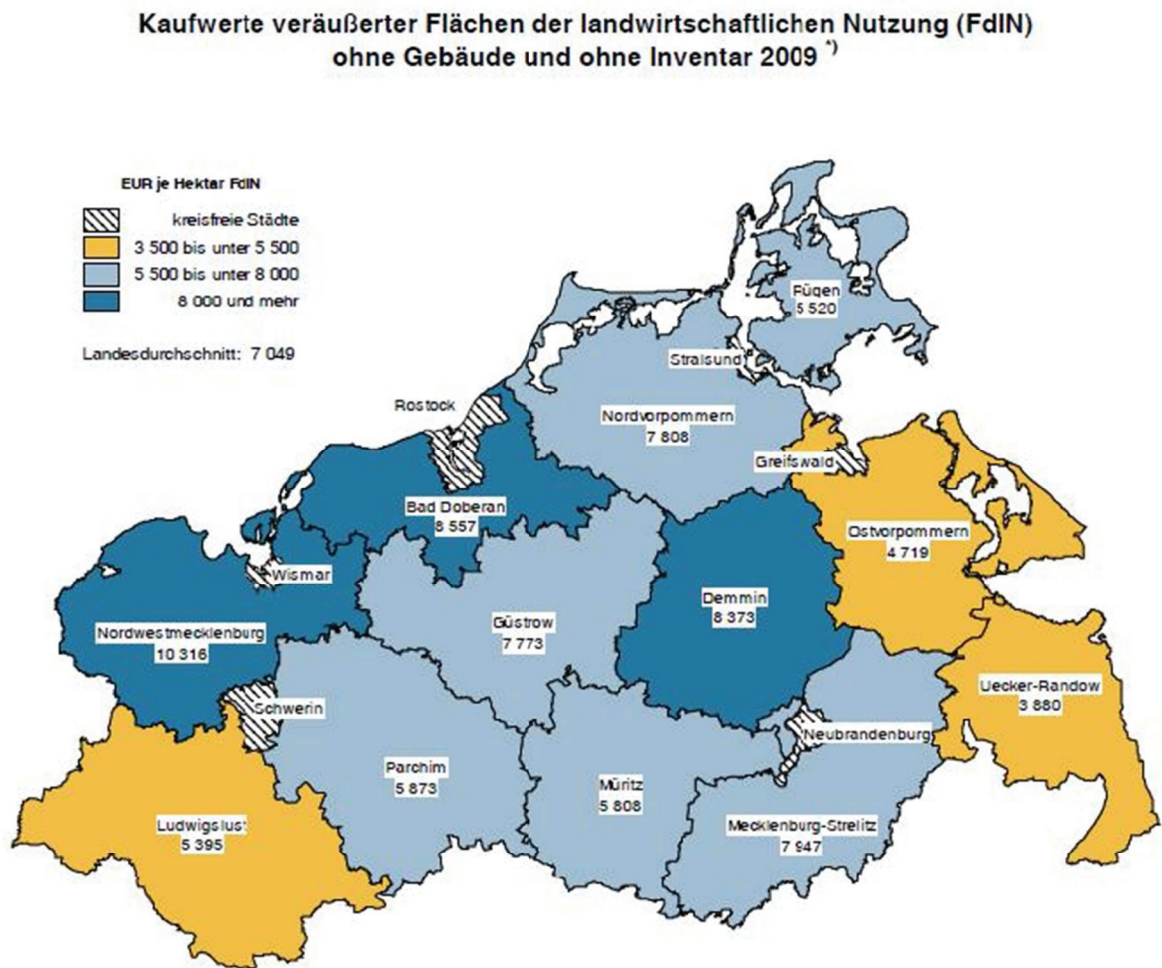
21) Wie beurteilen Sie die aktuelle Lage des Bodenmarktes?

22) Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Bodenmarktes?

Vielen Dank für die Beantwortung meiner Fragen und dass Sie sich die Zeit dafür genommen haben.

Michael Mieke

7.2. Kreiskarte mit Kaufwerten veräußerter Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar



^{*)} Aus Datenschutzgründen können für die kreisfreien Städte keine Daten veröffentlicht werden.

Abbildung 14: Kreiskarte mit Kaufwerten veräußerter Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar

Quelle: Neue Landwirtschaft Exklusiv: Bodenmarkt

7.3. Unterschiedliche Finanzierungsstrategien der Referenzbetriebe

Tabelle 5: Unterschiedliche Finanzierungsstrategien der Referenzbetriebe

Unternehmen Finanzmittel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Ø
Eigenkapital	70%	20%		5%	30%	70%		100%	25%	50%	100%	50%	20%	30%	40,7%
Bankdarlehn	30%	80%			70%	30%	100%		75%	50%		50%	80%	50%	47,5%
Fremdinvestoren			50%	95%										20%	11,8%

Quelle: Eigene Daten

8. Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig 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.

Wangern, den 18. Juli 2011

Michael Mieke