



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Studiengang: Agrarwirtschaft und Lebensmittelwissenschaften

Fachbereich: Agrarpolitik

Prof. Dr. se. agr. Theodor Fock

Dr. Joachim Kasten

Masterthesis

**„Anpassungsreaktionen von Landwirtschaftsbetrieben an die
aktuellen Entwicklungen am ostdeutschen Bodenmarkt
in der Region Uckermark“**

URN: urn:nbn:de:gbv:519-thesis2011-0285-2

von

Sebastian Schultz

August 2011

Danksagung

Ich möchte allen, die dazu beigetragen haben diese wissenschaftliche Arbeit anfertigen zu können, recht herzlich danken. Ein ganz besonderer Dank geht an die Landwirtschaftsbetriebe die sich zu einer Befragung über den Bodenmarkt bereit erklärt haben. Aber auch den öffentlichen Instituten und den Ämtern für Statistik und Landwirtschaft gilt ein großes Dankeschön. Nicht zuletzt möchte ich mich bei meinen beiden Betreuern Prof. Dr. Theodor Fock und Dr. Joachim Kasten von der Hochschule Neubrandenburg, für die unterstützenden Ratschläge und ihr Engagement bedanken.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	5
Tabellenverzeichnis.....	6
Abkürzungsverzeichnis:.....	8
Einleitung	9
1 Der allgemeine Bodenmarkt und Einflussfaktoren, die auf ihn einwirken	10
1.1 Besonderheiten des allgemeinen landwirtschaftlichen Bodenmarktes	10
1.1.1 <i>Wichtige theoretische Vordenker zur Bodenrente</i>	10
1.1.2 <i>Bodennachfrage und deren Einflussfaktoren</i>	13
2 Entwicklung unterschiedlicher Agrarstrukturen in Ost- und Westdeutschland seit der Nachkriegszeit 1945 bis 1990.....	15
2.1 Die Bodenreform- 1945 bis 1949	16
2.2 Die Kollektivierung der ostdeutschen Landwirtschaft- 1952 bis 1960.....	17
2.3 Industrialisierung und Spezialisierung der Landwirtschaft in Ostdeutschland- 1968 bis 1989	18
3 Auf dem Weg zur Privatisierung der ostdeutschen Landwirtschaft.....	19
3.1 Die gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Transformationsprozess	20
3.2 Die Treuhandanstalt- Mammutaufgabe mit Problemen nach der Wende.....	22
3.3 Die BVVG- eine Institution kontrolliert den ostdeutschen Bodenmarkt	24
3.3.1 <i>Das Unternehmen und seine Aufgaben</i>	24
3.3.2 <i>Durchführung von Privatisierungsverordnungen und Gesetzestexten</i>	25
3.3.3 <i>Rationale Ergebnisse aus 19 Jahren Privatisierungsbemühungen der BVVG</i>	28
4 Die Entwicklung und natürliche Voraussetzungen des Bodenmarktes im Land Brandenburg.....	35
4.1 Bonitäten der brandenburgischen Böden	35
4.2 Verkehrswerte landwirtschaftlicher Böden.....	38
4.3 Der Pachtmarkt in Brandenburg	41
5 Ursachen und Folgen des gestiegenen Preisniveaus auf dem ostdeutschen Bodenmarkt	43
5.1 Ursachen für die gestiegenen Bodenpreise.....	43

5.2	Mögliche Auswirkungen der gestiegenen Bodenpreise und deren Finanzierung	48
6	Vorstellung der praktischen Untersuchung	56
6.1	Die Untersuchungsregion- Uckermark	57
6.1.1	<i>Landwirtschaftliche Gegebenheiten in der Uckermark</i>	57
6.1.2	<i>Der Bodenmarkt im Untersuchungsgebiet</i>	62
6.2	Material und Methode	66
7	Auswertung und Präsentation der Versuchsergebnisse	70
7.1	Betriebsstruktur der untersuchten Landwirtschaftsbetriebe	70
7.2	Flächenausstattung der Betriebe	73
7.3	Private Verpächter	78
7.4	BVVG- Flächen	81
7.5	Investoren.....	93
7.6	Verhalten der Betriebe am Bodenmarkt.....	95
7.7	Betriebliche Strukturveränderungen durch die hohen Bodenpreise	100
8	Diskussion und Schlussfolgerungen	107
8.1	Zone 1: leichte und ertragsschwache Standorte	108
8.2	Zone 2: die Kornkammer des Untersuchungsgebietes.....	109
8.3	Zone 3: mittlere Ertragsklassen entlang der Oder	110
8.4	Schlussfolgerungen für das gesamte Untersuchungsgebiet	111
	Zusammenfassung	113
	<i>Abstract</i>	114
	Quellenverzeichnis	115
	Anhang 1: Betriebsstrukturen in Brandenburg	122
	Anhang 2: Fragebogen.....	123
	Anhang 3: Betriebsstruktur der untersuchten Betriebe.....	131
	Anhang 4: Flächenausstattung der untersuchten Betriebe	132
	Anhang 5: Private Verpächter.....	134
	Anhang 6: BVVG- Flächen	135
	Anhang 7: Investoren	136
	Anhang 8: Verhalten der Betriebe am Bodenmarkt.....	136

Anhang 9: Strukturveränderungen durch die hohen Bodenpreise.....	137
Eidesstattliche Erklärung	138

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Angebotsfunktion landwirtschaftlicher Nutzfläche	12
Abbildung 2: Nachfragefunktion von landwirtschaftlichen Flächen, in Abhängigkeit von Bodenrenten und Angebotsfunktion	14
Abbildung 3: Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen nach EALG, Stand vom 30.09.2010.....	31
Abbildung 4: Pachtanteile der BVVG nach Ländern in ha und %	32
Abbildung 5: Entwicklung der BVVG- Pachtpreise im Zeitraum von 2001- 2010. Stand 30.06.2010.....	34
Abbildung 6: Karte von Brandenburg mit eiszeitlich geprägten Regionen	35
Abbildung 7: Verteilung der Ackerflächen nach Landbaugebieten klassifiziert.....	36
Abbildung 8: Bodenpunkte nach Gemeinden	36
Abbildung 9: Ergebnisse der Flächenveräußerungen in Brandenburg	38
Abbildung 10: Preisniveau in verschiedenen Regionen Deutschlands	39
Abbildung 11: Preissteigerungen von Verkehrswerten der FdIN in 2009 zum Vorjahr in %	39
Abbildung 12: Besitzverhältnisse landwirtschaftlicher Nutzfläche im Land Brandenburg für das Jahr 2007	41
Abbildung 13: Entwicklung der jährlichen Pachtentgelte [€/ha] zwischen 1997 und 2010	42
Abbildung 14: Wertbestimmende Faktoren zum Bodenpreis	45
Abbildung 15: Abhängigkeit der jährlichen Tilgung von Kreditlaufzeiten und Tilgungsart.....	52
Abbildung 16: Flächennutzung im Landkreis Uckermark	58
Abbildung 17: Verteilung der landwirtschaftlichen Unternehmen in der Uckermark, nach Rechtsform bewirtschafteter Fläche in 2007	58
Abbildung 18: Einteilung des Untersuchungsgebietes nach Zonen.....	60
Abbildung 19: Zonaler Vergleich der Bodenrichtwerte von 2009 und 2010 für Ackerland im Untersuchungsgebiet.....	63
Abbildung 20: Entwicklung der Ackerpreise in der Uckermark in den letzten 10 Jahren, anhand einer Indexreihe	65
Abbildung 21: Anzahl der Rechtsformen im Untersuchungsgebiet.....	70
Abbildung 22: Standbeine der befragten Betriebe	72
Abbildung 23: Pacht- und Eigentumsflächenanteile im gesamten Untersuchungsgebiet.....	73
Abbildung 24: Verpächterstruktur im gesamten Untersuchungsgebiet	75
Abbildung 25: Anzahl der Nennungen für das Auslaufdatum der Pachtverträge im gesamten Untersuchungsgebiet.....	77
Abbildung 26: Bestehende Möglichkeit einer langfristigen Bewirtschaftung der privaten Pachtflächen und durch welche Optionen dies realisiert wird	80

Abbildung 27: Auslaufdatum langfristiger BVVG- Pachtverträge in den befragten Betrieben	82
Abbildung 28: Frequentierung der Wahlmöglichkeiten nach neuen Privatisierungsgrundsätzen der BVVG im Untersuchungsgebiet.....	83
Abbildung 29: Bestehende Möglichkeiten in den untersuchten Betrieben zum Flächenkauf über das EALG.....	85
Abbildung 30: Versuch über die BVVG, Flächen zu erwerben, ausgenommen EALG- Flächen...	86
Abbildung 31: Teilnahmebereitschaft an Ausschreibungsverfahren der BVVG im Untersuchungsgebiet.....	90
Abbildung 32: Antwortverteilung bezüglich der Zufriedenheit mit den Privatisierungsumsetzungen der BVVG im gesamten Untersuchungsgebiet.....	91
Abbildung 33: Einstellung der Landwirte im Untersuchungsgebiet zu Investoren in der Landwirtschaft [n=40].....	94
Abbildung 34: Anzahl der Nennungen für Gründe die für einen Flächenkauf sprechen.....	95
Abbildung 35: Anzahl der Nennungen für Gründe die gegen einen Flächenkauf sprechen	97
Abbildung 36: Beurteilung der Ausschreibungsverfahren der BVVG im Allgemeinen von den Befragten Landwirten.....	98
Abbildung 37: Einfluss der Entwicklung am Bodenmarkt auf die Arbeitskräfte in den untersuchten Betrieben.....	100
Abbildung 38: Anteil der Kaufobjekte der Befragungsteilnehmer in den letzten Jahren mit einem Investitionsvolumen über 500.000 €.....	101
Abbildung 39: Einfluss der gestiegenen Bodenpreise auf das Investitionsverhalten der befragten Betriebe.....	102
Abbildung 40: Einfluss des dynamischen Bodenmarktes auf das Verhältnis zu Nachbarschaftsbetrieben im Untersuchungsgebiet.....	103
Abbildung 41: Präferenz zu Zukunftsprognosen über die Entwicklung der untersuchten Betriebe	104
Abbildung 42: Präferenz zu Zukunftsprognosen über die Entwicklung der Agrarstruktur, bezüglich der zunehmenden Privatisierung	106

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Enteignungen während der Bodenreform bis 1949	16
Tabelle 2: Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der DDR.....	19
Tabelle 3: Wesentliche Gesetze und Verordnungen im Umgang mit land- und forstwirtschaftlichen Sondervermögen	20
Tabelle 4: Umfang der im Jahr 1992 von der Treuhand an die BVVG übergebenen Flächen mit prozentualen Verhältnissen zur gesamten Fläche der neuen Bundesländer	23
Tabelle 5: Ergebnisse der Flächenprivatisierung nach Bundesländer- Stand: 30.06.2010	28
Tabelle 6: Durchschnittliche Kaufpreise von BVVG- Flächen nach Verkehrswert von 2001 bis zum Stichtag 30.09.2010. Angaben sind in €/ha.....	30

Tabelle 7: Wahloptionen nach den neuen Privatisierungsvereinbarungen der Bund- Länder- Einigung. Stand 02.11.2010	33
Tabelle 8: Charakterisierung der Landbaugebiete nach LELF	37
Tabelle 9: Ausgangsdaten für die Berechnung der Bodenrenten in Brandenburg.....	49
Tabelle 10: Grenzwerte für Bodenrenten in Abhängigkeit der Marktsituation in Brandenburg	50
Tabelle 11: Grenzpreise für landwirtschaftliche Böden, in Abhängigkeit der Kreditlaufzeit eines Annuitätendarlehens und Fruchtfolge	54
Tabelle 12: Flächen- und Betriebsgrößenstruktur im Landkreis Uckermark 2007	59
Tabelle 13: Landnutzungsbedingungen der einzelnen Untersuchungszone n	62
Tabelle 14: Einteilung der Betriebsgrößenklassen und deren prozentuale Anteile an der Betriebsfläche	67
Tabelle 15: Flächenstruktur und Bodenpunkte der einzelnen Zonen.....	71
Tabelle 16: Gesellschafter pro befragten Betrieb und der Anteil der aktiv mitwirkenden Mitgliedern..	72
Tabelle 17: Flächengewinn und -verlust [ha] der einzelnen Zonen und dem gesamten Untersuchungsgebiet innerhalb der letzten 10 Jahre	74
Tabelle 18: Prozentualer Anteil verschiedener Verkaufsgruppen an der betrieblichen Eigentumsfläche.....	76
Tabelle 19: Vergleich der Pachtpreise von 2001 und 2010 in den Betrieben von privaten Bodenbesitzern	78
Tabelle 20: Kaufpreise der letzten 2 Jahre von privaten Bodenbesitzern im Untersuchungsgebiet....	80
Tabelle 21: Preise für Bestands- und Neupachten im Untersuchungsgebiet.....	84
Tabelle 22: Kaufpreise und Flächenumfänge zum Verkehrswert der BVVG- Flächen	87
Tabelle 23: Umfang der in den nächsten 2 Jahren von Ausschreibungsverfahren der BVVG betroffenen Flächen im Untersuchungsgebiet	88
Tabelle 24: Sicherung von Flächenumfängen in Ausschreibungsverfahren der BVVG im Untersuchungsgebiet	88
Tabelle 25: Flächen die durch Ausschreibungsverfahren im Untersuchungsgebiet verloren gehen könnten	89
Tabelle 26: prozentuale Verteilung der Nennungen auf die Frage: Ob sich die Betriebsleiter einen Investor als Vertragspartner in einem Bereich des Unternehmens vorstellen könnten....	93
Tabelle 27: persönliche Grenzpreise der Landwirte im Untersuchungsgebiet [n=40].....	99

Abkürzungsverzeichnis:

AusglLeistG	Ausgleichsleistungsgesetz
BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BP	Bodenpunkte
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BvS	Bundesanstalt für vereinigte Sonderaufgaben
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
DDR	Deutsch Demokratische Republik
DKB	Deutsche Kreditbank
e.G.	eingetragene Genossenschaft
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
EEG	Erneuerbare Energien- Gesetz
EMZ	Ertragsmesszahl
EntschG	Entschädigungsgesetz
FdIN	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
FlErwÄndG	Flächenerwerbsänderungsgesetz
FlErwV	Flächenerwerbsverordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
LBG	Landbaugebiet
LELF	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
LN	landwirtschaftliche Nutzfläche
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LwAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz
NBL	Neue Bundesländer
PCK	Petrol chemisches Kombinat
PV	Pachtvertrag
SBZ	Sowjetische Besatzungszone
SED	Sozialistische Einheitspartei Deutschlands
SMAD	Sowjetische Militäradministration Deutschlands
TreuhG	Treuhandgesetz
VEB	Volkseigene Betriebe
VermG	Vermögensgesetz

Einleitung

Was war das für ein lang ersehnter Moment, als die Mauer Anfang der 90er Jahre fiel und mit ihr das sozialistische Staatsmodell. Es herrschte bei den Menschen eine unfassbare Aufbruchsstimmung in bessere Zeiten. Auch die vom Staatsregime gesteuerte Landwirtschaft wählte einer verheißungsvollen Zukunft entgegen. Heute, mehr als 20 Jahre später, ist von diesem euphorischen Optimismus nicht mehr viel übrig geblieben. Die Realität der Marktwirtschaft, mit all seinem Licht und Schatten, bestimmt das Tun und Handeln der Landwirtschaft. Die Hinterlassenschaften aus DDR-Zeiten, die ehemals volkseigenen Flächen, bereiten heute vielen Landwirten unruhige Nächte. Konnten diese Flächen doch bisher zu erschwinglichen Preisen bewirtschaftet, bzw. erworben werden, so kommt durch die zunehmende Privatisierung von Treuhandflächen mehr und mehr Schwung in den ostdeutschen Bodenmarkt. Die Preise in den neuen Bundesländern sind in den vergangenen drei Jahren rasant angestiegen, sogar deutlich stärker als die Bodenpreise im alten Bundesgebiet. Was treibt die Preise von Boden so sprunghaft nach oben? Die Antwort scheint sehr unterschiedlicher Natur zu sein und liegt in der derzeitigen marktpolitischen Situation der Landwirtschaft mitunter begründet. Die hohe Wertschöpfung verschiedenster Interessengruppen an Boden, lässt die Nachfrage konstant hoch bleiben. An solchen dynamischen Bodenmärkten müssen sich einige Betriebsleiter auf veränderte Flächenausstattungen einstellen. Die aktuellen Entwicklungen am Bodenmarkt und deren Auswirkungen auf Landwirtschaftsbetriebe, gab Anstoß für diese wissenschaftliche Arbeit. In dieser sollen die derzeitigen Situationen am Flächenmarkt, im Untersuchungsgebiet Uckermark, analysiert werden. Dazu werden in der Masterthesis zunächst einmal verallgemeinernde Grundgedanken zum Bodenmarkt getroffen. Anschließend wird die geschichtliche Entwicklung der Agrarstrukturen, vor allem im Gebiet der neuen Bundesländer, beschrieben. Um den Stellenwert der Privatisierungsstelle BVVG deutlich zu machen, werden auch die Privatisierungsgeschehnisse der bundeseigenen Anstalt dargestellt. Des Weiteren wird versucht, die genauen Ursachen für die derzeitigen Tendenzen am Bodenmarkt zu erörtern. Landwirtschaftsbetriebe müssen sich auf zunehmend höhere Flächenkosten einstellen, deshalb werden auch Grenzpreisberechnungen für landwirtschaftliche Nutzflächen in dieser Arbeit kalkuliert. Den Kern der Arbeit macht die praktische Analyse des Untersuchungsgebietes aus. Hierbei werden Landwirtschaftsbetriebe in vor Ortgesprächen mit ihrer augenblicklichen Lage am Bodenmarkt konfrontiert. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für eine aufschlussreiche Diskussion.

Alle in dieser Arbeit beschriebenen Sachverhalte stammen -wenn nicht anders gekennzeichnet- aus eigenständiger Hand und wurden selbstständig erarbeitet.

1 Der allgemeine Bodenmarkt und Einflussfaktoren die auf ihn einwirken

Boden stellt die Produktionsgrundlage aller volkswirtschaftlichen Bemühungen dar. Während er in der Industrie und im Handel als Standraum für Produktionsanlagen dient, ist Boden im landwirtschaftlichen Bereich selbst die Produktionsgrundlage. Damit stellt er die wichtigste Grundlage für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten dar. Die Bedingungen für die Produktion von Agrarerzeugnissen sind für Landwirte in Deutschland aber nicht gleich. Das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland weist qualitativ, unterschiedliche Charakteristiken in den einzelnen Standräumen auf, welche sich auch auf die Höhe der Bodenrente niederschlägt. Somit sind die natürlichen Standortbedingungen, wie Bodenarten, Niederschlagsverteilung und Topographie sehr verschieden. Aber auch die Infrastruktur und Anbindung zu Absatzmärkten ermöglicht eine differenzierte Betrachtung. Nicht zuletzt müssen die historisch, politisch und stark unterschiedlich geprägten Agrarstrukturen in der früheren DDR und der damaligen BRD in diesem Zusammenhang erwähnt werden. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit soll darauf noch näher eingegangen werden.

In diesem ersten Kapitel der Arbeit geht es darum, die theoretischen Grundlagen des Preisbildungsprozesses am Grundstücksmarkt darzulegen und die Besonderheiten des Bodenmarktes aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang ist die Erläuterung zur Entstehung der Grundrententheorie, als Begründung der Pachterhebung und die Einflussfaktoren von Angebot und Nachfrage, ebenfalls von Bedeutung.

1.1 Besonderheiten des allgemeinen landwirtschaftlichen Bodenmarktes

Da sich der Bodenmarkt in seiner Charakteristik von vielen anderen Märkten unterscheidet, soll im Folgenden kurz etwas näher auf ihn eingegangen werden.

1.1.1 Wichtige theoretische Vordenker zur Bodenrente

Der Bodenmarkt ist hinsichtlich seiner Eigenschaften gesondert zu betrachten. Die Tatsache, dass Boden nicht vermehrbar ist und damit ein knappes Gut in unserer Gesellschaft darstellt, macht ihn so wertvoll. Boden zählt jeher zu den elementar verwurzelten Produktionsfaktoren. In der klassischen Volkswirtschaft gehört Boden, neben Kapital und Arbeit, zu den drei Produktionsfaktoren. Diese kommen erstmals in der Epoche der klassischen Nationalökonomie vor. Geprägt wurde dieser Zeitabschnitt von Wissenschaftlern wie Adam Smith und später David Ricardo. Mit dem Werk „*An Inquiry into the Nature and*

Causes of the Wealth of Nations“ leistete Smith die ersten Grundlagen für die Theorie der Grundrente. In seinem Werk beschrieb Smith u.a. die Wirkungsmechanismen der Produktionsfaktoren in Abhängigkeit des Wohlstandes eines Volkes. So sieht Adam Smith die Grundrente als Preis für die Nutzung von Boden, welche der Grundbesitzer vom Pächter verlangen kann¹. Aus seinem Werk lässt sich des Weiteren schließen, dass die Grundrente die Differenz aus dem Ertrag eines Erzeugnisses und der Kosten für Kapital und Arbeit plus den Gewinn eines Pächters ist. Sind beide Einheiten gleich groß, kann keine Rente für den Grundbesitzer anfallen². David Ricardo stimmt den Aussagen Smiths im Grunde zu. Er konkretisiert diese aber noch. Während Smith die Meinung vertritt, dass Lohn und Gewinn den Preis eines Erzeugnisses bestimmen, aus welchem die Grundrente resultiert, meint Ricardo, dass die Grundrente in Abhängigkeit zur Fruchtbarkeit zweier Böden steht. Er betrachtet dabei die Differenz aus der Qualität der Bodenklassen, woraus sich der Preis für Bodenerzeugnisse ableiten sollte (Differentialrente)³.

Eine weitere wichtige Betrachtungsweise, die von Bedeutung für die Höhe der Bodenrente ist, nahm von Thünen 1826 in seinem Werk *„Isolierter Staat“*. Darin untersucht von Thünen die Lagerente von landwirtschaftlichen Böden. Für seine Theorien nahm er eine homogene marktwirtschaftliche Situation in einem festgelegten Gebiet an. Das bedeutet, es gibt einen Einheitspreis für nur ein betrachtetes Gut in nur einem Markt ohne Wirkungen von außen. Lediglich die Intensität der Landnutzung, sowie die Entfernung und Verkehrslage zu einem zentralen Markt, sind variabel. Dabei stellte sich heraus, dass bei konstanten Transportkosten und gleich bleibenden Absatzpreisen, die Betriebseinnahmen mit zunehmender Entfernung zum Absatzmarkt geringer werden. Bei konstanten Produktionskosten hat dies auch negative Einflüsse auf die zur erwartende Bodenrente. Von Thünen untersuchte auch die Beziehung zwischen Transportkosten und Absatzpreisen verschiedener Agrargüter, und stellte dabei fest, dass Früchte mit geringen Erträgen, hohen Absatzpreisen und hohen Transportkosten höhere Lagerenten in Marktnähe erzielen, als Produkte mit geringeren Absatzpreisen und schlechterer Verkehrsanbindung zum Markt. Daraus resultieren die sogenannten „Thünenschen Ringe“.^{4 5} Aus dieser Aussage lässt sich ableiten, dass der am Markt erzielbare Preis für Agrarrohstoffe wesentlichen Einfluss auf die Anbaukonzentration von Feldfrüchten zum Absatzmarkt hat. Obwohl in der heutigen Praxis eine wesentlich differenziertere Betrachtungsweise dieser Aussagen zu erfolgen hat, so haben die grundlegenden Überlegungen seitens von Thünen noch heute Gültigkeit.

¹ Vgl. SMITH, A. S.125

² Vgl. WIKIPEDIA, Grundrententheorie

³ Vgl. RICARDO, D. S.58 ff

⁴ Vgl. JOHANN HEINRICH VON THÜNEN, Wikipedia

⁵ Vgl. HENRICHSMeyer/WITZKE S. 285 f

1.1.1. Bodenangebot und deren Einflussfaktoren

Das Bodenangebot resultiert aus einem geringfügig veränderbaren Bodenbestand. Die Anbieter für Boden sind bestrebt die Erträge aus Bodenverkaufserlösen zu erhöhen und dabei das Risiko zu senken. Das bedeutet, es ist eine steigende Tendenz an Bodenverkäufen zu erwarten, wenn der Ertragswert geringer ist, als der Bodenpreis.⁶ Der Nachfrager geht bei seinen Überlegungen ganz ähnlich vor. Für ihn steht der subjektive Ertragswert des Bodens im Vordergrund, ist dieser höher als der geforderte Bodenpreis, wird diese Fläche gekauft. Die Angebotsfunktion für Boden bezeichnet *Henrichsmeyer* als völlig unelastisch⁷. Dabei wirkt sich die Höhe der Bodenrente bis zu einer bestimmten Rente keineswegs auf das Bodenangebot aus.

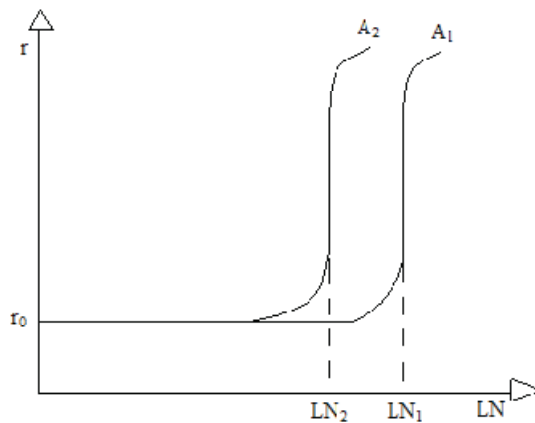


Abbildung 1: Angebotsfunktion landwirtschaftlicher Nutzfläche

Quelle: abgeänderte Grafik von Henrichsmeyer; Witzke S. 362

Bei Boden kommt es bis zu einer bestimmten Rente (r_0) zu keinem Angebot. Der elastische Verlauf der Angebotsfunktion A_1 (siehe *Abbildung 1*) wird durch die Opportunitätskosten, mit welchen sich höhere Bodenrenten erzielen lassen, begründet. Diese Kosten haben einen nicht unwesentlichen Einfluss auf das Angebot von Grund und Boden. Opportunitätskosten im Bodenmarkt werden einmal nach Alternativ-Nutzungen für die landwirtschaftliche Produktion (Umwidmung zu Bauland oder Gewerbegebieten, sowie für Bauprojekte an Infrastrukturmaßnahmen) unterschieden und zur Gewinnung von Boden, bzw. Möglichkeiten zur Verbesserung der Bodenqualität. Die Rendite bei Umwidmungen von Ackerland ist aus Sicht des Anbieters immer sehr lukrativ, da sie ein Vielfaches der erzielbaren Bodenrente für Ackerland ausmacht, deshalb werden diese Verkäufe auch weitgehend gern umgesetzt. Für die derzeitige Entwicklung am Bodenmarkt wird eine Linksverschiebung der Angebotskurve, wie bei A_2 zu sehen, zu erwarten sein. Denn auf Grund

⁶ Vgl. RIEDER, P.

⁷ Vgl. HENRICHSMEYER/ WITZKE S 362

der hohen Nachfrage nach Boden, zunehmend auch aus dem nichtlandwirtschaftlichen Bereich, werden die Flächen teurer. Die Anbieter für Boden können in drei wesentliche Kategorien eingeteilt werden. Zum einen sind es Privatleute, die keine landwirtschaftliche Fläche bewirtschaften. Diese Kategorie hat Landbesitz meist aus erblichen Hinterlassenschaften erhalten oder es wurde ihnen ermöglicht, Land, das durch Enteignungen in Folge der Bodenreform nach 1945 verloren ging, wieder zurück zu erwerben. Hat diese Immobilie für den Besitzer keinen ideellen Wert oder benötigen diese Kapital für diverse andere Wertanlagen, wird die Fläche veräußert. Die zweite Kategorie sind die Landwirte selbst, die ihre Flächen aus unterschiedlichen Intensionen veräußern. Dies können z.B. Liquiditätsprobleme im eigenen Betrieb oder der Verkauf von Flächen an Grenzstandorten sein. Einige Landwirtschaftsbetriebe in Regionen mit sehr hohen Bodenrenten haben ihre Flächen angeboten, um damit ein Mehr an Flächen, in Regionen, mit deutlich niedrigeren Bodenrenten zu erwerben. Somit konnten Arbeitskapazitäten und bessere Maschinenauslastungen realisiert und die Produktionskosten je Einheit gesenkt werden. Beim Angebotsverhalten dieser beiden Verkäufer- Kategorien kann eher von einem weniger preiselastischen Angebot ausgegangen werden.

Die letzte Kategorie sind die öffentlichen Körperschaften, wie Landgesellschaften und die BVVG in den neuen Bundesländern. Die Landgesellschaften verwalten und veräußern nach landespolitischen Vorgaben Flächen, vorrangig an Landwirtschaftsbetriebe. Die BVVG hat nach Anweisung des Bundesfinanzministeriums einen Privatisierungsauftrag der ehemals volkseigenen Flächen im früheren Gebiet der DDR. Auf die Auswirkungen für den Agrarsektor in diesem Teil Deutschlands soll später noch näher eingegangen werden.

1.1.2 Bodennachfrage und deren Einflussfaktoren

Die Nachfrage an Boden hängt von den Renditeerwartungen der Interessenten ab, die sich aus dem Verkauf darauf produzierter Güter ergibt.⁸ Man spricht deshalb von einer abgeleiteten Nachfrage. Das Agrarpreisniveau hat also einen wesentlichen Einfluss auf die Nachfrage an Boden. Aber nicht nur marktökonomische Gegebenheiten beeinflussen die Nachfrage von Böden, auch die Grenzproduktivität der Böden spielt eine Rolle. Die Nachfragefunktion weist einen fallenden Verlauf auf, dies wird in der abnehmenden Produktivität der letzten Teilfläche bei Ausdehnung der Gesamtfläche begründet.⁹ Um die Einflussfaktoren der Bodennachfrage besser erläutern zu können, macht es Sinn, die potenziellen Interessenten von landwirtschaftlicher Nutzfläche kategorisch einzuordnen und ihre möglichen Erwerbsmotive zu erörtern. Es lassen sich zwei grundsätzlich verschiedene Nachfrageklassen unterscheiden. Zum einen sind es Landwirtschaftsbetriebe und zum

⁸ Vgl. RIEDER, P. S.2

⁹ Vgl. HENRICHSMEYER/ WITZKE S. 363

anderen außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger. Eine eher etwas untergeordnete Rolle spielen öffentliche Träger, welche landwirtschaftliche Böden besonderes für Umweltmaßnahmen oder zu Umwidmungszwecken in Bauland erwerben. Ein Landwirtschaftsbetrieb ist besonders daran interessiert, seine bisher bewirtschafteten Flächen in Eigentum zu bringen, um sich unabhängiger von den Renditeerwartungen des Verpächters zu machen. Dies ist im landwirtschaftlichen Sektor ganz besonders wichtig, da Boden selbst die Produktionsgrundlage für die auf ihn aufgewendeten Bemühungen darstellt. Ein Landwirt kann nicht so einfach seinen Produktionsstandort wechseln, sondern muss sich mit den Gegebenheiten vor Ort arrangieren und seinem Faktoreinsatz danach ausrichten. Des Weiteren kann ein Landwirtschaftsbetrieb daran interessiert sein, den vorhandenen Flächenbestand zu erweitern, um betrieblich zu wachsen. Gute Voraussetzungen sind dabei überschüssige Produktionskapazitäten, die durch erhöhte Flächeneinheiten genutzt werden könnten. Die zweite große Gruppe der Bodennachfrager sind Kapitalanleger aus dem nicht landwirtschaftlichen Bereich. Das Interesse dieser Gruppe hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Das liegt an der deutlich gestiegenen Akzeptanz für die Wertanlage Boden. Da die Bodenpreise, grade im Osten Deutschlands, momentan eine deutlich steigende Tendenz aufweisen, weckt das natürlich das Interesse einiger Spekulanten, die die Flächen oft gewinnbringend weiter verkaufen wollen. Viele Kapitalanleger bangen durch die letzte Wirtschaftskrise und den derzeitigen Finanzmärkten um ihr monetäres Kapital in Folge einer starken Inflation. Die sogenannte „Rettung in Sachwerte“ ermöglicht eine sichere Geldanlage. Gerade Boden gilt als inflationsresistent und ist deshalb auch sehr begehrt bei dieser Interessengruppe. Ein drittes Motiv für diese Gruppe, Boden zu erwerben, sind Renditeerwartungen in Form von Pachtzinseinnahmen, welche durch Verpachtungen an Landwirtschaftsbetriebe erfolgt. In der folgenden *Abbildung 2* ist die Angebots- und Nachfragefunktion von landwirtschaftlichen Flächen in Abhängigkeit der Bodenrente dargestellt.

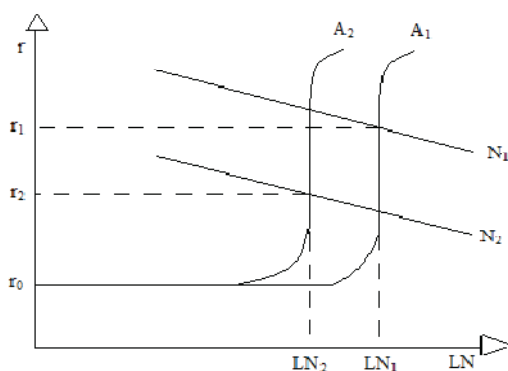


Abbildung 2: Nachfragefunktion von landwirtschaftlichen Flächen, in Abhängigkeit von Bodenrenten und Angebotsfunktion

Quelle: Henrichsmeyer/ Witzke S. 362

Die auf Seite 12 aufgezeigte Grafik ähnelt der *Abbildung 1*, mit dem Unterschied, dass in *Abbildung 2* die Nachfragefunktion von Boden ergänzt worden ist. Die Graphen der Nachfragefunktionen N_1 und N_2 schneiden die Angebotsfunktion. Dieser Punkt wird in der Marktlehre als Gleichgewichtspreis bezeichnet (siehe r_1 bzw. r_2). Bei diesem Preis sind Angebot und Nachfrage gleichhoch (Marktgleichgewicht). Die Nachfragefunktion von Böden kann nicht als gleichbleibender Graph verstanden werden. In einer temporären Steigerung betrieblicher Grenzerträge von Böden, darunter wird technischer Fortschritt und die qualitative Steigerung der Arbeit verstanden, verschiebt sich die Nachfragefunktion. In der Ausgangssituation ist die Angebotsfunktion A_1 , die Nachfragefunktion N_1 und die Bodenrente r_1 . Die Nachfragefunktion verschiebt sich je nach Bodenmarkt spezifischem Parametern, nach oben oder nach unten.¹⁰ Verallgemeinernd ist zu sagen, dass die Nachfrage an landwirtschaftlicher Nutzfläche von der Höhe der Bodenrente abhängig ist. Ist die Bodenrente hoch, steigt die Nachfrage und umgekehrt.¹¹ Genauer betrachtet meint Henrichsmeyer und Witzke; 1991 dazu: „Übertrifft die (relative) Steigerung der Grenzproduktivität des Bodens die (relative) Senkung des Agrarpreisniveaus, so verschiebt sich die Bodennachfragefunktion nach oben, und die Bodenrente steigt an. Ist die Agrarpreissenkung größer als die Produktivitätssteigerung, so verschiebt sich die Bodennachfragefunktion nach unten.“ Das bedeutet, dass die Bodennachfrage durch die Entwicklung des Agrarpreisniveaus und der Produktivität an diesem Standort bestimmt wird, wovon wiederum die Bodenrente abhängig ist.

2 Entwicklung unterschiedlicher Agrarstrukturen in Ost- und Westdeutschland seit der Nachkriegszeit 1945 bis 1990

Da noch bis heute unterschiedliche Landwirtschaftsstrukturen zwischen den neuen und alten Bundesländern bestehen, macht es Sinn, einen historischen Exkurs in die landwirtschaftliche Strukturentwicklung von der Nachkriegszeit bis zur deutschen Wiedervereinigung zu machen, um die Voraussetzungen und Betriebsgrößenklassen in der Landwirtschaft seit der Wiedervereinigung 1990 besser zu verstehen. In diesem Zusammenhang soll die Entwicklung der beiden getrennten deutschen Staaten chronologisch beschrieben werden. Wobei der, nach Aufteilung Deutschlands durch die Siegermächte, sowjetische Sektor intensiver beschrieben werden muss, da die Einflussnahme politischer Handlungen weitaus folgenreicher als im westlichen Sektor war. Im Gebiet der ehemaligen DDR gab

¹⁰ Vgl. HENRICHSMEYER/ WITZKE S. 363

¹¹ Vgl. SKAU, M. S.12

es 3 sprunghafte Phasen, die prägenden Einfluss auf die Betriebsgrößen hatten. Diese werden in Folgenden beschrieben.

2.1 Die Bodenreform- 1945 bis 1949

Bereits vor dem 2. Weltkrieg gab es schon leicht unterschiedliche Agrarstrukturen in Deutschland. Die Unterschiede waren aber längst nicht so gravierend, wie nach der Zeit der Kollektivierung. Die meisten Betriebe waren zwischen weniger als einem und zwanzig Hektar groß (1939: ca. 93% in BRD; 87% in SBZ)¹². Während in südlichen, mittleren und westlichen Gebieten überwiegend kleinbäuerliche Familienbetriebe mit fünf bis zwanzig Hektar ansässig waren, gab es im Nordosten Deutschlands deutlich größere Besitztümer, Östlich der Elbe wirtschafteten die sogenannten „Großgrundbesitzer“, welche oft adlige Familienstände hatten (Junker), über landwirtschaftliche Flächen mit weit mehr als hundert Hektar.¹³ Diese Besitzverhältnisse änderten sich im Laufe des Krieges nur unwesentlich. Nach dem die Siegermächte im Mai 1945 über „Hitlerdeutschland“ triumphierten, wurde Deutschland nach der Potsdamer Konferenz in 4 Besatzungszonen aufgeteilt. Das Gebiet der heutigen neuen Bundesländer viel unter das Regime der sowjetischen Besatzungszone. Die Sowjetische Militäradministration in Deutschland (SMAD) führte in Folge propagandistischer Vorurteile gegenüber Großgrundbesitzern, eine Welle der Enteignungen im Rahmen einer Bodenreform durch. Die SMAD sah in den großbäuerlichen Besitzverhältnissen eine faschistische Bastion im ländlichen Raum, von der eine potenzielle Gefahr ausging. Folglich wurden Gesetze erlassen, welche eine Enteignung aller klassischen Gutswirtschaften über hundert Hektar, Nazi- Kriegsverbrechern und Staatsdomänen vorsah. Flächen die im Besitz der Kirche waren, wurden nicht enteignet. In der folgenden Tabelle ist der flächenmäßige Umfang der Enteignungen dargestellt.

Tabelle 1: Enteignungen während der Bodenreform bis 1949

Großgrundbesitz (>100 ha)	2,52 Mio ha
Sonstiger Privatbesitz (<100 ha)	0,13 Mio ha
Öffentlicher Besitz	0,65 Mio ha
insgesamt	3,30 Mio ha

(in Mecklenburg-Vorpommern 48%, in Brandenburg 30%, in Sachsen-Anhalt 27%, in Thüringen 13%)¹⁴

Gut ein Drittel der SBZ wurde durch die SMAD im Rahmen der Bodenreform enteignet. Darunter betroffen waren 7.122 Landwirtschaftsbetriebe mit mehr als hundert Hektar¹⁵.

¹² Vgl. KLAGES S. 415

¹³ Vgl. JASTER/ FILLER S.4

¹⁴ Vgl. FOCK S. 6

¹⁵ Vgl. JASTER / FILLER S. 4

Wie in *Tabelle 1* zu erkennen ist, wurden überwiegend Großgrundbesitzer enteignet. Die Enteignung öffentlichen Besitzes galt vorwiegend den Staatsdomänen, wie es sie zahlreich im heutigen Mecklenburg- Vorpommern gab. Mit 48% Flächenanteil war Mecklenburg- Vorpommern das am stärksten durch die Bodenreform betroffene Bundesland, gefolgt von Brandenburg und Sachsen- Anhalt mit 30% bzw. 27%.

Das enteignete Land wurde auf arme landlose Bauern, Landarbeiter, sowie Flüchtlinge und Vertriebene aus den ostdeutschen Provinzen verteilt. Die Flächengrößen entsprachen gerade einmal so viel, um damit die Familie zu ernähren. Somit lag die durchschnittliche Größe der entstandenen Neubauernbetriebe bei 8,1 ha¹⁶. Aus Ländereien, die nicht während dem Bodenreformfond aufgeteilt wurden, entstanden später, mit einem Umfang von 540.000 Hektar, die volkseigenen Güter (VEG).

Der unter Führung westlicher Alliierten stehende Sektor Deutschlands erlebte keine Bodenreform, wie es in der SBZ der Fall war. Die Agrarstrukturen konnten ähnlich wie vor dem Krieg beibehalten werden, das heißt es gab überwiegend kleinbäuerliche Familienbetriebe. Die Strukturen in der damaligen Bundesrepublik veränderten sich nur unwesentlich, denn unter Einfluss der Industrialisierung der Landwirtschaft wurde der Fremdarbeiteranteil in den Betrieben leicht erhöht. Zudem konnten durch verbesserte technische Bedingungen vermehrt höhere Erträge eingefahren werden. Es gab keine sprunghaften Entwicklungen, wie es in der DDR der Fall war. Die Betriebsgrößen konnten von 1949 mit 9,6 ha, bis 2003 mit 30,5 ha, leicht gesteigert werden¹⁷. Da die Agrarstrukturen sich in Westdeutschland kaum verändert haben soll im weiteren Verlauf des Kapitels auch nicht näher darauf eingegangen werden.

2.2 Die Kollektivierung der ostdeutschen Landwirtschaft- 1952 bis 1960

Die nach der Bodenreform entstandenen neuen Strukturen in der Landwirtschaft standen auf sehr wackligen Beinen. Zum einen besaßen die Neubauern teilweise keine ausreichende Fachkenntnis, zum anderen mangelte es ihnen an der nötigen Landtechnik, um ihre Flächen zu bewirtschaften. Aus diesen Hintergründen gingen viele Bauern Kooperationen mit bewirtschaftenden Nachbarn ein, um die Arbeitserledigungen zu optimieren. Das erkannte auch die Staatsführung. Deshalb wurde den privaten Betrieben auch der Weg geebnet, sich, zu nächst freiwillig, zu Produktionsgenossenschaften zusammen zu schließen. Dies wurde von schlecht aufgestellten Bauern gern angenommen und trieb damit die Entwicklung der LPG deutlich voran. Das eingebrachte Inventar galt als Genossenschaftsanteil. Die oberste Prämisse des Staates war es, die Effektivität und Produktivität

¹⁶ Vgl. FOCK S. 6

¹⁷ Vgl. FOCK S. 9

der Landwirtschaft zu steigern. Im Laufe der Zeit wurden unter politischer Einflussnahme die wirtschaftlichen Bedingungen in den LPGs so stark bevorteilt, um einen ökonomischen Druck auf private Bauern auszuüben. Es war kaum mehr möglich als privater Bauer rentabel zu wirtschaften. Somit wurde der Beitritt in die staatlich gewünschten Produktionsgenossenschaften quasi erzwungen. Im Frühjahr 1960, auch sozialistischer Frühling genannt, wurden die restlichen rund 400.000 privaten Bauern, unter ideologischen Kampagnen der Parteiführung, gezwungen, den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften beizutreten¹⁸. Im Mai 1960 war somit die Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR vollzogen. Viele Bauern reagierten auf die Zwangskollektivierung im Laufe der nächsten Zeit mit Selbstmord oder Republikflucht nach Westdeutschland.

2.3 Industrialisierung und Spezialisierung der Landwirtschaft in Ostdeutschland- 1968 bis 1989

Die Jahre nach 1968 waren von einer immer besser strukturierten, genossenschaftlich geführten Landwirtschaft geprägt. Dazu trugen u.a. die gestiegenen Managementfähigkeiten der Führungskräfte in der LPG und die verbesserte Mechanisierung der Landtechnik bei. Somit konnten die Betriebsgrößen deutlich ausgeweitet werden. Da sich das Partei- regime der SED als Arbeiter- und Bauernstaat verstand, basierte die Landwirtschaft auch im Mittelpunkt der DDR-Propaganda¹⁹. Zu dieser Phase war eine Gleichstellung der Arbeitsbedingungen und Lebensverhältnisse von der im Dorf lebenden Bevölkerung zu den Städtern erreicht. Mit wachsender Betriebsgröße begann Mitte der 70er Jahre die Spezialisierung der landwirtschaftlichen Produktion in der DDR. Somit wurden die Betriebe nach pflanzenbaulichen und viehhaltenden Betrieben getrennt. Es entstanden LPG (P), bzw. VEG (P) und LPG (T), bzw. VEG (T). Das Kürzel „P“ stand dabei für Pflanzenbau und „T“ für Tierproduktion. Durch die Aufteilung der Betriebe in getrennte Produktionsrichtungen versprach man sich eine bessere Rationalisierung in der Landwirtschaft. Die Auslagerung der genossenschaftlichen Betriebszweige führte zu weiteren Zusammenschlüssen von LPGen gleicher Produktionslinie. Folglich wuchsen die Betriebsgrößen weiter an und die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe wurde geringer. Dies verdeutlicht *Tabelle 2*.

¹⁸ Vgl. WIKIPEDIA, Landwirtschaft in der DDR

¹⁹ Vgl. WIKIPEDIA, Landwirtschaft in der DDR

Tabelle 2: Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der DDR

	1950	1960	1970	1980	1989
gesamt	650.621	29.756	10.676	5.492	5.110
davon LPG	0	19.313	9.009	3.946	3.844
davon VEG	559	669	511	469	464
davon privat	650.062	9.774	1.156	1.077	802

Quelle: Fock, 2005²⁰

Bis zur Wiedervereinigung Deutschlands 1990 betrug die Flächengrößen der LPGen und der VEGen zwischen 3.000 und 5.000 Hektar. Es waren riesige Schlägeinteilungen vorgenommen worden. Mit der Aufteilung in Tierproduktions- und Pflanzenbaubetriebe kam es allerdings nicht zu den gewünschten Rationalisierungseffekten. Stattdessen gab es oft Interessenkonflikte zwischen beiden Produktionslinien, obwohl wirtschaftliche Kooperationen nötig waren (Futterproduktion und Wirtschaftsdünger). Hinzu kamen die enorm hohen Investitionskosten für z.T. riesige Neubauten im Veredelungsbereich, z.B. für die industrielle Mast. In den 80er Jahren kam es dann zu einer Stagnation der Investitionen. Die immer stärker wachsende Staatsverschuldung lastete auch auf der Landwirtschaft. Am Ende dieses Jahrzehnts befand sich die DDR in einer aussichtslosen Krise, welche auch das Ende der sozialistisch geprägten Strukturen und die Vereinigung mit der Bundesrepublik bedeutete.

3 Auf dem Weg zur Privatisierung der ostdeutschen Landwirtschaft

Nachdem die beiden deutschen Staaten 1990 den Wiedervereinigungsvertrag unterzeichneten, stand der ostdeutschen Landwirtschaft ein Transformationsprozess ohne gleichen bevor, welcher noch bis heute anhält. Die Deutsche Demokratische Republik, welche fortan zu den neuen Bundesländern gehörte, sollte an die demokratischen und marktwirtschaftlichen Gegebenheiten der Bundesrepublik anpassen werden. Da in der sozialistisch geprägten DDR Staatseigentum besonders in wirtschaftlichen Bereichen im Vordergrund stand, galt es dieses zu privatisieren, um Voraussetzungen für eine freie Marktwirtschaft mit wettbewerbsfähigen Unternehmen zu gewähren. Gerade die Landwirtschaft, wie in *Kapitel 2.3* zu erfahren war, konnte einen fast hundertprozentigen Staats- und Genossenschaftsbesitz aufweisen. Der Umgang mit den landwirtschaftlichen Besitzverhältnissen nach der Wende gestaltete sich sehr mühsam und konfliktreich, nicht zuletzt durch die entschädigungslosen Enteignungen in der Bodenreform nach 1945 (siehe dazu *Kapitel 2.1*). Um

²⁰ Vgl. Fock S. 7

den Bodenmarkt an die Verhältnisse der alten Bundesländer anzupassen, bedurfte es einiger Gesetze und Verordnungen, sowie politischer Entscheidungen. In dem noch von der Volkskammer der ehemaligen DDR verabschiedeten Landwirtschaftsanpassungsgesetz heißt es dazu:“ *Weg von der sozialistischen Planwirtschaft und hin zu einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft mit wettbewerbs- und leistungsfähigen Betrieben.*“²¹ Wie sich die Durchsetzung und Gestaltung der Privatisierung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen entwickelte, soll in den folgenden Kapiteln thematisiert werden. Dabei spielt die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH eine zentrale Rolle. Vorher sollen aber die gesetzlichen Statuten zur Umgestaltung der ostdeutschen Landwirtschaft näher erklärt werden.

3.1 Die gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Transformationsprozess

Der Transformationsprozess war und ist begleitet von einigen maßgebenden Gesetzen und Verordnungen, welche den Umgang mit dem Sondervermögen aus Land- und Forstwirtschaft regelt. Diese Ausführungen prägen die Aktionen der beteiligten Institutionen am Bodenmarkt und der Agrarstruktur im Gebiet der NBL. Besonders die Umwandlung planwirtschaftlicher Strukturen der genossenschaftlichen Produktion, in die heutigen Rechtsformen und die daraus resultierenden Besitzansprüche, machten gesetzliche Regelungen unabdingbar. Auch der Umgang von Restitutionsansprüchen aus der Bodenreform erforderte einheitliche Vorgehensweisen. Um einen kleinen Einblick in die gesetzlichen Gerüste zum Transformationsprozess der Landwirtschaft zu bekommen, macht es Sinn, die hauptsächlichen Leittexte und deren wesentliche Inhalte zu nennen, um die Vorgehensweise der Privatisierungsstellen besser nachzuvollziehen. Dazu werden übersichtshalber die Gesetze und Verordnungen in tabellarischer Form dargestellt.

Tabelle 3: Wesentliche Gesetze und Verordnungen im Umgang mit land- und forstwirtschaftlichen Sondervermögen

Gesetz/ Verordnung	Inhalt
Treuhandgesetz (TreuHG) vom 17.06.1990 ²²	<ul style="list-style-type: none"> • Staatsbesitz der DDR in Privateigentum zu überführen durch eine öffentliche Stelle (Treuhandanstalt) • vielseitige wettbewerbsfähige Betriebsstrukturen zu schaffen • Anpassung der Betriebe an marktgegebene Strukturen
Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) vom 29.06.1990	<ul style="list-style-type: none"> • regelt den Umgang der Vermögensauseinandersetzung zwischen Mitgliedern der ehemaligen LPG und dem Nachfolgeunternehmen ²³ • vorrangige Vermögenszuteilung an Land- und Inventareinbringer der LPG in Höhe und Menge des Inventarbeitrags (§ 44 LwAnpG)

²¹ Landwirtschaftsanpassungsgesetz; Vorwort

²² Vgl. LEMO, Treuhandgesetz

²³ Vgl. WIKIPEDIA, Landwirtschaftsanpassungsgesetz

<p>zuletzt geändert am 19.06.2001</p>	<ul style="list-style-type: none"> • restliches Vermögen der LPG wird auf die entsprechende Arbeitsleistung der LPG- Mitglieder aufgeteilt • § 23- 38 LwAnpG klärt den Rechtsformwechsel von LPG in andere Rechtsformen • Rechtsverhältnisse an Grund und Boden werden neu geordnet ²⁴
<p>EALG (Entschädigungs- und Ausgleichsleistungs-Gesetz) vom 27.09.1994</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ist eine Verknüpfung von unterschiedlichen Gesetzen (Artikelgesetz) zur Regelung der Restitutionsansprüche • darin enthalten sind: das Entschädigungsgesetz (EntschG), das Ausgleichsleistungsgesetz (AusglLeistG) und das Vermögensgesetz (VermG) • Regelt die Höhe der Entschädigungen für Vermögensverluste in der DDR (besonderes während der Kollektivierung) und Ausgleichsleistungen mit (Rück)- Erwerbsmöglichkeit zwischen 1945- 49 für Berechtigte • Im <u>EntschG</u> werden die Vermögenswerte, deren Rückgabe ausgeschlossen ist, monetäre entschädigt (nach § 3 EntschG bei Lw- Flächen das 3fache des zuletzt festgelegten Einheitswertes) ²⁵ • Im <u>AusglLeistG</u> werden unbebaute und bebaute Grundstücke die entschädigungslos enteignet wurden, berücksichtigt • Berechtigt sind private und natürliche Personen • § 3 AusglLeistG enthält ein Flächenerwerbsprogramm für Wiedereinrichter ^A, Neueinrichter ^B und Alteigentümer ^C nach welchen begünstigt Flächen erworben werden können • Wertansatz sind 65% vom Verkehrswert der Fläche und dürfen danach 20 Jahre lang nicht veräußert werden ²⁶ • Am 31.12.2009 ist der begünstigte Flächenverkauf durch die BVVG erfolgreich beendet worden ²⁷
<p>Flächenerwerbsverordnung (FIErwV) vom 20.12.1995 zuletzt geändert 29.10.2001</p>	<ul style="list-style-type: none"> • im Zusammenhang mit dem EALG erlassen worden, zur genauen Definition des begünstigten Flächenerwerbs (Aufbauend auf AusglLeistG und EntschG) • Berechtigte sind überwiegend die nach § 3 AusglLeistG genannten Personengruppen • Pächter muss beim Kauf der Fläche einen mindestens 6 Jahre gültigen Pachtvertrag bei der Treuhandanstalt nachweisen • Käufer muss seinen Hauptwohnsitz in die Nähe der Betriebsstätte nachweisen ²⁸

²⁴ Vgl. Landwirtschaftsanpassungsgesetz 1992

²⁵ Vgl. Ansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz S. 34

²⁶ Vgl. Ansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz S. 50 ff

²⁷ Vgl. BVVG Pressemitteilung

<p>Flächenerwerbs- änderungsgesetz (FIErwÄndG) vom 03.07.2009</p> <p>zuletzt geändert am 30.03.2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Artikelgesetz welches Änderungen für den begünstigten Flächenerwerb vorsieht • Erwerbsanspruch für Berechtigte nach § 3 AusglLeistG erlischt zum 31.12.2009 • erworbene Flächen nach FIErwV dürfen 15 Jahre nicht veräußert werden • Alteigentümer können Flächen weiter vergünstigt erwerben, Stichtag der Wertermittlung ist der 01.01.2004, 75%iger Zinsanteil der angefallenen Ausgleichsleistungen sollen auf Kauf drauf geschlagen werden
--	--

A: natürliche Personen die Treuhandflächen langfristig gepachtet haben und ihren ursprünglichen Betrieb wieder einrichten wollen und ortansässig sind

B: natürliche Personen die einen Betrieb auf Treuhandflächen neu gegründet haben und ortansässig sind

C: natürliche Personen denen ihr ursprüngliches land- und forstwirtschaftliches Vermögen im Zeitraum zwischen 1945 und 1949 enteignet wurde und die aus rechtlichen Gründen keinen Anspruch auf Rückgabe ihres alten Hofes haben, können Flächen entsprechend bei der Privatisierungsstelle begünstigt erwerben

Die Umsetzung der in *Tabelle 3* genannten Regelungen zur Privatisierung übernahmen sehr wenige Anstalten. Da diese Institutionen auf das Geschehen am Bodenmarkt der NBL sehr starken Einfluss genommen haben und dies noch immer tun, soll in den weiteren Abschnitten näher auf diese eingegangen werden.

3.2 Die Treuhandanstalt- Mammutaufgabe mit Problemen nach der Wende

Nach einem Beschluss der letzten DDR- Regierung (Modrow- Führung) wurde die Treuhandanstalt auf Basis des Treuhandgesetz am 17. Juni 1990 gegründet. Der Sitz dieser öffentlichen Anstalt war in Berlin, daneben nahmen noch weitere 15 Außenstellen in den jeweiligen Bezirksstädten ihre Arbeit auf. Zu diesem Zeitpunkt wurden der Treuhand rund 8000 Betriebe mit ca. 4 Millionen Arbeitern unterstellt. Im Rahmen der bevorstehenden Wiedervereinigung sollten die bestehenden sozialistischen Strukturen möglichst rasch an die westlichen Gefüge angepasst werden. Die Hauptaufgabe der Treuhandanstalt sollte die Wahrung des Volkseigentums sein und dieses im Interesse der Allgemeinheit zu verwalten. Dabei spielte die Umwandlung von volkseigenen Betrieben (VEB) in Kapitalgesellschaften eine wesentliche Rolle. Dazu mussten die VEBs aus den etablierten Kombinatn heraus gelöst werden. Mit der Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 wurde die Treuhandanstalt Bundesanstalt des öffentlichen Rechts und unterlag der Aufsicht des Bundesfinanzministeriums. Neben vielen weiteren Vermögensgegenständen unterschiedlicher

²⁸ Vgl. Ansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz S. 58 ff

Staatsinstanzen, übernahm die Treuhand ferner rund 2,4 Millionen Hektar land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche aus volkseigenen Beständen, um diese zu privatisieren. Die Aufgabe der Strukturumwandlung erwies sich jedoch komplexer und komplizierter als erwartet. Versprach man sich mit der Gründung der Treuhandanstalt die Sicherung von Arbeitsplätzen und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit durch die Privatisierung, so konnte dieses Ziel längst nicht erreicht werden. Die marode Planwirtschaft der DDR brachte den Staat, zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung, quasi an den Bankrott. Viele Betriebe waren für die freie Marktwirtschaft schlichtweg nicht wettbewerbsfähig. Die veraltete Technik und die Investitionen für Instandsetzungsarbeiten belasteten die Produktivität der Unternehmen. Somit konnten 1990 die ostdeutschen Unternehmen nur rund ein Drittel des westdeutschen Bruttoinlandsproduktes erwirtschaften. Auch der Arbeitskräfteüberhang (15%) in den Betrieben erwies sich als Problem. Durch die Privatübernahme der DDR-Betriebe verloren viele Ostdeutsche ihre Arbeitsplätze. Somit spitze sich die Situation am Arbeitsmarkt ebenfalls zu. Für die Treuhandanstalt stellte sich bald heraus, dass die ihr aufgetragenen Privatisierungsvorsätze in der Komplexität nicht realisiert werden konnten. Infolgedessen wurde 1994 die Treuhandanstalt endgültig aufgelöst. Die Treuhand übernahm unterdessen ihre Tätigkeiten unter dem Namen Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (im weiteren BvS) weiterhin auf. Die Kompetenzbereiche wurde jedoch auf die Beteiligungs-Management-Gesellschaft Berlin mbH (BMGB) und die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH aufgeteilt. Für das gesamte Grund- und Bodenportfolio der Treuhandanstalt wurde im Jahr 1992 die Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH gegründet. Diese sollte fortan die Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen fortführen.²⁹ In der folgenden Tabelle sind die von der Treuhandanstalt an die BVVG übergebenen Flächenbestände mit prozentualen Werten dargestellt.

Tabelle 4: Umfang der im Jahr 1992 von der Treuhand an die BVVG übergebenen Flächen mit prozentualen Verhältnissen zur gesamten Fläche der neuen Bundesländer

Nutzungsart	Flächen (1000 ha)	Anteil (%)	Anteil (%) an Landesfläche (NBL)	Anteil in % der heutigen LN
Ackerland	1.310	60,93	12,16	29,4
Grünland	370	17,21	3,44	34,2
Gartenland	50	2,33	0,46	-
Obst- und Weinbauanlagen	20	0,93	0,19	-
LN insgesamt	1.750	81,40	16,25	31,5
Forsten und Holzungen	40	1,86	0,37	
Ödland	80	3,72	0,74	
Unland	40	1,86	0,37	
Wasserflächen	100	4,65	0,93	
Verkehrsflächen	50	2,33	0,46	
Gebäude- und Gebäudenebenflächen	40	1,86	0,37	
sonstige Flächen	50	2,33	0,46	
Insgesamt	2.150,00	100,00	19,96	

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung aus^{30 31 32}

²⁹ Daten und Fakten sind aus WIKIPEDIA entnommen

³⁰ Vgl. WIKIPEDIA- Land (Deutschland)

Den überwiegenden Teil der zu privatisierenden Flächen bildet die landwirtschaftliche Nutzfläche (81,4%), wovon Ackerland mit 60% den höchsten Anteil ausmacht. In der *Tabelle 4* sind die prozentualen Anteile der volkseigenen Flächen im Vergleich zum gesamten Gebiet der früheren DDR aufgeführt. Die BVVG nahm ihre Tätigkeit am 01. Juli 1992, u.a. mit der Vorgabe die ehemaligen Treuhandflächen weiterhin zu verwalten und nach bestimmten Vorgaben zu verwerten, auf. Dieser Umsetzungsprozess erstreckt sich über mehrere Jahrzehnte und dauert noch bis heute an. Es gab und gibt noch weitere Interessenkonflikte zwischen den betroffenen Parteien. Wie es der BVVG gelingt und gelang, rund 31,5% der landwirtschaftlichen Nutzflächen in den neuen Bundesländern möglichst für alle Beteiligten zufriedenstellend zu privatisieren und inwieweit ihre Bemühungen vorangeschritten sind, soll im folgenden *Punkt 3.3* erörtert werden.

3.3 Die BVVG- eine Institution kontrolliert den ostdeutschen Bodenmarkt

Die Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH ist seit 1992 verantwortlich für die überwiegend land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welche dem volkseigenen Besitz der ehemaligen DDR oblag und privatisiert werden musste. Mit rund 31% der landwirtschaftlichen Nutzfläche hat diese Kapitalgesellschaft einen erheblichen Einfluss auf das Geschehen am Bodenmarkt in dieser Region Deutschlands. Analysiert man den ostdeutschen Bodenmarkt kommt man quasi an dieser Institution nicht vorbei. Deshalb soll die BVVG in den folgenden Abschnitten näher beleuchtet und Ergebnisse des bisherigen, flächenbezogenen Privatisierungsprozesses dargestellt werden.

3.3.1 Das Unternehmen und seine Aufgaben

Als nachfolgende Einrichtung der Treuhandanstalt nahm die BVVG am 01. Juli 1992 ihre Tätigkeit im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg auf. Sie ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit derzeit 730 Mitarbeitern in Berlin und 8 weiteren Niederlassungen. Als Tochtergesellschaft der BvS agiert die BVVG zwar als zivilrechtliche Eigentümerin, allerdings auf Rechnung der BvS. Die BVVG erfüllt den gesetzlichen Auftrag, die ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Gebäude in den Bundesländern Mecklenburg- Vorpommern, Brandenburg, Berlin, Sachsen- Anhalt, Sachsen und Thüringen zu privatisieren. Neben dem Verkauf und der Verpachtung von Wald-, Acker- und Grünlandflächen, verwalten die Angestellten der BVVG auch Gewässer, Wirtschaftsgebäude und Bauland. Dabei orientiert sich die Gesellschaft immer an Gesetzestexten und erlassenen Verordnungen, welche den Umgang mit diesen offenen Vermögensfragen regeln. Erste

³¹ Vgl. LandForstwirtschaft 2010 Statistik

³² Vgl. KLAGES S.419

gesetzliche Regelungen in dieser Richtung stellten die begünstigten Flächenverkäufe an Berechtigte nach dem EALG dar. Durch einige modifizierte Rahmenbedingungen veränderten sich die Voraussetzungen für diese Art des Flächenverkaufes stetig. Schließlich wurde der Verkauf von Waldflächen nach EALG am 31.12.2007 und bei Ackerflächen zwei Jahre später beendet. Der begünstigte Verkauf an Alteigentümer wird allerdings fortgesetzt.³³ Die Bundesregierung brachte im Verlauf der letzten zwei Jahrzehnte noch weitere, für den Bodenmarkt einflussreiche Beschlüsse auf den Weg, welche die BVVG umsetzen sollte. Konkretere Aussagen dazu werden im Folgenden getroffen.

3.3.2 Durchführung von Privatisierungsverordnungen und Gesetzestexten

Am Anfang der geschichtlichen Entwicklung des Flächenmanagements durch die BVVG herrschten große Unsicherheiten in den neu formierten Landwirtschaftsbetrieben bezüglich der weiteren Nutzung von Acker- und Grünlandflächen. Die von der Treuhandanstalt kurzfristig angelegten Pachtverträge boten den Landwirten keinerlei langfristige Planungssicherheit. Um diesen Tatbestand Abhilfe zu schaffen, mussten eindeutige, langanhaltende Regelungen her. In einer Diskussion zwischen Bund und Ländern wurde über die modifizierte Treuhand- Richtlinie debattiert. Die Treuhand- Richtlinie regelte u.a. die Priorität der Pachtflächenvergabe. Dabei standen die Wiedereinrichter und Alteigentümer bedingt im Vordergrund der Pachtflächenzuteilung. Des Weiteren standen auf der Vergabeliste der Pachtflächen ortsansässige Neueinrichter, Nachfolgeunternehmen der LPGen und nicht ortsansässige Neueinrichter, im hauptsächlichen Fall in dieser Abfolge.³⁴ In langen Verhandlungen zwischen Bund und Ländern kam es Ende 1992 zum aufsetzen des sogenannten „Bohl- Papier“. In diesem wurde eine langfristige Verpachtung an die oben aufgeführten Interessengruppen beschlossen. Die Dauer der Verpachtung sollte zunächst auf 12 Jahre veranschlagt werden, um den Landwirtschaftsbetrieben eine Konsolidierung zu ermöglichen. Doch für die Beteiligten warfen sich eine Reihe von Unklarheiten betreffend der im Bohl- Papier beschlossenen Abkommen auf. So waren Themenbereiche, wie der Interessenausgleich, der Existenz gefährdende Flächenentzug und die Vorrangstellung der Alteigentümer keineswegs hinreichend geklärt. Das Fehlen von Gesetzestexten, die den Umgang mit offenen Vermögensfragen regelten, verstärkte die Situation zudem noch.³⁵

Nachdem zwar die Rahmenbedingungen für eine langfristige Bewirtschaftung gelegt waren, mussten nun allerdings genauere Definitionen über die Verwertung und Verpachtung an die einzelne Interessengruppen erfolgen. In den Jahren 1994/1995 wurde diesem mit dem EALG und der Flächenerwerbsverordnung (FIERwV) Rechnung getragen. Das EALG ist

³³ Vgl. Geschäftsbericht BVVG, 2009

³⁴ Vgl. Bodenmarkt 4, S.15

³⁵ Vgl. Anfrage vom Bundestag, S.2

ein Artikelgesetz, welches im Wesentlichen aus dem Entschädigungsgesetz, dem Vermögensgesetz und dem Ausgleichleistungsgesetz besteht. In den Gesetzestexten wird der Umgang mit allen offenen Vermögensfragen aus der Kriegszeit und besonders während der Zeit der Bodenreform auf sowjetischer Besatzungszone nach 1945 geregelt. Beru- hend auf dem EALG wird den Berechtigten in der Flächenerwerbsverordnung, ein in be- grenztem Umfang vergünstigter Kauf von Pachtflächen angeboten. Voraussetzung dafür sind langfristig bestehende Pachtverträge und die Ortansässigkeit der berechtigten Per- sonen. Die im Entschädigungsgesetz getroffenen Regelungen beruhen überwiegend auf monetären Abfindungen. Wohingegen im Ausgleichleistungsgesetz auch ein vergünstigter Flächenerwerb für genau definierte Erwerbsgruppen geregelt ist. So können Wiederein- richter, ortansässige Neueinrichter und juristische Personen, unter Vorbehalt langfristiger Pachtverträge, einen begünstigten Flächenkauf im maximalen Umfang von 600.000 EMZ bei der BVVG beantragen. Alteigentümern, im Sinne des § 3 Absatz 5 AusglLeistG, ste- hen ein begünstigter Flächenerwerb von 300.000 EMZ zu.³⁶ Die Kaufbedingungen nach EALG änderten sich im Wesentlichen bis zum Jahr 1999 nicht. Die Bemessungsgrundla- ge für die Kaufpreisermittlung war damals das Dreifache des Einheitswertes vom Jahre 1935. Danach wurde auf Grund zahlreicher Klagebeschwerden von Alteigentümern ein Verkaufstopp durch die EU- Kommission angeordnet. Diese reichten wegen der Benach- teiligung beim begünstigten Flächenerwerb Beschwerde ein. Das Hauptprüfverfahren dauerte 2 Jahre lang an. Demnach wurde das EALG und die mit dieser in Verbindung stehende Flächenerwerbsverordnung als verfassungskonform erachtet. Zeitgleich kamen der Bund und die Bundesländer überein, die noch bestehenden langfristigen Pachtverträ- ge um 6 weitere Jahre, auf insgesamt 18 Jahre zu verlängern.³⁷ Nach der Aufhebung des Verkaufsstopps durch die EU- Kommission nahm die BVVG die begünstigten Flächenver- käufe wieder auf, allerdings mit einem novellierten EALG. Das primäre Augenmerk der BVVG lag 2001 in den Flächenverkäufen nach dem EALG. Seit der Aufhebung des Ver- kaufsstopps gelten neue Bedingungen für die Veräußerung der EALG- Flächen. Nach überarbeiteter Fassung der Flächenerwerbsverordnung sind nun mehr für die Kaufpreis- ermittlung die regionalen Wertansätze der betroffenen Flächen zu nehmen. Von diesen Verkehrswerten ist ein Abschlag von 35% Prozent zu nehmen. Die regionalen Wertansät- ze werden vom Bundesfinanzministerium veröffentlicht und können online eingesehen werden. Dabei ist ein Abschlag von 10% berücksichtigt, welche die Erwerbsberechtigten an Bedingungen koppelt. So dürfen die erworbenen Flächen 20 Jahre lang nicht ohne Zustimmung der BVVG veräußert und müssen nach definierten Vorgaben bewirtschaftet werden.³⁸ Einige Landwirte sprechen in diesem Zusammenhang von Knebelverträgen. Ab

³⁶ Vgl. Ansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz, S. 48 ff

³⁷ Vgl. Bodenmarkt 4, S.15

³⁸ Vgl. DR. KLAUS BÖHME, Grünes Licht für Flächenerwerb nach EALG

dem Jahr 2007 arbeiteten die Mitarbeiter der BVVG in höchster Priorität mit Hochdruck an den Verkäufen nach dem EALG. Denn nach einem EU- Beschluss von 2006, werden ab dem 01.01.2010 keine Beihilfen aus Brüssel für den begünstigten Kauf gewährt, so dass ein vergünstigter Kauf von 35% des Verkehrswertes nicht mehr möglich ist. Somit beendete die BVVG den Verkauf von Waldflächen am 31.12.2007, sowie für Acker- und Grünländereien am 31.12.2009.³⁹

Im weiteren Verlauf der Privatisierung haben sich das BMF, der BMELV und die Länder auf neue Privatisierungsbestimmungen geeinigt. Seit 2007 wird zunehmend durch freie und beschränkte Ausschreibungsverfahren Fläche veräußert. Dadurch werde man fiskalischen Interessen des Bundes und den Erfordernissen der Landwirtschaftsbetriebe gerecht, meint die BVVG in einer öffentlichen Pressemitteilung dazu.⁴⁰ Letztere Aussage sei für viele Landwirtschaftsbetriebe allerdings eine Farce. Bei den Ausschreibungen werden Pacht- und Kaufflächen nach Höchstgebot veräußert. Des Weiteren haben sich die Parteien auf einige grundlegend neue Regelungen geeinigt. So können Pächter, die seit dem 01.01.2007 langfristige Pachtverträge bei der BVVG abgeschlossen haben, Pachtflächen in einem kleinen Umfang im Direktkauf zum jeweiligen Verkehrswert erwerben. Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt durch die BVVG anhand von internen Kaufpreissammlungen in einem eigens dafür angelegten Datenpool. Dabei gehen auch Verkaufspreise aus Ausschreibungsverfahren mit in die Bewertung ein. Ist der Käufer mit den geforderten Preisen nicht einverstanden, so kann noch ein unabhängiger Gutachter zur Preisermittlung dazu gezogen werden. Die Direkterwerbsobergrenze liegt bei 450 ha (Berücksichtigung aller BVVG- Käufe außer Ausschreibungen) und einen relativen Anteil von 50% Eigentum an der Gesamtfläche. Den betroffenen und nicht zahlungsbereiten Landwirten wird eine Schutzregel erlassen. In dieser dürfen nach Abzug von 20% der Betriebsfläche, die innerhalb von 6 Jahren zur Ausschreibung anstehenden Flächen, für 6 oder 9 Jahre mit Kaufoption gepachtet werden.⁴¹

Sehr viele Landwirtschaftsbetriebe, die Pachtflächen von der BVVG in Anspruch genommen haben, fühlen sich einen enormen Druck von Seiten der Privatisierungsstelle ausgesetzt, die nach 18 Jahren auslaufenden Pachtverträge mit einem Direkterwerbsanspruch belegten Kaufbedingungen zu erfüllen. Da sehr viele Pachtverträge im Jahr 2011 auslaufen, fordern die Bauern erfüllbare Lösungsansätze, die nachhaltig, planbar und zu realisieren sind. Besonders die Kaufpreisforderungen der BVVG, die von Ausschreibungsverfahren abgeleitet werden, bereiteten den Landwirten massive Finanzierungsprobleme. Deshalb überarbeiteten die gesetzgebenden Institutionen die Privatisierungsgrundsätze noch einmal. Während der Bund unter EU-politischer Einflussnahme, die möglichst schnelle

³⁹ Vgl. BVVG, 2007

⁴⁰ BVVG, 2007

⁴¹ Bodenmarkt 4, S.16

Handhabe der Direktausschreibung, um einen beihilfefreien Marktpreis zu erzielen, fokussierte, waren die Länder eher dagegen. Schließlich einigte man sich am 08.03.2010 auf neue Privatisierungsgrundsätze, welche rückwirkend für den 01.01.2010 galten. Sie ermöglichen den landwirtschaftlichen Betrieben im Grunde genommen mehr Gestaltungsmöglichkeiten für die weitere Bewirtschaftung der auslaufenden Pachtflächen. Die Landwirtschaftsbetriebe können im Prinzip zwischen 3 Optionen für eine weitere Bewirtschaftung der BVVG- Pachtflächen wählen. Neben dem Direktkauf bis zu einer Obergrenze von insgesamt 450 ha, werden noch vierjährige Pachtverträge mit einer Direkterwerbsmöglichkeit innerhalb dieser Zeitspanne angeboten und neunjährige Pachtverträge, allerdings ohne alleinige Kaufoption. Alle weiteren Bestimmungen bleiben im Wesentlichen bestehen. Die begünstigten Verkäufe nach EALG gehen für Alteigentümer weiter. Dabei wird ein 35%iger Abschlag der regionalen Wertansätze aus dem Jahr 2004 genommen. Die Flächen sind entweder direkt auf dem enteigneten Land oder in unmittelbarer Nähe zu ihnen zu gewähren.

3.3.3 Rationale Ergebnisse aus 19 Jahren Privatisierungsbemühungen der BVVG

Das der BVVG zur Privatisierung angetraute Flächeninventar aus den rückständigen Beständen der ehemals volkseigenen Flächen blickt nun schon auf eine 19-jährigen Historie zurück. Inwieweit die Bemühungen der bundeseigenen Gesellschaft bis zum Jahr 2011 vorangeschritten sind, soll im Folgenden durch rationelle Fakten aufgezeigt werden. Dabei spielen die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen eine primäre Rolle. Die Privatisierung soll im Jahr 2025 abgeschlossen sein. Welche Erfolge hat die BVVG, bezüglich der ihr von der Treuhand übergebenen 1,75 Mio. ha FdIN auszuweisen?

Tabelle 5: Ergebnisse der Flächenprivatisierung nach Bundesländer- Stand: 30.06.2010

	Verpachtete Fläche ha	EALG ha	zum Verkehrswert ha	Gesamter Flächenumfang ha
Mecklenburg- Vorpommern	133.700	137.100	110.800	381.600
Brandenburg	113.800	99.800	79.700	293.300
Sachsen- Anhalt	72.700	79.800	32.400	184.900
Sachsen	29.200	52.400	20.100	101.700
Thüringen	20.700	20.000	12.000	52.700
Gesamt	370.100	389.100	255.000	1.014.200

nicht mit einbegriffen sind landwirtschaftliche Grundstücke zu Umwidmungszwecken

Quelle: eigene Darstellung mit Daten aus⁴²

Die in der *Tabelle 5* aufgeführten Daten entsprechen dem Stand von Anfang Juli 1992 bis Ende Juni 2010. Somit sind die abgeschlossen EALG- Verkäufe in vollem Umfang einbe-

⁴² BVVG- 2010

griffen. Vergleicht man die Gesamtdaten aus *Tabelle 4* mit denen aus *Tabelle 5*, so sind erhebliche landwirtschaftliche Flächen für Umwidmungszwecke genutzt worden. Sei es nun für Rückübertragungen an naturschutzrelevante Flächen oder zur Umwidmung zu siedlungsrechtlichen Zwecken geschehen. Die größten absoluten BVVG- Flächenanteile besitzen die beiden Bundesländer Mecklenburg- Vorpommern und Brandenburg. Die beiden Länder machen rund zwei Drittel der zu privatisierenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aus. Betrachtet man die bisher veräußerten Flächen (EALG+ Verkäufe nach Verkehrswert), so sind gut zwei Drittel der LN aus BVVG- Beständen verkauft und damit privatisiert worden. Für das Land Brandenburg heißt das konkret, dass noch etwa 113.700 ha gepachtete Fläche verwertet werden müssen, wobei sicherlich noch ein Teil an Naturschutzverbände überschrieben wird. Laut BVVG sind 91 % der bisher veräußerten Flächen an landwirtschaftliche Pächter verkauft worden.⁴³ Die Preise für Agrarflächen sind im Laufe zeitlichen Entwicklung sukzessive angestiegen. Dies liegt vor allem an der Privatisierungspolitik der zuständigen Stellen. Klammert man die vergünstigten Verkäufe der EALG- Flächen aus und betrachtet nur die Veräußerungsfälle nach Verkehrswert, so sollte noch eine kurze Erläuterung zum Preisanstieg erfolgen. Bis Ende 2003 wurden überwiegend Flächen zum Direkterwerb durch die BVVG angeboten. Die preislichen Forderungen orientierten sich auf Basis von Verkehrswertgutachten, welche sich zu diesem Zeitpunkt noch auf einem erschwinglichen Niveau bewegten. Im weiteren Zeitverlauf wurden durch Druck der EU- Kommission zunehmend mehr Flächen nach Ausschreibungsverfahren angeboten. Zeitgleich wuchs die Nachfrage an landwirtschaftlicher Fläche überproportional an, die Gründe dafür werden im späteren Verlauf in *Kapitel 4* erörtert. In Folge einer hohen Nachfrage an Boden stiegen die Preise durch diese Bieterverfahren rasant an. Auch die für den Direkterwerb vorgesehenen Flächen orientierten sich nach den Höchstgeboten vergleichbarer Bonitur. Welche preislichen Entwicklungen die Bodenpreise der ehemals volkseigenen Flächen genommen haben, ist in der nachfolgenden *Tabelle 6* zu sehen.

⁴³ BVVG- 2010, S.2

Tabelle 6: Durchschnittliche Kaufpreise von BVVG- Flächen nach Verkehrswert von 2001 bis zum Stichtag 30.09.2010. Angaben sind in €/ha

	Alle NBL	% Abweichung zu NBL	Brandenburg
2001	4.312	-28	3.112
2002	4.044	-40	2.423
2003	3.636	-34	2.390
2004	4.201	-27	3.066
2005	4.316	-31	2.969
2006	4.656	-25	3.477
2007	5.479	-29	3.886
2008	6.319	-19	5.139
2009	8.205	-26	6.110
2010	10.141	-28	7.296
% zu2001	135	-29	134

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung mit Daten aus ⁴⁴

Die Preise für FdIN nach Verkehrswert sind laut genannter Quelle im Verlauf der letzten zehn Jahre deutlich gestiegen. Beziffern lässt sich der relative Betrag mit 135%. Vergleicht man nun das Preisniveau in Brandenburg mit den Durchschnittswerten des gesamten Gebietes der NBL, ist das Brandenburger Preissegment um knapp 30% unter dem Gesamtdurchschnitt. Dies ist vor allem der geringeren Ertragsfähigkeit der Böden dieses Bundeslandes geschuldet. Wobei das Preisniveau in den einzelnen Landkreisen Brandenburgs erheblich variieren kann (siehe *Kapitel 5*). Währenddessen die Bundesländer Mecklenburg- Vorpommern und Sachsen- Anhalt, bedingt besserer Bonitäten, überdurchschnittliche, bezogen auf diese statistische Erhebung, Bodenpreise aufzeigen.⁴⁵

Doch nicht nur die Verkäufe zum Verkehrswert durch die BVVG sind in der Vergangenheit gestiegen, auch die Preise aus EALG- Verkäufen sind gestiegen. Auf Grund unterschiedlicher Berechnungsmethodiken lassen sich die Preise des EALG vor dem Verkaufsstopp 1999 mit denen nach Wiederaufhebung schlecht vergleichen, zumal in diesem Zeitraum auch die Währungsunion zum EURO stattfand. Deshalb soll das Augenmerk auf den Zeitraum zwischen 2001 und 2009 gelegt werden. Wie sich das Volumen der veräußerten Flächen und die preislichen Steigerungen der EALG- Verkäufe entwickelten, soll in *Abbildung 3* aufgezeigt werden.

⁴⁴ Bodenmarkt 4, S.49

⁴⁵ Vgl. Bodenmarkt 4, S.49

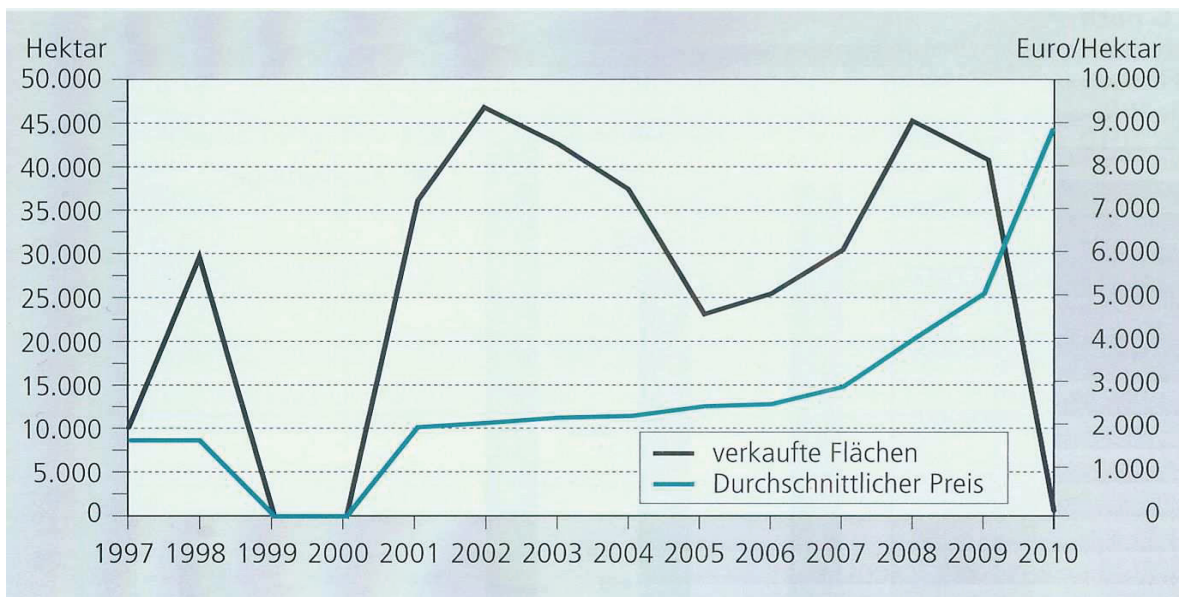


Abbildung 3: Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen nach EALG, Stand vom 30.09.2010

Quelle: Bodenmarkt 4 ⁴⁶

Wie die Grafik schon verdeutlicht, sind die EALG- Preise ab dem Jahr 2007 deutlich angestiegen und lagen bei Beendigung des begünstigten Verkaufes an die Pächter bei rund 6000 €/ha. Hingegen lag das Preisniveau in 2001 bei noch rund 2000 €/ha. Dies verdeutlicht, dass die BVVG die Preise in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts unwesentlich, aber dennoch kontinuierlich anzog und im weiteren Verlauf die begünstigten Verkäufe stark an den Marktpreis fokuzierte. Der Verwertungsumfang unterlag im Verlaufe des EALGs einigen Schwankungen. In den beiden Jahren nach dem Hauptprüfverfahren der EU-Kommission arbeitete die BVVG intensiv an den Anträgen für das EALG. Danach wurden sukzessive die Veräußerungen geringer, bis etwa 2005. Im Jahre 2006 gab die EU neue Rahmenbedingungen für staatliche Beihilfen ab 2010 bekannt. Demnach sollen nur noch 10%, statt der bisherigen 35% Beihilfen gewährt werden. In Folge dessen arbeitete die BVVG mit Hochdruck an den gestellten EALG-Anträgen der Berechtigten, um den Ansprüchen derer noch vor Beendigung des begünstigten Verkaufes (31.12.2009) gerecht zu werden. Seit Beginn des begünstigten Flächenverkaufes nach EALG im Jahr 1996, hat die BVVG insgesamt 370.000 ha FdIN verkauft. 95% davon gingen an erwerbsberechtigte Pächter. ⁴⁷

Die BVVG ist ableitend aus dem Namen nicht nur für Verwertungsaufgaben zuständig, sondern auch für die Verwaltung der ihr anvertrauten Flächen. Dazu zählt insbesondere die Verpachtung von Acker- und Grünland. Die *Abbildung 4* zeigt die abgeschlossenen Pachtverträge der BVVG zum Stichtag 30.09.2010.

⁴⁶ Vgl. Bodenmarkt 4, S 47

⁴⁷ Vgl. Bodenmarkt 4, S. 47

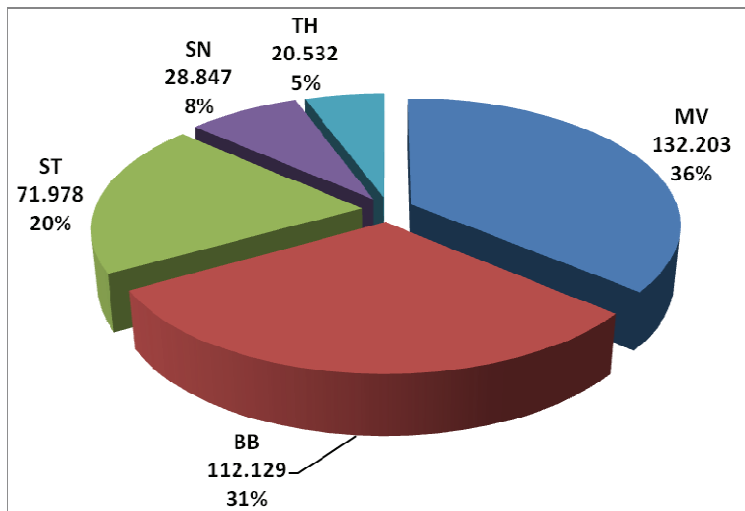


Abbildung 4: Pachtanteile der BVVG nach Ländern in ha und %

Quelle: eigene Darstellung aus Bodenmarkt 4, S. 60

Wie schon in *Tabelle 5* erwähnt, sind die größten Pachtflächenanteile in den Bundesländern MV und BB mit einem relativen Anteil von 36 bzw. 31%. Dagegen machen die restlichen drei Länder zusammen nur einen Anteil von 33 % aus.⁴⁸ Damit ist klar, dass das Hauptaugenmerk der weiteren Privatisierung in Brandenburg und Mecklenburg- Vorpommern liegt, wobei hierbei keine qualitative Klassifizierung im Umgang der Flächenverwaltung vorgenommen werden soll. Insgesamt verpachtet die BVVG zum Stichtag 30.09.2010 rund 366.000 ha FdIN, wovon 79% langfristig angelegte Pachtverträge sind. Die anderen 21% sind meist kurzfristige, bis zu fünfjährig angelegte Pachtverträge aus Resultaten von Pachtausreibungen. Eine überwiegende Menge an 18-jährigen Pachtverträgen läuft in den Jahren 2010 bis 2012 aus. In Brandenburg laufen die meisten langfristigen Pachtverträge 2011 aus. Danach werden die pachtfreien Flächen zur weiteren Pacht ausgeschrieben oder die BVVG verhandelt mit den betroffenen Pächtern nach den neuen Privatisierungsgrundsätzen von 2010 (siehe auch *Kapitel 3.3.2*). Die BVVG schreibt ihre Verpächter an und klärt diese über die Möglichkeiten, gemäß der Bund- Länder- Einigung, zur weiteren Bewirtschaftung der Pachtflächen auf. Die Optionen, die den Landwirten zur Verfügung stehen, lassen in gewissem Maße einen flexiblen Lösungsansatz zu, jedoch zu extrem, preisintensiven Konditionen. Deshalb entscheiden sich die Landwirte je nach betrieblicher Ausgangssituation, BVVG- Pachtflächenanteilen und unternehmerischer Philosophie ganz unterschiedlich. In *Tabelle 7* sind die bisherig gewählten Optionen der Landwirtschaftsbetriebe nach Privatisierungsgrundsätzen von 2010 aufsummiert.

⁴⁸ Vgl. Bodenmarkt 4, S.60

Tabelle 7:Wahloptionen nach den neuen Privatisierungsvereinbarungen der Bund- Länder- Einigung. Stand 02.11.2010

	direkter- werbsfähige Pachtfläche Tha	Pächter Wahlopt. Ausgeübt* Anzahl	Direkterwerb			
			gesamt	sofort	innerhalb 4. Jahre	9- jährigen PV
			Tha	Tha	Tha	Tha
MV	66,0	329	35,6	17,7	9,7	8,3
BB	54,3	373	35,1	16,6	11,3	7,3
ST	40,3	210	17,6	4,8	3,6	9,1
SN	20,2	199	9,8	5,4	2,9	1,6
TH	8,2	87	2,2	1,1	0,7	0,5
BVVG	188,9	1.198	100,3	45,6	28,2	26,8
%			100	45,5	28,1	26,7

* von insgesamt 2.749 Pächtern

Quelle: eigene Darstellung aus Daten von⁴⁹

Mit fast 1.200 betroffenen Pächtern bilden die Daten aus *Tabelle 7* eine repräsentative Aussage über die Präferenz der einzelnen Wahloptionen. Insgesamt bietet die BVVG den bewirtschaftenden Pächtern eine Fläche von 188.900 ha an, wovon für 100.300 ha eine Verfahrensoption seitens des Pächters gezogen worden ist. Knapp die Hälfte der auslaufenden Pachtflächen wurde direkt von den Pächtern erworben. Für die restlichen Pachtflächen entschieden sich die Landwirte für eine Pachtverlängerung. Mit 28,1 %, sind 1,4% mehr Fläche durch vierjährige Pachtverträge (PV) mit Direkterwerbsanspruch abgeschlossen worden, als neunjährige PV ohne Direktkauf. Die einzelnen Bundesländer weisen ähnliche Tendenzen auf wie der gesamte Durchschnitt. Allein in Sachsen- Anhalt entschieden sich deutlich mehr Pächter für die neunjährigen Pachtverträge. Die Entscheidung, für welche Variante sich Betriebe entschließen, ist betriebsindividuell zu sehen. Daher lassen sich die Wahloptionen grob charakterisieren. Bei Flächen, die im Direkterwerb von der BVVG gekauft werden, stehen entweder geringe BVVG- Flächenanteile im Betrieb, sowie besonders wertvolle Flächen mit einem betrieblich, hohen, ideellen Wert, aber auch kaufstarke Landwirtschaftsbetriebe mit gesicherten Liquiditätsfluss dahinter. Einen vierjährigen PV wählen meist Betriebe, bei denen eine betriebsinterne Orientierung erfolgen soll, in welche Richtung sich das Unternehmen bewegt und ob es Sinn macht die Investition zu realisieren. Wichtig bei dieser Option ist, dass sich der Pächter das Vorkaufsrecht erhält. Betriebe die einen sehr hohen BVVG- Pachtflächenanteil haben und/oder bei denen Liquiditätsengpässe durch den Bodenkauf entstehen, wollen die Flächen mittelfristig bewirtschaften, um überhaupt eine Chance zu haben, die für den Betrieb unbezahlbaren Böden zu bewirtschaften, in der Hoffnung auf verbesserte Bedingungen am Bodenmarkt.

⁴⁹ Bodenmarkt 4, S.19

Die Konditionen für die neu abgeschlossenen BVVG- Pachtverträge versprechen eine alles andere als rentable Bewirtschaftung. Wie auch die Verkaufserlöse, sind die Pacht- preise in den vergangenen Jahren enorm angestiegen. Dies verdeutlicht *Abbildung 5*.

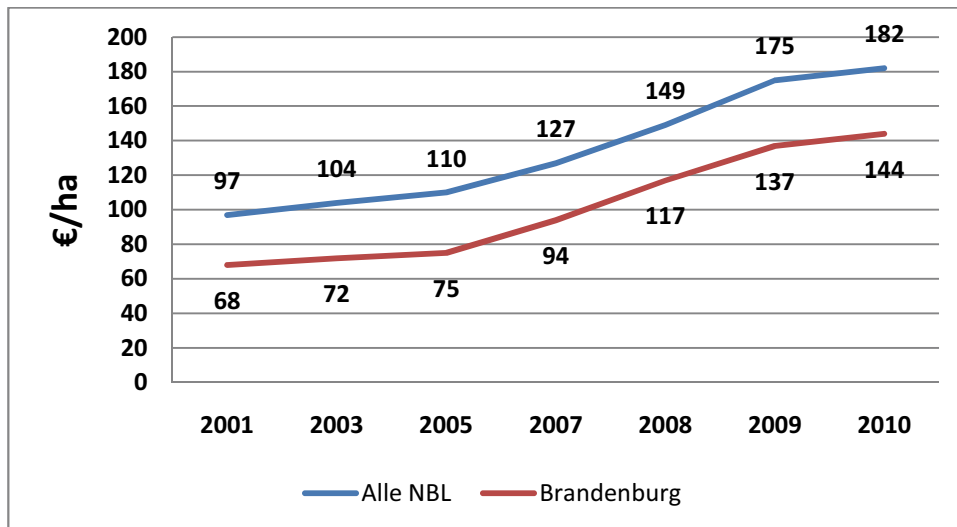


Abbildung 5: Entwicklung der BVVG- Pachtpreise im Zeitraum von 2001- 2010. Stand 30.06.2010

Quelle: eigene Darstellung mit Daten aus ⁵⁰

Der Pachtzins hat sich bis zur Mitte des Jahrzehnts unwesentlich, aber konstant erhöht. Erst ab 2005 sind die Pachten für Ackerland deutlich gestiegen (bis 2009 durchschnittlich um 17%). Dies hängt überwiegend mit den neuen Privatisierungskonzepten, welche die BVVG verstärkt ab 2007 anwendete, zusammen. Nach diesen Beschlüssen werden sehr viele pachtfrei werdenden Flächen zur weiteren Verpachtung nach Ausschreibungsverfahren angeboten, was die Preise in die Höhe treibt. Erst in 2009 sind leicht abflachende Preisanstiege zu verzeichnen.⁵¹ Wobei für die nächsten 2 Jahre sehr viele Pachtverträge auslaufen und nach Bieterverfahren auf dem freien Markt angeboten werden, so dass sich das Preisniveau noch einmal stark anheben wird. Seit 2001 hat sich der Pachtzins um den Faktor 1,8 im gesamten Gebiet der NBL, bzw. um das 2,1- fache in Brandenburg erhöht. Das ist eine Verdopplung der Pachtpreise innerhalb von zehn Jahren. In *Abbildung 5* sind die Graphen für die gesamten neuen Bundesländer und speziell für das Land Brandenburg, bezüglich der Pachtzinsen der letzten zehn Jahre, abgebildet. Dabei bewegt sich das Pachtpreisniveau in Brandenburg proportional um 20- 30% unter dem gesamten Gebiet der NBL.

Inwieweit sich der gesamte Brandenburger Bodenmarkt in den letzten Jahren entwickelt hat, soll im nächsten Kapitel zum Ausdruck kommen. Dabei werden auch Vergleiche zu anderen Regionen gemacht, um die Situation in diesem Bundesland zu verdeutlichen.

⁵⁰ Bodenmarkt 4, S. 62

⁵¹ Bodenmarkt 4, S. 63

4 Die Entwicklung und natürliche Voraussetzungen des Bodenmarktes im Land Brandenburg

Da das zentrale Thema der Untersuchung der ostdeutsche Bodenmarkt ist, speziell in der Uckermark, macht es Sinn das Land Brandenburg bezüglich seines Bodenmarktes vorzustellen, um Voraussetzungen der Landwirte am Bodenmarkt einordnen zu können. Speziell auf die Uckermark wird im weiteren Verlauf der Arbeit näher eingegangen (siehe dazu *Kapitel 6.1*).

Das Bundesland Brandenburg gehört neben den fünf anderen Bundesländern zum Gebiet der früheren DDR. In der Nachkriegszeit fanden hier zahlreiche Enteignungen im Rahmen der sowjetisch, durchgesetzten Bodenreform statt. Zur Wendezeit waren landwirtschaftliche Ländereien entweder in Staatsbesitz oder befanden sich in genossenschaftlicher Produktion. Somit muss der Bodenmarkt in Brandenburg gesondert betrachtet werden und kann nur bedingt mit den westlichen Bedingungen verglichen werden. Dennoch sollen auch Vergleiche zu anderen Regionen Deutschlands hergestellt werden, um die momentane Situation in Brandenburg besser einordnen zu können.

4.1 Bonitäten der brandenburgischen Böden



Abbildung 6: Karte von Brandenburg mit eiszeitlich geprägten Regionen

Quelle: Wikipedia, Geologie und Landschaftsentwicklung in Brandenburg

Brandenburg liegt in der norddeutschen Tiefebene. Das Landschaftsbild und die Topographie wurden in dieser Region durch die letzte Eiszeit entsprechend ihrer Merkmale geprägt. Im Verlauf der glazialen Serien haben sich in Brandenburg sehr heterogene Standorte und Geländeausformungen gebildet. Die Bodenfruchtbarkeit reicht von sehr fruchtbar bis hin zu extremen Grenzstandorten für die Produktion von Kulturpflanzen. Die *Abbildung 6* zeigt die unterschiedlichen Landschaftstypen, die während der glazialen Serie entstanden sind. Brandenburg wird durch zahlreiche Urstromtäler gespeist (in der Karte grün eingezeichnet). Diese

entstanden durch abtauen des Schmelzwassers zwischen riesigen Gletschern. Dabei wurden die von Skandinavien drückenden Eismassen gegen das ansteigende Gelände gedrückt. Das Schmelzwasser konnte nur den Weg von Süden in Richtung Nord-Ostsee nehmen. Deshalb sind die Urstromtäler in Nord- Südrichtung ausgerichtet. Urstromtäler verschwämten auf ihrem Weg nach Norden zu Sanderflächen, wodurch sich in diesem Gebiet überwiegend Sand und Kies ablagerten.⁵² Des Weiteren existieren noch die Jung- und Altmoränenflächen in Brandenburg. Altmoränen sind, wie der Name schon sagt, vor deutlich längerer Zeit entstanden (vor 130.000-140.000 Jahren). Sie waren während der letzten Eiszeit Tundren und Kaltwüsten, in denen Sedimenteabtragungen und Akkumulationen in Niederungen stattfanden. Es gibt wenige Seen und auch das Bodenprofil ist deutlich reliefärmer als in der Jungmoräne. Die Böden sind durch Verwitterung entkalkt worden und/ oder podsoliert. Typisch für diese Regionen sind Dünen, Sandkanter und Löss. Die Jungmoränen- Landschaft ist deutlich jünger und entstand während der Weichseleiszeit vor 15.000 bis 20.000 Jahren. Das Gebiet ist deutlich stärker von eiszeitlichen Spuren gezeichnet. So gibt es noch zahlreiche Hohlformen, die sich mit Wasser gefüllt haben. Das Bodenrelief ist deutlich intensiver ausgeprägt als in der Altmoräne. Auch die

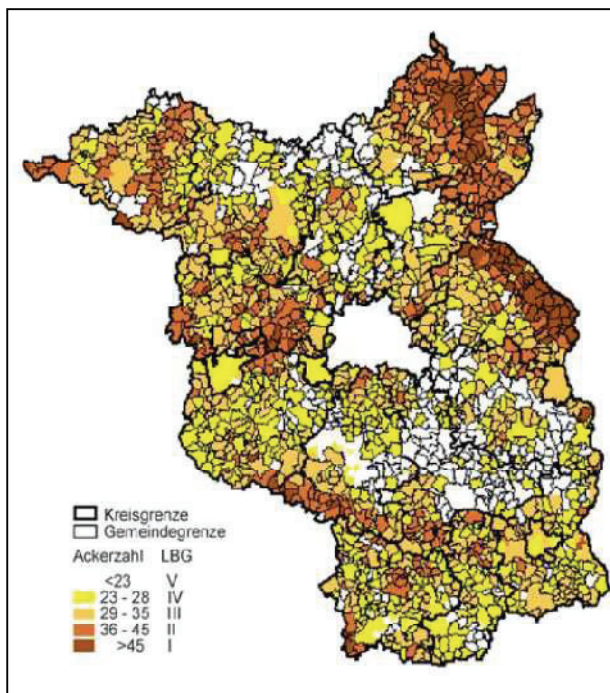


Abbildung 8: Bodenpunkte nach Gemeinden

Quelle: LELF,2010

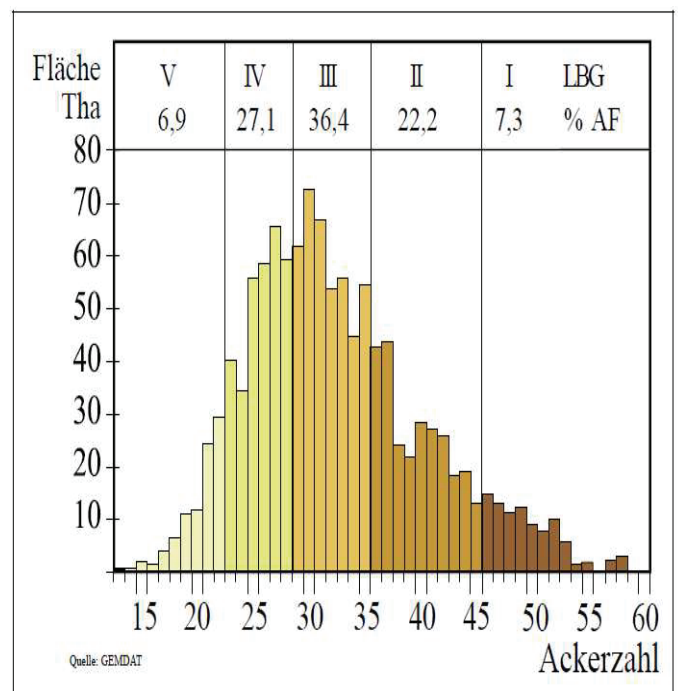


Abbildung 7: Verteilung der Ackerflächen nach Landbaugebieten klassifiziert

Quelle: LELF, 2010

Böden sind vom Verwitterungsprozess in geringerem Umfang betroffen.⁵³

In den beiden aufgeführten Abbildungen ist die Verteilung der durchschnittlichen Ackerzahlen für das Land Brandenburg dargestellt.⁵⁴ Die *Abbildung 8* zeigt die durchschnittli-

⁵² Vgl. WIKIPEDIA, Urstromtal

⁵³ Vgl. WIKIPEDIA, Alt- und Jungmoräne

chen Ackerzahlen für jede einzelne Gemeinde. Dabei sind von weißen, über gelbliche, bis hin zu dunkelbraunen -in dieser Reihenfolge aufsteigend- Ackerzahlen zu erkennen. Die besten Böden in Brandenburg findet man einerseits in der Region Fläming, in einem Sandlössgürtel zwischen Bad Belzig und Dahmen, aber auch im Nordosten des Landes in der Uckermark, mit Schwarzerde ähnlichen Böden. Die dort befindlichen, schluffigen Geschiebemergel haben sich in der letzten Eiszeit entwickelt. Hier sind im Schnitt 50 bis 55 BP keine Seltenheit. Es gibt aber auch zahlreiche Parabraunerde Standorte, welche meist Bonitäten zwischen 36 bis 45 BP aufweisen. Durch Staunässe verursachte Pseudogleye kommen seltener als im westlichen Bundesgebiet vor. Dennoch gibt es einige Moorböden und Gleye, die durch Malorationsmaßnahmen zwar urbargemacht wurden, deshalb aber nicht wesentlich fruchtbarer sind. Besonders in den Regionen der Urstromtäler findet man solche Böden. Die sehr verbreitet und für Brandenburg typischen Böden, sind die Podsole, sowie Braunerde mit Neigung zur Podsolierung. Diese Böden sind charakterisiert durch schlechtes Wasserhaltevermögen und geringe Fruchtbarkeit, resultierend aus den Ablagerungen des Sandschmelzwassers bei gleichzeitig, hoher Trockenheit.⁵⁵ Die schlechtesten Bonitäten, mit oft unter 23 BP, weisen die Landkreise Ostprignitz- Ruppin und Oberhavel im Norden, sowie Teltow Fläming, Dahme- Spree und Oder- Spree im mittleren Süden auf.

Die Verteilung der Bodengüte ist in *Abbildung 7* dargestellt. Diese Datenerhebung wurde vom Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) in Brandenburg erstellt. Die zuständigen Sacharbeiter ordnen die Ackerzahlen nach Landbaugebieten (LBG). Die Bonitäten des Landes Brandenburg wurden hierbei in 5 Kategorien eingeteilt. Da im weiteren Verlauf noch andere Analysen mit diesen LBG angestellt werden, sowie zur besseren Erklärung dieser Einteilung, ist die folgende *Tabelle 8* eingefügt.

Tabelle 8: Charakterisierung der Landbaugebiete nach LELF

LBG	Ackerzahl	Charakterisierung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung
I	>45	Weizen- Zuckerrüben-fähig
II	36...45	Gersten- Weizen- Zuckerrüben-fähig
III	29...35	Roggen- Kartoffel- ,bedingt Gersten- Raps- und Weizen-fähig
IV	23...28	Roggen- Kartoffel- und z.T. Mais-fähig
V	<23	Grenzstandorte der lw. Nutzung, für Roggen(Lupine, Seradella) geeignet

Quelle: LELF Brandenburg, 2010 ⁵⁶

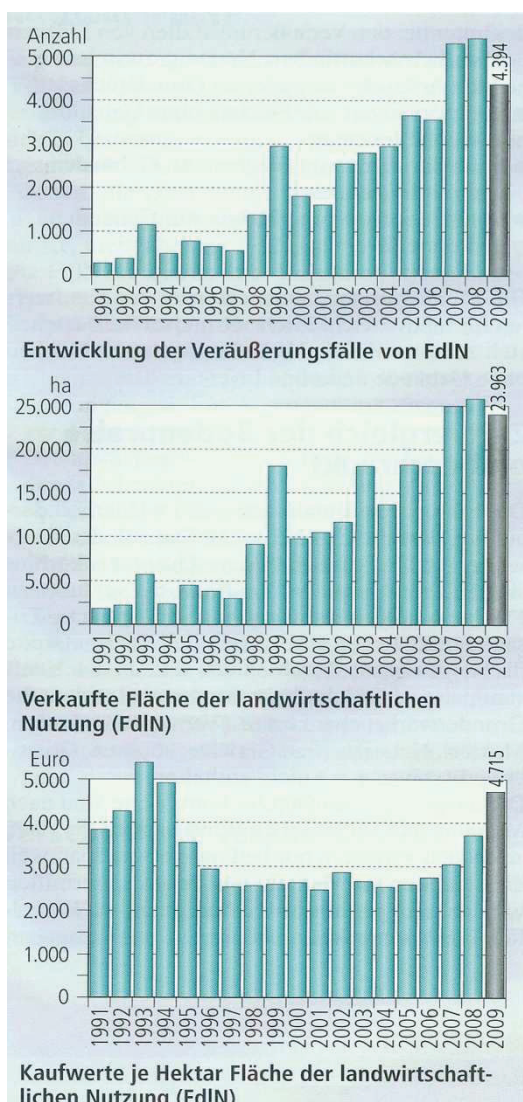
⁵⁴ Vgl. LELF, 2010

⁵⁵ Vgl. WIKIPEDIA, Geologie und Landschaftsentwicklung in Brandenburg

⁵⁶ LELF Brandenburg, 2010

Bezug nehmend auf *Abbildung 7* überwiegen in Brandenburg die Landbaugebiete IV bis II. Sowohl die sehr guten Böden (LBG I), als auch die Grenzstandorte (LBG V) sind mit 7,3; bzw. 6,9% eher gering vertreten. Mit 36,4% ist das LBG III am häufigsten vorhanden. Die Bonitäten weisen hier 29- 35 BP auf. Dort werden hauptsächlich Roggen, Weizen, Gerste und Raps angebaut, bedingt auch Mais. Die meist vorkommende Bodenart mit gut 67% ist der lehmige Sand. Um gute, pflanzliche Erträge auf diesen Böden zu erzielen, ist Brandenburg sehr stark von der Niederschlagsverteilung abhängig. Doch mit 450 bis 600 mm durchschnittlicher Jahresniederschlag liegt Brandenburg diesbezüglich in einem benachteiligten Gebiet.⁵⁷ Somit ist klar, dass Brandenburger Böden theoretisch durchschnittlich niedrigere Renten abwerfen, als Böden von günstigeren Ackerbaustandorten wie in Schleswig- Holstein, Niedersachsen oder Nordrhein- Westfalen.

4.2 Verkehrswerte landwirtschaftlicher Böden



Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen sind in den vergangenen Jahren auch in Brandenburg stark gestiegen. Damit unterliegt Brandenburg dem allgemeinen Trend in die neuen Bundesländern. Die *Abbildung 9* zeigt in drei Grafiken die Entwicklung der Flächentransfers von 1991 bis 2009. Dabei sind nur Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen. Die oberste Grafik zeigt die Anzahl der Veräußerungsfälle von Acker- und Grünlandflächen im Zeitverlauf. Bewegte sich die Anzahl der Verkaufsfälle bis 1999 relativ konstant bei 500 bis 750 Fällen, so stiegen diese in den nächsten zehn Jahren konstant nach oben an. Im Jahr 2009 waren schon 4.394 Kauffälle abgeschlossen. Beim Umfang der veräußerten Fläche sind ähnliche Tendenzen zu erkennen. Dieser stieg seit der Jahrtausendwende sprunghaft an und erreichte seinen Höhepunkt im Jahr 2008, mit über 25.000 ha. Die untere Grafik zeigt die Verkaufswerte von FdIN je Hektar. Zu berücksichtigen ist, dass die Preise vor der Währungsunion

Abbildung 9: Ergebnisse der Flächenveräußerungen in Brandenburg

Quelle: Bodenmarkt 4, S. 42

stellung noch in D-Mark angeben sind. Rechnet man also die Preise um, so stellt sich ein ähnlicher Verlauf wie beim Verkaufsumfang dar. Anfang der 90er Jahre befand sich das Preisniveau bei ca. 2.000 €/ha. In den Jahren 1993 und 1994 war ein Preisanstieg von rund 300 bis 400 €/ha zu verzeichnen. Danach fielen die Bodenpreise wieder leicht ab. Seit 2000 sind aber wieder deutliche Preissteigerungen zu erkennen, welche bis zum Jahr 2009 anhalten. In 2009 lag das mittlere Preisniveau bei 4.750 €/ha und damit um 27% höher als noch in 2008.⁵⁸ Das Jahr 2009 beweist, dass die Bodenpreise gerade in den vergangenen 24 Monaten fast durch die Decke gegangen sind. Auch die Tendenzen deuten auf Hektarwerte von 8.000 €/ha in 2011 hin.

Wie die Bodenpreise in Brandenburg und anderen Bundesländern gestiegen, bzw. gesunken sind und wo die teuersten Böden Deutschlands zu finden sind, lässt sich sehr schön in den *Abbildungen 10 und 11* ablesen.

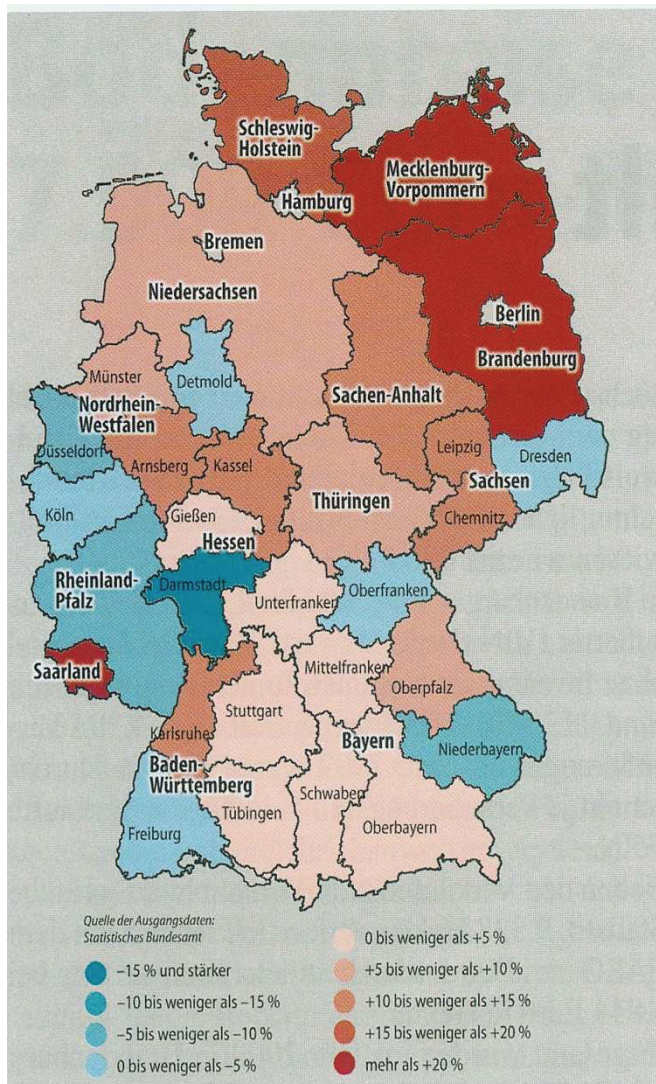


Abbildung 11: Preissteigerungen von Verkehrswerten der FdIN in 2009 zum Vorjahr in %

Quelle: Bodenmarkt 4, S. 41



Abbildung 10: Preisniveau in verschiedenen Regionen Deutschlands

Quelle: Bodenmarkt 4, S. 41

⁵⁸ Vgl. Bodenmarkt 4, S.42

Die *Abbildung 11* beschreibt die relativen Preisveränderungen im Jahr 2009, bezogen auf das Vorjahr. Die rötlich gefärbten Gebiete haben diesbezüglich eine Preissteigerung ergeben, während in bläulichen Gegenden die Preise im Vergleich zu 2008 gesunken sind. In 3 Bundesländern lagen die Preise 20% über dem Vorjahrespreis. Das betrifft Brandenburg, Mecklenburg- Vorpommern und das Saarland. Aber auch in vielen anderen Teilen der restlichen Republik sind die Preise gestiegen. Vor allem in der ganzen norddeutschen Tiefebene und dem mittleren Süden gab es Preissteigerung von bis zu 15%. In einigen Regionen Deutschlands sind die durchschnittlichen Verkehrswerte gefallen. Besonders im Darmstädter Bereich (-15%) und der Rheinebene zwischen Mosel und Düsseldorf sind die Preise gefallen. Der Großraum Dresden weist entgegen des Trends in den neuen Bundesländern sinkende Durchschnittspreise bei landwirtschaftlich genutzten Böden auf. Die relativen Preisänderungen stellen sich in ganz Deutschland recht homogen dar, betrachtet man jedoch den Umfang der Flächenveräußerungen, gibt es gravierenden Unterschiede im Osten und Westen. Der Bodenmarkt in den neuen Ländern ist deutlich dynamischer was die Verkäufe von LN angeht. Dies liegt nicht zuletzt an der Privatisierungspolitik des Bundes. So haben in den neuen Bundesländern im Jahr 2009 67.323 ha FdIN ihren Besitzer gewechselt. Dies entspricht 1,21% der gesamten LN in diesen fünf Bundesländern. In den alten Bundesländern waren es nur gut 0,42%, die veräußert werden.^{59 60} Es wird also -relativ gesehen- dreimal so viel Fläche im östlichen Bundesgebiet veräußert, als im westlichen. Bei einer konstant hohen Nachfrage am Markt bewirkt dies kontinuierliche Preissteigerungen, vor allem in den großflächig, strukturierten Ländern wie Brandenburg, Mecklenburg- Vorpommern und Sachsen- Anhalt. *Abbildung 10* zeigt das absolute Preisniveau für Deutschland. Die erhobenen Daten stammen aus dem Jahr 2009, so dass das Preisgefälle von Westdeutschland nach Ostdeutschland deutlich stärker ausgeprägt ist, als es zum heutigen Zeitpunkt der Fall ist. Zu berücksichtigen ist, dass diese Werte absolute Durchschnittspreise sind. Die regionalen Schwankungen in einzelnen Regionen können zum Teil erheblich von diesen Werten abweichen. Deshalb soll die Grafik nur zu einem allgemeinen Überblick der Situation am gesamtdeutschen Bodenmarkt verhelfen. Trotz der hohen Preissteigerungen im östlichen Bundesgebiet, liegt das Preisniveau mit 4000- 10.000 €/ha im unteren Drittel (Stand 2009). Die teuersten Böden findet man mit 28.000 bis über 34.000 €/ha im Südosten Bayerns und dem Münsterland. Im übrigen Deutschland sind die Preise recht homogen zwischen 10.000 und 28.000 €/ha verteilt. Das Preisniveau wird sich mit ziemlicher Sicherheit dem mittleren, westdeutschen Niveau anpassen. Somit wird die *Abbildung 10*, in den kommen Jahren mit dieser Aufteilung keinen repräsentativen Bestand mehr darstellen.

⁵⁹ Vgl.: Bodenmarkt 4, S. 38

⁶⁰ Berechnungen aus Statistisches Jahrbuch 2010, S.337

4.3 Der Pachtmarkt in Brandenburg

Die Daten für den allgemeinen gültigen Pachtmarkt beziehen sich auf die Grundlage der letzten landwirtschaftlichen Strukturhebung im Jahre 2007. Deshalb sind Angaben für die Jahre nach 2007 entweder nicht vorhanden oder beruhen auf nicht statistisch gesicherten Erhebungen. Die Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzfläche sind gerade in den vergangenen zwei Jahren enorm gestiegen. Aus diesem Grunde sollen die folgenden Grafiken nur zur groben Orientierung dienen, auf welchem Niveau sich das Land Brandenburg bis zum Jahr 2007 bewegte. Die in der Umfrage erhobenen Pachtpreise spiegeln schon eher den momentanen preislichen Stand des Pachtmarktes wieder. Sie können auf Grund des geringen Datenumfanges aber nur bedingt Verallgemeinert werden. Näheres dazu ist im *Kapitel 8.2*: zu erfahren.

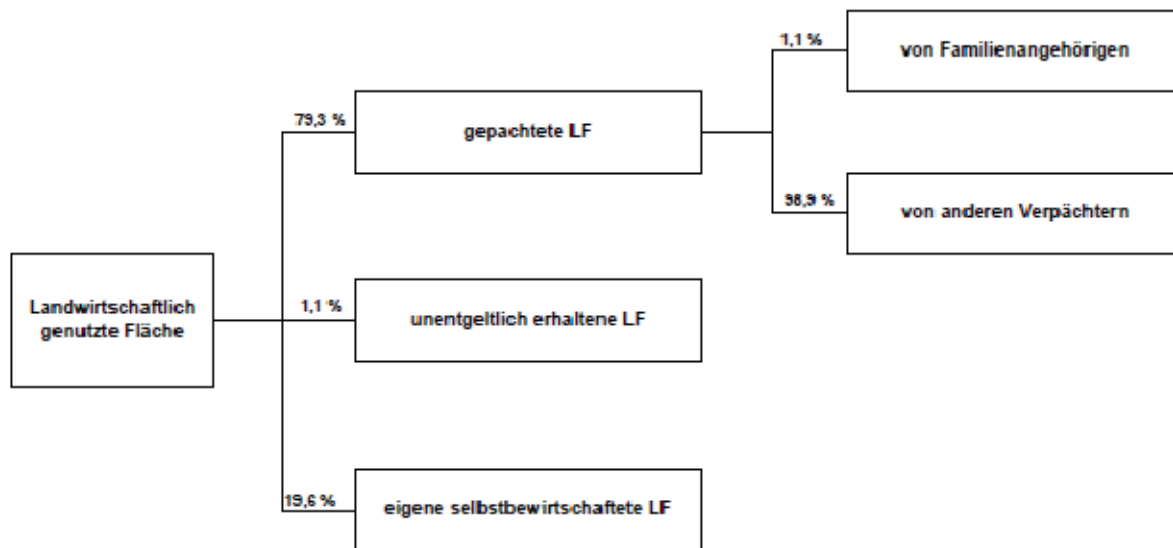


Abbildung 12: Besitzverhältnisse landwirtschaftlicher Nutzfläche im Land Brandenburg für das Jahr 2007

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2008⁶¹

Die *Abbildung 12* beschreibt die Besitzverhältnisse für landwirtschaftliche Nutzflächen in Brandenburg. Der Anteil eigen bewirtschaftetes Land beträgt 19,6 %. Die überwiegenden Acker- und Grünlandflächen werden mit 79,3% entgeltlich gepachtet. Gepachtet werden die Flächen in geringem Umfang (1,1%) von Familienangehörigen, die restlichen Pachtverträge bestehen zwischen nicht verwandten Parteien. In *Abbildung 12* werden die geringen Eigentumsflächenanteile im Land deutlich. Beträgt der Pachtflächenanteil in den neuen Bundesländern zwischen 75- 90%, so liegt der Pachtanteil in den alten Bundesländern bei 40- 60%, also deutlich unter dem Schnitt der NBL.⁶² Die aus der Bodenpachtung resultierende Abhängigkeit des Pächters von Pachtzinsvorstellungen des Grundeigentümers, wird mit zunehmender Bodennachfrage zum einen weiter verschärft und zum ande-

⁶¹ Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2008

⁶² Berechnungen aus Statistischen Jahrbuch 2010

ren zum immensen Fixkostenfaktor. Deshalb wirken sich steigenden Pachten für Böden in den neuen Bundesländern gravierender auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis aus, als dies in den westlichen Bundesländern der Falls ist. Die hohen Pachten in den alten Bundesländern können durch einen relativ hohen Anteil an abgeschriebenene Eigentumsflächen kompensiert werden. Wobei diese Aussage nicht zu verallgemeinern ist, da die betrieblichen Voraussetzungen sehr unterschiedlich ausgeprägt seien können.

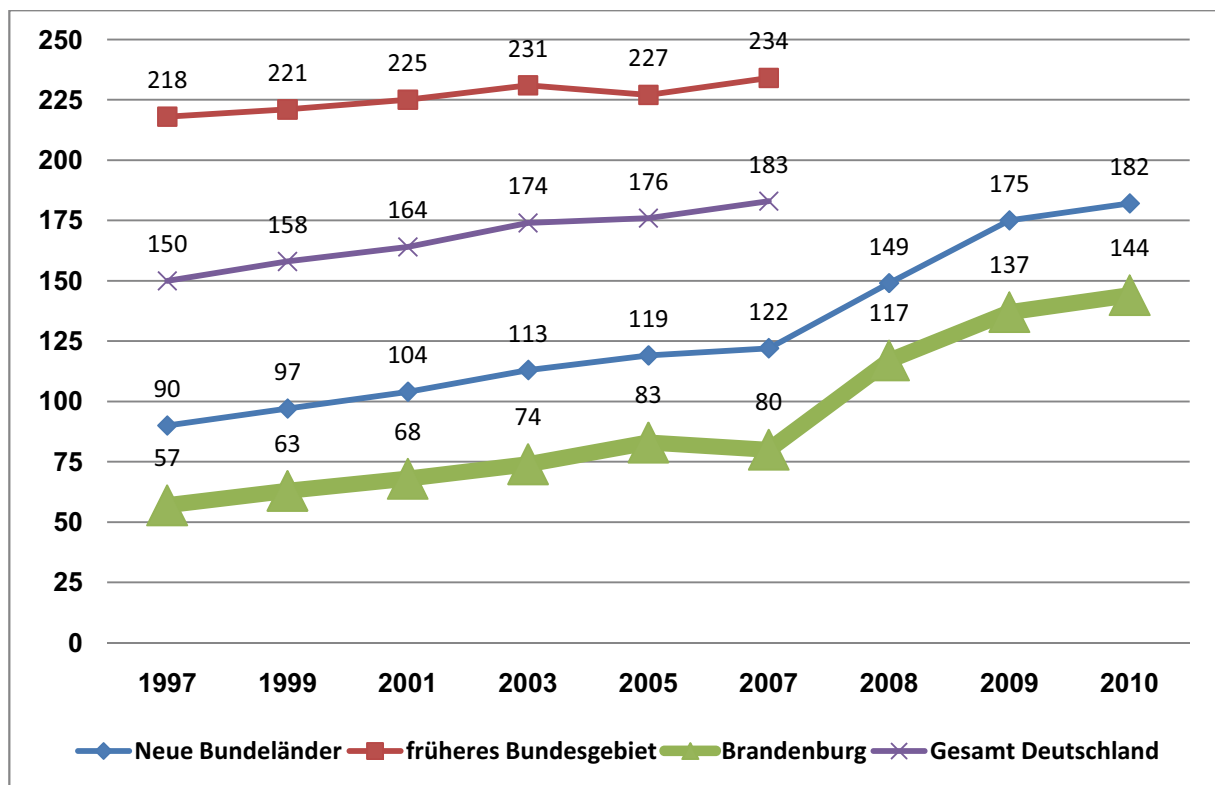


Abbildung 13: Entwicklung der jährlichen Pachtentgelte [€/ha] zwischen 1997 und 2010

Quelle: eigene Darstellung mit Daten aus Statistischen Jahrbuch 2010⁶³

In *Abbildung 13* sind die Entwicklungen der jährlich zu entrichtenden Pachtentgelte aufgeführt. Zur besseren Einordnung sind verschiedene Gebiete berücksichtigt worden. Da in den Jahren 2008 bis 2010 keine umfangreichen Datenerhebungen zum Pachtmarkt angestellt worden sind, liegt hier auch kein aussagekräftiges Informationsmaterial vor. Dies betrifft generell alle Graphen in der *Abbildung 13*, besonders die für Gesamtdeutschland und für das frühere Bundesgebiet. Bei den Graphen der neuen Bundesländer und Brandenburg wurden für die Jahre 2008 bis 2010 Pachtpreise aus Veröffentlichungen der BVVG⁶⁴ entnommen, um Tendenz der preislichen Entwicklung des Pachtmarktes in dieser Region zu veranschaulichen. Alle Graphen zeigen einen proportionalen Anstieg. Dabei liegt das Preisniveau auf der Fläche der ehemaligen DDR deutlich unter dem des frü-

⁶³ Statistisches Bundesamt, 2010

⁶⁴ Vgl. Bodenmarkt 4, S. 62

heren Bundesgebietes. In den alten Bundesländern zahlen die Pächter durchschnittlich 120 €/ha mehr Pacht, als Pächter in den NBL. Aus *Abbildung 13* lässt sich sehr schön erkennen, dass Brandenburg noch deutlich unter dem Durchschnitt aller neuen Bundesländer liegt, was die Pachtentgelte angeht. Betrachtet man allerdings die preislichen Entwicklungen des blauen und grünen Graphen seit 2008, so sind die Pachtpreise für BVVG-Flächen rasant gestiegen. Dabei wird erwartet, dass sich die Preise in den östlichen Bundesländern an das Niveau der alten Bundesländer anpassen.

Welche Ursachen und Folgen das gestiegene Preisniveau des Bodenmarktes in den neuen Bundesländern hat, soll im folgenden *Kapitel 5* thematisiert werden.

5 Ursachen und Folgen des gestiegenen Preisniveaus auf dem ostdeutschen Bodenmarkt

Die Bodenpreise für Acker- und Grünland in den neuen Bundesländern sind in den vergangenen 3-4 Jahren rasant angestiegen. Die Preise werden sich dem westlichen Niveau anpassen. Wieso haben sich die Preise für landwirtschaftliche Nutzfläche gerade in den Regionen der früheren DDR so drastisch erhöht und welche Konsequenzen entstehen für die dort wirtschaftende Landwirtschaftsbetriebe? Diese grundsätzlichen Fragestellungen gilt es nun zu erörtern, um die rationalen Fakten am Bodenmarkt besser zu verstehen.

5.1 Ursachen für die gestiegenen Bodenpreise

Die gestiegenen Bodenpreise lassen sich vor allem am erhöhten Flächenangebot am Bodenmarkt, bei gleichzeitig gestiegener Bodennachfrage festmachen. Diese Ausgangssituation führt zu erheblichen Preissteigerungen für Boden. In Folge der Privatisierungsdurchführungen durch die BVVG kommt es zu einem zunehmenden Flächenangebot am Markt. Dies belegen auch die Zahlen in *Kapitel 4.2*. Auch die Preisermittlung für landwirtschaftliche Grundstücke hat sich in den vergangenen Jahren an die dynamische Entwicklung des Bodenmarktes im Osten angepasst. So wird statt dem Vergleichswertverfahren, welches auf Bodenrichtwerte der letzten Jahre beruht, das Ertragswertverfahren angewendet, vor allem von Seiten der BVVG. Das Vergleichswertverfahren bezieht sich auf eine Kaufpreissammlung der zurückliegenden Jahre von den regionalen Gutachterausschüssen. Bei Ertragswertverfahren werden die tatsächlichen und zu erzielenden Erträge von Böden berücksichtigt, hierdurch soll der raschen Entwicklung am Bodenmarkt Rechnung getragen werden. Fakt ist, die ermittelten Ertragswerte liegen zum Teil deutlich über den Bo-

denrichtwerten der Gutachterausschüsse. Aber auch die Nachfrage an Boden hat sich spürbar erhöht. So unterliegen die Landwirtschaftsbetriebe einem gewissen Konkurrenz- und Wachstumsdruck, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Besonders die reinen Ackerbaubetriebe versuchen durch Flächenerweiterungen zu wachsen. Die immer besser entwickelte Mechanisierung in der Landtechnik ermöglicht den Betrieben auf größeren Flächeneinheiten die Produktionskosten je Einheit zu senken und die Gewinne zum maximieren. Gehen den Betrieben Pachtflächen verloren, wird versucht, diese anderweitig von Nachbarschaftsbetrieben zu übernehmen. Hierdurch entsteht reichlich Konfliktpotenzial unter den Landwirten. Die Tatsache, dass Boden eine elementare Produktionsgrundlage für die Erzeugung von Agrargütern darstellt, lässt die Nachfrage an Boden -aus der Sicht der Landwirtschaftsbetriebe- steigen, um nicht betrieblich zu schrumpfen.

Ein wesentliches Instrument zur rasanten Preissteigerung in den neuen Bundesländern stellen die Ausschreibungsverfahren der BVVG dar. Flächen werden demnach nach Höchstgebot veräußert. Meistens betrifft dies Flächen aus langfristigen Pachtverträgen, die entweder zum Verkauf oder zur weiteren Verpachtung ausgeschrieben werden. Die Ergebnisse dieser Ausschreibungen können öffentlich eingesehen werden und dienen als Grundlage für die Preisfindung, der zur Direktvergabe angebotenen Flächen. Die Teilnehmer dieser Auktionen treiben die Preise im Flächenkampf nach oben. Dabei werden immer häufiger exorbitante Verkaufserlöse erzielt, die weit über die Ertragsfähigkeit dieser Böden hinaus geht. Doch was rechtfertigt diese hohen Gebote beim Flächenkauf? Hierbei spielen sicherlich ökonomische, aber in nicht unwesentlicherem Umfang, auch emotionale Beweggründe eine Rolle. Herr *Albrecht Schünemann* von der Deutschen Kreditbank (DKB) hat die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Bodenpreisbildung zusammengefasst.

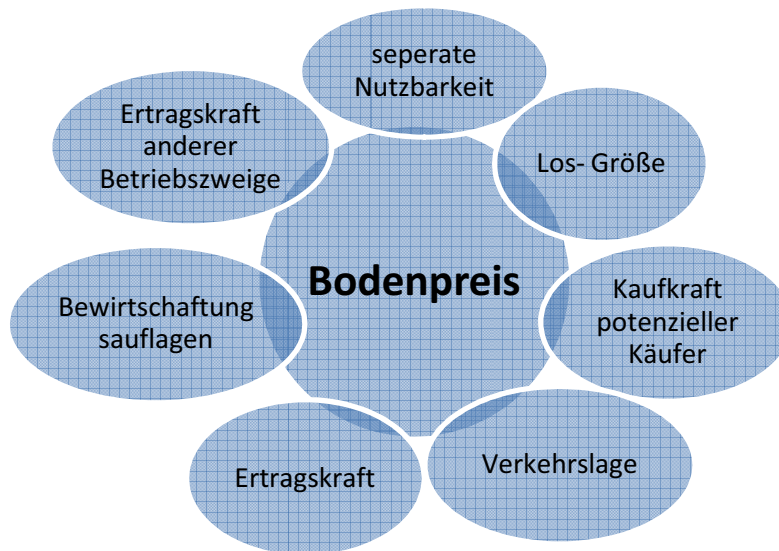


Abbildung 14: Wertbestimmende Faktoren zum Bodenpreis⁶⁵

Quelle: SCHÜNEMANN, A. DKB in Bodenmarkt 4

In *Abbildung 14* sind die verschiedenen Einflussfaktoren benannt, welche die monetäre Bereitschaft für einen Flächenkauf beeinflussen. Alle genannten Einwirkungen können sowohl aus objektiver Sichtweise ökonomisch betrachtet werden, als auch subjektiv, nach individuellen Wertschätzungen des Interessenten für einen bestimmte Fläche. Nach welchen Einschätzungen Bodenpreise bezahlt werden, hängt stark von der jeweiligen Ausgangssituation der beteiligten Kaufinteressenten ab. Landwirtschaftsbetriebe, die eigene Pachtflächen- beispielsweise in Ausschreibungsverfahren der BVVG- verlieren, lassen sich eher von emotionalen Preisgeboten leiten, als Betriebe, die zusätzlich Fläche kaufen. Die Kaufpreise unterscheiden sich in einigen Regionen deutlich von anderen. Klammert man die Situation des gespaltenen Bodenmarktes in Ost und West einmal aus, so hängen die notierten Preise für Boden stark von der Bonität der Böden ab. Dieser Einfluss lässt sich bis zu einer bestimmten Bonität des Bodens proportional ableiten, wobei sich das Preisniveau am allgemeinen Markt in der Region orientiert. Das bedeutet für Regionen mit niedrigen Bodenzahlen einen pro forma geringeren Bodenpreis, welcher sich bis hin zu guten Ackerbau- Böden ab 45 BP verhältnismäßig steigert. Danach beeinflussen andere Einflussmechanismen gleichermaßen die Ertragsfähigkeit der Böden. Es ist also festzuhalten, dass die Ertragskraft einer Fläche einen sehr bedeutenden Einfluss auf den Bodenpreis besitzt. Aber auch die Verkehrsanbindung und die Lage des betroffenen Grundstücks wirken sich auf den bereitwillig zu zahlenden Preis aus. Dieser Punkt wirkt sich sehr unterschiedlich und individuell auf den ideellen Wert eines Grundstückes aus. Liegt die Fläche inmitten einer arrondierten Lage, so gibt der Interessent, dessen Bewirtschaftungseinheiten das Stück umschließen, einen vermeidlich höheren Kaufpreis für diese

⁶⁵ Vgl. Bodenmarkt 4, S. 35

Fläche aus, als ein potenzieller Käufer in Randlage zum Grundstück. Auch die Intension des Flächenerwerbs sei hierbei zu berücksichtigen. Es ist entscheidend, ob der Betrieb Fläche kauft um damit die Wertschöpfung dieser zu erhöhen, sei es durch Veredelung oder Bioenergie, oder der Käufer nur rein Flächenmäßig wachsen möchte. Der Preis, den er für den Flächenkauf ausgibt, hängt auch vom möglichen Nutzen anderer Betriebszweige, die mit der Flächenerweiterung in Verbindung stehen, ab. Ebenfalls positiv auf den Kaufpreis wirkt sich die Erreichbarkeit des Stückes aus. Ein Schlag mit guter Verkehrsanbindung und/ oder in der Nähe von Absatzmärkten macht diesen sehr lukrativ für den Kaufinteressenten. Ein weiterer Grund für die starke Nachfrage von Ackerflächen sind die derzeitigen Regelungen auf agrarpolitischer Ebene. So wird die Agrar- Beihilfe derzeit auf den betriebsinternen Hektar ausgezahlt. Das heißt, je größer der bewirtschaftete Flächenpool des Agrarbetriebes, umso höher fallen die Subventionen aus Brüssel aus. Dies macht eine Flächenerweiterung, sei es durch Pacht oder Kauf, noch lukrativer. Zwei weitere, von großer Bedeutung erscheinende Einflussfaktoren, sind zum einen die Kaufkraft der potenziellen Flächenkäufer und zum anderen die angebotene Los- Größe. Die Los- Größe hat entscheidende Auswirkungen auf die Summe des Kaufpreises. Hierbei muss der Käufer abwägen, ab welchem Preis die Liquidität gefährdet wird. Je größer die EMZ der Verkaufslose, umso höher sind zwar die betrieblichen Inventarzuwächse, allerdings auch die geforderten Verbindlichkeiten. Dazu kommen eventuelle Altlasten, die die neuen Bodenkäufe zusätzlich erschweren, will man die Liquidität des Unternehmens nicht gefährden. Beschäftigt man sich mit der potenziellen Kaufkraft von möglichen Flächenerwerbern, so stellt man fest, dass die Kaufkraft von vielen Faktoren abhängig ist. So ist grundsätzlich der Liquiditätsfluss im Unternehmen ausschlaggebend. Veredelungsbetriebe haben in der Regel höhere Verbindlichkeiten an Gläubiger zu leisten, als reine Ackerbaubetriebe. Eine solche Situation schwächt die Position des Veredelungsbetriebes gegenüber dem Ackerbauer erheblich ein. Anders herum sind tierhaltende Betriebe bei günstigen Marktpreisen in der Lage höhere betriebliche Erträge (auf den Hektar umgerechnet) zu erwirtschaften, als Ackerbaubetriebe. Die Kaufkraft landwirtschaftlicher Betriebe hängt auch immer stark von der preislichen Situation an den Agrarmärkten ab. Durch die derzeitigen Entwicklungen am Getreide- und Rapsmarkt, lassen sich viele Landwirte zu teuren Bodenkäufen hinreißen, um im „Kampf“ um landwirtschaftliche Flächen nicht zu schwinden. Doch die junge Vergangenheit hat gezeigt, dass die Absatzmärkte in der Landwirtschaft sehr volatil sind. Preiskrisen, wie 2009, können dann einige Betriebe in arge Zahlungsengpässe drücken. Deshalb sollten bei Bodenkäufen auch immer Niedrigpreis- Zeiten mit einkalkuliert werden.

Die Ausschreibungspraktiken der BVVG schaffen eine hervorragende Möglichkeit, um die Bodenpreise im Osten an die Preise in der restlichen Bundesrepublik anzugleichen. Dabei

kommt dem Bund das gesteigerte Interesse von nichtlandwirtschaftlichen Kapitalanlegern zu Gute. In Folge der Wirtschaftskrise und die damit in Verbindung stehenden Ängste einer hohen Inflation, wollen vermehrt Industrielle und kaufstarke Privatpersonen ihr Kapital in Sachwerte anlegen. Boden bietet hierfür eine gute Alternative. Zudem kommt die gesteigerte Wahrnehmung, des lukrativen Wirtschaftszweiges: Landwirtschaft. Seit den günstigen Voraussetzungen des erneubare Energie- Gesetzes, kurz EEG, winken in dieser Branche auch hohe Renditemöglichkeiten. Dadurch ist die Nachfrage dieser Käuferfraktion deutlich gestiegen. Öffentliche Institutionen oder industrielle Gewerbe besitzen eine dem landwirtschaftlichen Sektor übermächtige Kaufkraft. Somit kann dieses Klientele durch die Ausschreibungen der BVVG viele Quadratmeter Land zu exorbitanten Preisen zahlen und dadurch die Preise im gesamten Bodenmarkt in die Höhe treiben. Die BVVG beteuert zwar immer wieder, fast ausschließlich an ortansässige Landwirte verkauft zu haben, so z.B. in einer Pressemitteilung im Juli 2011.⁶⁶ Dennoch stehen hinter vielen kaufstarken Landwirtschaftsbetrieben finanzstarke, nichtlandwirtschaftliche Investoren, die mit Boden zwar weniger spekulieren, sich gleichwohl aber hohe Renditeerwartungen versprechen. Daten, die diese Konstellation belegen, sind jedoch kaum zu erheben, da es zum einen zig Möglichkeiten gibt Investoren zu involvieren und zum anderen Landwirtschaftsbetriebe diesbezüglich die Karten nicht offenlegen. Der ostdeutsche Bodenmarkt weist eine weitere profitable Eigenschaft auf. Das sind die im Verhältnis zur restlichen Republik großen Produktionseinheiten. Auch der Flächendruck von der Veredelung und des Energiepflanzenanbaus ist längst nicht so hoch, wie zum Beispiel in Niedersachsen. Nichts desto trotz werden immer mehr Biogasanlagen erbaut und die Nachfrage für Na-WaRo- Anbauflächen steigt. Diese konkurrierende Ausrichtung mit den Getreide- und Futterbauflächen wiederum, wirkt sich preisintensiv auf die Agrarflächen aus. Doch es bleibt dabei, das allein verantwortliche Instrument für den Anstieg der momentanen Bodenpreise sind die Ausschreibungspraktiken der BVVG und die Ermöglichung öffentlicher Einsichten in deren Ergebnisse, was wiederum die Referenz für alle Bodenmarktteilnehmer darstellt. Die Bereitschaft diese hohen Preise zu bieten wurde in diesem Kapitel schon erläutert, doch welche Folgen sie haben können und welche Ertragskraft die Böden speziell in Brandenburg besitzen, soll in *Kapitel 5.2* dargestellt werden.

⁶⁶ Vgl. BVVG Pressemitteilung, 2011

5.2 Mögliche Auswirkungen der gestiegenen Bodenpreise und deren Finanzierung

Das Preisniveau des ostdeutschen Bodenmarktes befand sich lange Zeit deutlich unter dem des früheren Bundesgebietes. In den letzten Jahren stiegen die Preise für landwirtschaftliche Nutzfläche in den neuen Bundesländern überproportional an. Die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe sind so mit veränderten Produktionskosten konfrontiert. Dabei stellen sich ganz unterschiedliche betriebliche Voraussetzungen für die Unternehmen dar. Es wird ganz ohne Frage, eine Reihe von Betrieben und Personengruppen geben, die in Folge der Bodenmarkt- Politik Kapital schlagen werden. Aber für einen nicht unerheblichen Teil von Landwirtschaftsbetrieben werden die Entwicklungen am Bodenmarkt erhebliche Einschnitte nach sich ziehen. Besonders Betriebe mit einem niedrigen Eigenflächenanteil und/oder hohen Kapitaldiensten an Gläubigern sind in ihrer betrieblichen Situation negativ betroffen. In Folge der bisherigen Privatisierung laufen sehr viele Pachtflächen der BVVG aus, somit sind die Betriebsleiter mit weitreichenden Entscheidungen konfrontiert. Die BVVG bietet zwar Flächen im Direkterwerb an, doch können diese, je nach Umfang, den Betrieb vor Finanzierungshürden stellen. Deshalb ist es entscheidend, wie der Flächenkauf finanziert werden soll und kann. Die Alternative Pachtung erweist sich, betrachtet man die Bedingungen der BVVG als nicht besonders lohnend. Die Gefahr, der viele Landwirtschaftsbetriebe ausgesetzt sind, ist ein großer Umfang zu erwerbender Pachtflächen, bei gleichzeitig hohen Bodenpreisen. Hier kommen unter Umständen schnell Investitionen von mehreren Millionen Euro auf den einzelnen Betrieb zu. Es ist also abzuwägen, inwieweit der Nutzen einer Fläche für das betriebliche Gesamtkonzept ist. Seitens der BVVG wird eine Verpachtung nur kurz bis mittelfristig (derzeit max. 9 Jahre) sehr preisintensiv angeboten. Auch andere Verpächter werden sich an das Preisniveau der BVVG orientieren, so dass die Pachtung aus betrieblicher Sicht immer mehr zu einem hohen Kostenfaktor wird. Ein Bodenkauf stellt also, eine auf lange Sicht gesehen, sinnvolle Lösung dar. Er sollte allerdings die Liquidität des Betriebes nicht gefährden. Die Bodenpreise steigen derzeit rapide an, doch welche Renten werfen die Böden in den neuen Bundesländern eigentlich ab? Dazu werden im Folgenden für den Brandenburger Raum, verallgemeinernde Überlegungen angestellt. Im Mittelpunkt steht die Abhängigkeit der volatilen Marktpreise für Getreide und Raps zu den maximal möglichen Bodenrenten, bei einem unternehmerischen Gewinn von Null. Daraus resultierend werden Finanzierungen dargestellt, welche Aufschlüsse über betriebswirtschaftlich, sinnvolle Bodenpreise je Hektar geben. Für die Berechnung werden vereinfachte Vollkostenrechnungen in einer dreifeldrigen, für ein Standort typischen Fruchtfolge, veranschlagt. Als einzige Variable werden die Marktpreise genommen. Die Erträge und Kosten bleiben für diese Betrachtung konstant.

Tabelle 9: Ausgangsdaten für die Berechnung der Bodenrenten in Brandenburg

Erträge						Marktpreise		
BP	<23	23-28	29-35	36-45	>45		gute Marktlage	schlechte Marktlage
Fruchtart	dt/ha	dt/ha	dt/ha	dt/ha	dt/ha	Fruchtart	€/dt	€/dt
Gerste	-	36	48	60	70	Gerste	18,00 €	9,00 €
Raps	-	22	30	36	42	Raps	44,00 €	19,00 €
Weizen	-	-	50	63	75	Weizen	21,00 €	12,00 €
Roggen	23	55	46	57	64	Roggen	18,00 €	8,50 €
Körnerlupine	15	-	-	-	-	Körnerlupine	20,00 €	9,50 €

Direktkosten						Arbeits erledigungskosten					
BP	<23	23-28	29-35	36-45	>45	BP	<23	23-28	29-35	36-45	>45
Fruchtart	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	Fruchtart	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Gerste	-	648	864	1080	1260	Gerste	-	263	291	309	350
Raps	-	968	1320	1584	1848	Raps	-	260	272	328	347
Weizen	-	-	1050	1323	1575	Weizen	-	-	293	327	360
Roggen	414	990	828	1026	1152	Roggen	228	253	273	299	320
Körnerlupine	300	-	-	-	-	Körnerlupine	224	-	-	-	-

Quelle: eigene Berechnungen und Rohdaten aus ⁶⁷

Die in den Tabellen aufgeführten Daten stammen vom Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung in Brandenburg. Dabei sind die einzelnen Kosten je Kultur und möglichen Erträge nach Landbaugebieten entsprechend *Tabelle 8* klassifiziert. Bei der Bestimmung der Erträge wurden entsprechende Durchschnittswerte des jeweiligen Standortes angenommen. Die Direkt- und Arbeits erledigungskosten beziehen sich ebenfalls nur auf Mittelwerte für die Produktion von entsprechenden Kulturpflanzen in Brandenburg. Die positiven oder negativen betriebsindividuellen Abweichungen von diesen Daten sind in diesem Fall zu vernachlässigen.⁶⁸ An Positionen mit Strichen konnten die Daten vernachlässigt werden, da es sich entweder um ungeeignete Kulturen für den Standort handelte oder die Werte für die Berechnung der Bodenrenten irrelevant waren. Wie in *Tabelle 9* zu erkennen ist, steigen die Kosten für die Produktion entsprechend der Bonität an. Allerdings steigen auch die Erträge, je hochwertiger das Landbaugebiet ist. Dies führt zweifelsohne zu höheren Gewinnen pro Fruchtfolge. Raps und Weizen verursachen die meisten Kosten, bei gleichzeitig höchsten monetären Leistungen. Roggen und Körnerlupine erbringen die geringsten Deckungsbeiträge in dieser Betrachtung. Dennoch sind diese Kulturen auf den Grenzstandorten wegen ihrer geringen Standortansprüche eine willkommene Alternative. Die Erzeugerpreise sind für unterschiedliche Marktsituationen fiktiv gewählt worden. Bei hohen Getreidemengen am Markt, wie in 2009, sind die Preise eher schlecht. Deshalb sind zum einen sehr niedrige Marktpreise für Getreide und Raps gewählt worden und zum anderen bei günstigen Marktlagen sehr hohe Marktpreise, wie in 2010. Dies soll die Wirkung volatiler Erlöse in der Landwirtschaft bezüglich der Ge-

⁶⁷ LELF 2010, S.40ff

⁶⁸ Vgl. LELF 2010, S. 39

winnspanne verdeutlichen und somit die Einflussnahmen auf mögliche Bodenrenten kritisch beleuchten.

Für die Vollkostenrechnung einer gesamten Fruchtfolge wurde sich auf Grund des realen Praxisbezuges entschieden. Denn in der Praxis werden alle angebauten Kulturen in die betrieblichen Gewinnrechnung mit einbezogen. Des Weiteren werden deutlicher die Vorteile von Standorten mit besseren Bonitäten herausgestellt. Am Ende wird der kalkulatorische Gewinn durch die Glieder der Fruchtfolge geteilt, um die Jahreswerte zu ermitteln. Die Arbeitserledigungskosten enthalten keine Kostenpositionen für die Pachtung von Land, da dieser Betrag am Ende aus der Differenz zwischen Leistung und Gesamtkosten resultieren soll. Die Ergebnisse stellen dann die möglichen Grenzkosten für die Finanzierungsraten oder die Pachtung von einem Hektar Ackerland dar, dabei ist allerdings ein betriebliches Wachstum nicht möglich.

Tabelle 10: Grenzwerte für Bodenrenten in Abhängigkeit der Marktsituation in Brandenburg

Fruchtfolge nach BP	günstige Marktlage		ungünstige Marktlage	
	Mögliche Pacht in €/ha		Mögliche Pacht in €/ha	
	ohne Prämie	mit Prämie *	ohne Prämie	mit Prämie *
<23 [Roggen-Lupine-Roggen]	- 19,67 €	256,33 €	- 217,83 €	58,17 €
23- 28 [Gerste- Raps- Roggen]	355,67 €	631,67 €	- 109,83 €	166,17 €
29- 35 [Gerste- Raps- Weizen]	434,00 €	710,00 €	- 110,00 €	166,00 €
36-45 [Raps- Weizen- Weizen]	624,33 €	900,33 €	- 53,67 €	222,33 €
ü 45 [Raps- Weizen- Weizen]	784,67 €	1.060,67 €	- 15,33 €	260,67 €

* 276 €/ha Flächenprämie

Quelle: eigene Berechnungen mit Daten aus *Tabelle 9*

Die Ergebnisse aus der mathematischen Betrachtung sind in *Tabelle 10* dargestellt. Danach wurden für die andersgearteten Landbaugebiete mit entsprechenden Bodenpunkten unterschiedliche Fruchtfolgen gewählt. Auf den Grenzstandorten mit unter 23 BP wurde die Fruchtfolge *Roggen- Lupine- Roggen* genommen. Von 23- 28 BP wurde *Gerste- Raps- Roggen* ausgesucht. Ab Bonitäten mit 29 BP kam Winterweizen mit in die Fruchtfolge und wurde durch den Roggen ersetzt. Für die besseren Landbaugebiete wurde die Fruchtfolge *Raps- Weizen- Weizen* veranschlagt. Diese ist zwar nicht sehr nachhaltig, dennoch überwiegen in der Landwirtschaft die ökonomischen Vorteile. Die möglichen Grenzpachten wurden zum einen für günstige Marktlagen und sehr schlechte Situationen am Handel berechnet. Zum anderen wird hierbei noch zwischen der Grenzpacht ohne und mit Betriebsprämie unterschieden. Die Betriebsprämie ist entsprechend für das Jahr 2010 mit 276 €/ha mit einkalkuliert worden. Wie in *Tabelle 10* zu erkennen ist, fallen die möglichen Grenzpachten je nach Marktsituation und Standort sehr unterschiedlich aus. Die Betriebsprämie verbessert die Erlöse der Standorte erheblich. Wobei auf den Gebieten ab

23 BP und Marktpreisen wie in 2010, Bodenrenten von 355 €/ha bis 784 €/ha auch ohne Prämien möglich sind. Mit der obligatorischen Betriebsprämie sind auf guten Standorten sogar Renten von knapp über 1.000 €/ ha drin. Nur auf Grenzstandorten unter 23 BP führt eine günstige Marktlage ohne Prämienzahlung zu einem negativen Gewinn (Verlust). Mit subventionierten Mitteln wirft der Boden aber auch bis zu 256 €/ha ab. Die Lage ändert sich dramatisch bei niedrigen Getreidepreisen. Auf keinem Standort kann eine Bodenrente bezahlt werden. Auf den schlechten Standorten werden sogar Negativbeträge von bis zu 217 € errechnet. Ohne Flächenprämie ist es den Betrieben zu solchen Konditionen nicht möglich eine Pacht aufzubringen. Allein die Prämienzahlung ermöglicht den Betrieben auf schlechten Standorten 58 €/ha und auf den besseren Böden ab 45 BP maximal 260 €/ha Pacht aufzubringen.

Diese Zahlen sollten nicht dramatisiert werden, denn es spielen noch eine Reihe weiterer Faktoren eine Rolle, die sich positiv oder auch negativ auf die Gewinne von Landwirtschaftsbetrieben auswirken. So können Flächen mit hohen finanziellen Belastungen durch Böden mit niedrigen oder gar keinen Nutzungsbelastungen kompensiert werden. Auch die Verrechnung von anderen Betriebszweigen auf die betrieblichen Gesamtflächen kann zu einem besseren Ergebnis führen. Die ermittelten Grenzpachten sollten nur einmal pauschal darstellen, inwieweit sich schwankende Getreidepreise auf die Rentabilität der Ackerböden in Brandenburg auswirken und eine, rein auf den Hektar bezogene, betriebswirtschaftliche Berechnung sein.

Diese Daten sollen nun die Ausgangssituation für eine Grenzpreisberechnung beim Kauf landwirtschaftlicher Nutzflächen sein. Dabei wird die Finanzierung von Bodenkäufen einmal näher betrachtet, um anschließend Aussagen über die -aus betriebswirtschaftlicher Sicht bezahlbaren Grenzpreise- zu treffen. Wird Boden nicht mit Eigenkapital erworben, so muss das Geld von Gläubigern, wie z.B. Banken, geliehen werden. Die Kreditvergabe der Banken hängt im wesentlichen Sinne von der Liquiditätsbildung des Unternehmens und einem sinnvollen, für den Betrieb nachhaltigen Kaufobjekt/ -projekt ab. Dabei stehen dem Kreditnehmer im Grunde genommen zwei Tilgungsvarianten zur Verfügung. Das Annuitätendarlehen und das Tilgungsdarlehen. An Hand eines einfachen Beispiels sollen die Eigenschaften dieser beiden Finanzierungskredite beschrieben werden. In der Ausgangssituation befinden sich folgen Daten:

- Investitionssumme: 10.000 €
- Zinssatz: 4,5 %

Im Folgenden sollen nun die beiden Tilgungsvarianten, bei unterschiedlichen Kreditlaufzeiten, graphisch dargestellt werden.

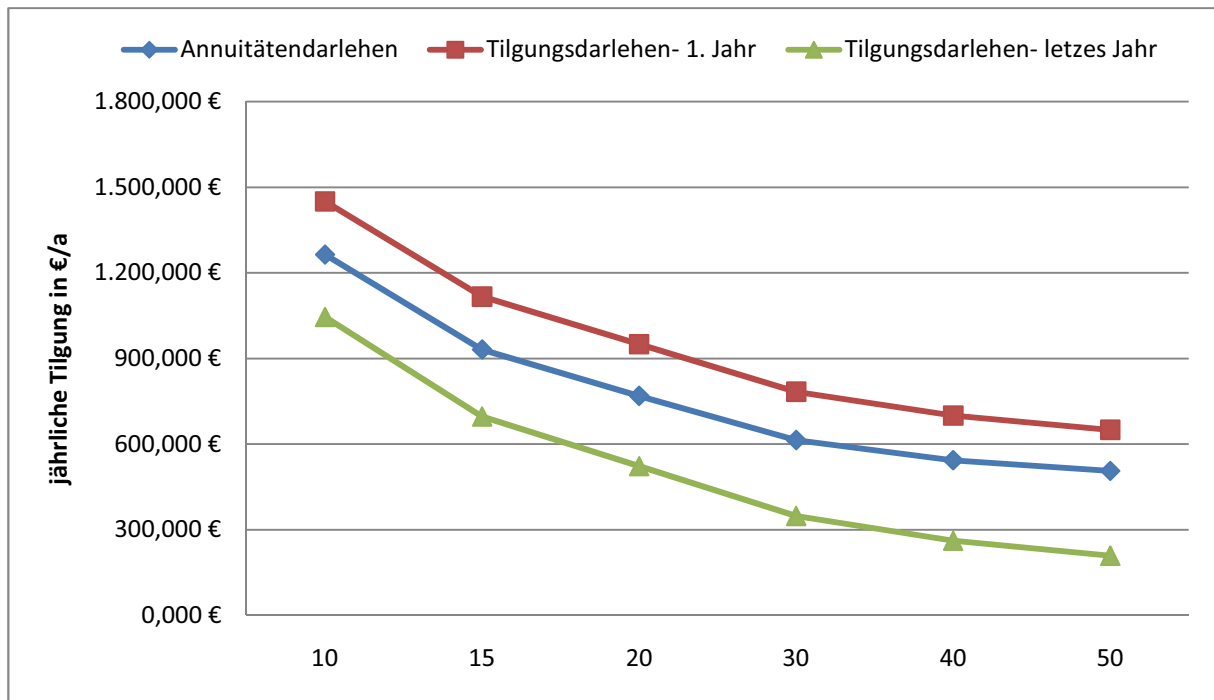


Abbildung 15: Abhängigkeit der jährlichen Tilgung von Kreditlaufzeiten und Tilgungsart

Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung

Die *Abbildung 15* beschreibt die Abhängigkeit der jährlichen Tilgung von der Kreditlaufzeit und der Tilgungsart. Auf der horizontalen Achse ist die Dauer der Tilgung in Jahren abgebildet, während auf der vertikalen Zahlenachse die jährliche Tilgung skaliert ist. Die unterschiedlich gefärbten Graphen kennzeichnen den jährlichen Tilgungsverlauf der Darlehen. Bei dem Tilgungsdarlehen mussten auf Grund seiner Charakteristik zwei Graphen gewählt werden. Denn während beim Annuitätendarlehen die Annuität (Zins + Tilgung) kontinuierlich gleich hoch ist, sinkt die jährliche Abzahlungsrate beim Tilgungsdarlehen. Beim Tilgungsdarlehen ist die Tilgung über die gesamte Laufzeit konstant, nur die Zinsbelastungen variieren im Verlauf des Tilgungsverlaufes. Am Anfang werden die höchsten Zinsbelastungen fällig und sinken dann sukzessive ab. Beim Annuitätendarlehen korrelieren Zins und Tilgung miteinander, um eine gleichbleibend hohe Annuität zu gewähren. Dabei sind die Zinsbelastungen am Anfang hoch und werden später geringer. Bei der jährlichen Tilgung verhält es sich genau andersherum.⁶⁹ Generell gesehen kann man sagen, dass die anfängliche Belastung bei einem Annuitätendarlehen geringer ist als beim Tilgungsdarlehen. Dieser Vorteil verringert sich im weiteren Verlauf der Kredittilgung, irgendwann gleicht sich die Annuität beider Kreditarten an und führt dann schließlich zu niedrigeren Endtilgungen beim Abzahlungsdarlehen. Für das konkrete Beispiel heißt das, dass die höhere anfängliche Annuität beim Tilgungsdarlehen (roter Graph) bei 10 Jahren Kreditlaufzeit 183 € über dem Annuitätendarlehen. Dies entspricht 14%. Die letzte Rate beim Tilgungsdarlehen liegt allerdings mit 1.045 € im Jahr, 218 € unter der jährlichen Rate des

⁶⁹ Vgl. DR. BACH, P.(1999) S.563

Annuitätendarlehens (17%). Je länger die Laufzeit des Kredites gewählt wird, umso stärker wirkt sich dieser Effekt auf die Tilgungsraten aus. Bei 50 Jahren Kreditlaufzeit liegen die Raten für das Tilgungsdarlehen anfangs 28% über dem Annuitätendarlehen. Die letzte Rate des Tilgungsdarlehens fällt dafür aber 41% günstiger aus. Welche Tilgungsvariante letztendlich gewählt wird, hängt von den betrieblichen Einkünften ab. Das Annuitätendarlehen eignet sich auf Grund der geringeren anfänglichen Belastungen für Kreditnehmer, die unsichere und nicht solche hohen Eigenkapitalreserven beziehen. Trotzdem wird für dieses Darlehen am Ende ein höherer Kapitaldienst fällig, als beim Tilgungsdarlehen. Das Tilgungsdarlehen sollte für Schuldner in Frage kommen, die in naher Vergangenheit gute Kapitaleinkünfte hatten und noch beziehen. Die anfänglich hohen Annuitäten belasten die Liquidität zwar stärker, versprechen aber am Ende dennoch geringere Gesamtbelastungen für Zins und Tilgung.

Bezüglich der in *Tabelle 10* berechneten Grenzbelastungen für die Nutzung von Ackerflächen sollen nun an Hand dieser Daten die maximal möglichen Kaufpreise ermittelt werden. Das Augenmerk soll auf eine isolierte Betrachtung gelegt werden, welche allein die monetäre Ertragsfähigkeit eines Hektars Ackerland ohne begünstigende Einflussfaktoren berücksichtigt. Die ermittelten Daten sollen Aufschluss über die Rentabilität von landwirtschaftlichen Nutzflächen, in Abhängigkeit eines fremdfinanzierten Bodenkaufes geben. Für die Betrachtung wird angenommen, dass der Käufer eine gleichhohe finanzielle Belastung auf allen Ackerflächen hat, welche dem berechneten Grenzpreis für die Fremdfinanzierung entspricht. Auch bezieht der Käufer in dieser Darstellung keine weiteren Einkünfte aus anderen Betriebszweigen. Auf Grund der besseren Möglichkeit zur Darstellung, wurde für die Bodenfinanzierung das Annuitätendarlehen gewählt. Für die Überlegung wurden verschiedene Laufzeiten berücksichtigt, um die Abhängigkeit der Kreditlaufzeit zum Grenzkaufpreis deutlich zu machen. Die Berechnungen beziehen sich zu 100% aus den Daten der *Tabelle 10*.

Tabelle 11: Grenzpreise für landwirtschaftliche Böden, in Abhängigkeit der Kreditlaufzeit eines Annuitätendarlehens und Fruchtfolge

Laufzeit Annuitätendarlehn [Jahre]	günstige Marktlage		ungünstige Marktlage	
	Grenzkaufpreis in €/ha ohne Prämie	Grenzkaufpreis in €/ha mit Prämie *	Grenzkaufpreis in €/ha ohne Prämie	Grenzkaufpreis in €/ha mit Prämie *
<23 [Roggen-Lupiene-Roggen]				
10	-	2.028,29	-	460,26
15	-	2.752,90	-	624,68
20	-	3.334,37	-	756,63
30	-	4.175,39	-	947,47
40	-	4.716,94	-	1.070,36
50	-	5.065,66	-	1.149,49
23- 28 [Gerste- Raps- Roggen]				
10	2.814,29	4.998,20	-	1.314,83
15	3.819,70	6.783,81	-	1.784,55
20	4.626,49	8.216,68	-	2.161,49
30	5.793,41	10.289,15	-	2.706,67
40	6.544,83	11.623,67	-	3.057,73
50	7.028,69	12.483,00	-	3.283,79
29- 35 [Gerste- Raps- Weizen]				
10	3.434,12	5.618,03	-	1.313,51
15	4.660,96	7.625,08	-	1.782,76
20	5.645,44	9.235,63	-	2.159,32
30	7.069,38	11.565,11	-	2.703,96
40	7.986,29	13.065,12	-	3.054,66
50	8.576,71	14.031,03	-	3.280,49
36-45 [Raps- Weizen- Weizen]				
10	4.940,17	7.124,08	-	1.759,26
15	6.705,06	9.669,17	-	2.387,76
20	8.121,29	11.711,48	-	2.892,10
30	10.169,70	14.665,43	-	3.621,56
40	11.488,72	16.567,56	-	4.091,29
50	12.338,08	17.792,39	-	4.393,75
ü 45 [Raps- Weizen- Weizen]				
10	6.208,85	8.392,76	-	2.062,58
15	8.426,96	11.391,08	-	2.799,44
20	10.206,89	13.797,08	-	3.390,74
30	12.781,35	17.277,08	-	4.245,97
40	14.439,11	19.517,95	-	4.796,68
50	15.506,59	20.960,90	-	5.151,30

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

Die ermittelten Daten aus *Tabelle 11* beweisen eindeutig, dass die Bonität und die Kreditlaufzeit entscheidende Einflussfaktoren auf die möglichen Grenzpreise sind, unabhängig von den Marktpreisen im Handel. Je besser die Bonitäten, und die damit verbundenen Erträge, desto höhere Bodenpreise sind noch bezahlbar. Genauso verhält es sich mit der Kreditdauer, je länger eine Laufzeit vereinbart worden ist, umso besser wirkt sich dies auf die Liquidität dieser Fläche aus. Allerdings darf nicht vergessen werden, wie entscheidend die Absatzpreise für Agrargüter diesbezüglich sind. So sind Betriebe bei günstiger Marktsituation in der Lage, mehr als 20.000 € für einen Hektar Ackerland, zu finanzieren. Hierbei muss noch berücksichtigt werden, dass solche hohen Preise ohne Subventionen nicht zu realisieren sind. Die niedrigsten Grenzpreise für Ackerland weist die Fruchtfolge auf dem leichten Grenzstandort <23 BP auf. Hier werfen die Böden ohne Betriebsprämie gar keine Bodenrenten ab. Mit Prämie sind bei guten Getreidepreisen und sehr langer Kreditlaufzeit maximal 5.065 €/ha drin. Auf solchen Standorten bietet es sich an, auf ökologisches Wirtschaften umzustellen, um bessere Förderungen und Absatzpreise zu erlangen. Auf den schwachen bis mittleren Böden von 23- 35 BP sind Grenzpreise je nach Marktlage von 1.314- 14.031 €/ha zu erwirtschaften. Die große Spannweite zeigt, wie sehr die Grenzpreise für Ackerland variieren können. Bei der Berechnung ist jedoch aufgefallen, dass bei einer sehr ungünstigen Marktlage, mit niedrigen Getreide- und Rapspreisen, alle untersuchten Böden ohne Betriebsprämie keine Bodenrente abwerfen. Das macht wieder einmal deutlich, wie sehr die Landwirtschaft in Niedrigpreisphasen von Subventionen aus Brüssel abhängig ist.

Bei den derzeit guten Getreidepreisen lassen sich viele Ackerbauern zu überteuerten Flächenkäufen hinreißen. Wie in *Tabelle 11* zu sehen ist, können zwar Kaufpreise von 20.000 €/ha und mehr kurzfristig erwirtschaftet werden, können aber bei Einbrüchen am Getreidemarkt zu Liquiditätsengpässen führen. Deshalb sollte der Bodenkauf gut abgewägt werden, um Investitionen auf lange Sicht sicher für den Betrieb finanzieren zu können. Denn auch für die Agrar-Subventionen ändern sich die Bedingungen ständig und dürfen deshalb nicht als kontinuierliche Einnahmequelle berücksichtigt werden.

6 Vorstellung der praktischen Untersuchung

Im Verlauf dieser Arbeit wurden zahlreiche verallgemeinernde Betrachtungen zum Bodenmarkt angestellt. Dabei zeigte sich, dass die Entwicklungen am Bodenmarkt deutliche Preisanstiege für landwirtschaftliche Nutzflächen aufweisen. Bei den derzeitigen Tendenzen auf dem Bodenmarkt, mit hohen Veräußerungsumfängen und Preisanstiegen, können erhobene Statistiken für die Bodenpreise und deren Nutzungsbedingungen in der Landwirtschaft schnell an Gültigkeit verlieren. Deshalb gilt es eigene, zeitnahe Untersuchungen anzustellen, um die Lage am Bodenmarkt, speziell in einer bestimmten Region, einzuordnen zu können und Vergleiche zu allgemeinen Daten anzustellen. In der vordergründigen Betrachtung sollen Reaktionen von Landwirtschaftsbetrieben auf die aktuellen Entwicklungen am Bodenmarkt stehen. Eine günstige Methode, aktuelle Daten von Probanden zu beziehen, ist eine Befragung dieser. Ein geeignetes Instrument hierfür ist ein Fragebogen. Mit diesem sollen ausgewählte, für das Unternehmen verantwortliche Personen, vor Ort befragt werden, um auch Stimmungen aufzufangen und Randnotizen machen zu können. Somit können zwar, auf Grund des vorgegebenen zeitlichen Rahmens, nicht alle geeigneten Betriebe im Untersuchungsgebiet befragt werden, aber dafür ist die Quote der erhobenen Daten pro Fragebogen deutlich höher und somit besser für die Auswertung spezieller Fragen geeignet. Es werden also lediglich Stichproben genommen. Nähere Erläuterungen werden dazu im *Kapitel 6.2* getroffen. Ein persönliches Gespräch hat den Vorteil, dass bestimmte Sachverhalte genauer erfragt werden können, die Einstellungen der Gesprächspartner zum Thema besser reflektiert werden und die Fragebögen vollständig ausgefüllt sind. Ziel der Befragung ist es, ein aussagekräftiges Ergebnis über die momentane Situation am Bodenmarkt in den neuen Bundesländern zu erlangen und herauszufinden, wie Landwirtschaftsbetriebe mit dieser veränderten Sachlage umgehen.

Für die Auswahl der Untersuchungsregion wurden mehrere Kriterien an das Gebiet gestellt. Da sich die Bodenpreise in den neuen Bundesländern besonderes stark erhöht haben, war klar, dass die Untersuchungsregion in diesem Gebiet liegen musste. Besonders auffällige Preisveränderungen in den letzten Jahren gab es in den Bundesländern Mecklenburg- Vorpommern und Brandenburg (siehe *Abbildung 11*). Dies ist nicht zuletzt der zunehmenden Privatisierung in diesen beiden Bundesländern zuzuschreiben. Für die Untersuchung war es wichtig, ein Gebiet zu finden, welches besonders hohe Preissteigerungen aufweist, um die Anpassungsreaktionen deutlicher zu unterstreichen. Des Weiteren sollte auf Grund der einheitlichen, politischen Verwaltung und des realisierbaren, zeitlichen Aufwands, die Region auf Kreisebene begrenzt werden. Das bedeutet, dass Landkreise in den beiden genannten Bundesländern als Untersuchungsregion in Frage kommen. Entschieden wurde sich für einen Landkreis in Brandenburg- die Uckermark. Die enorme Größe und die heterogenen Bonitäten dieses Landkreises lassen ihn als beson-

deren Kreis in Brandenburg charakterisieren. In der Uckermark sind ganz unterschiedliche Bodenbeschaffenheiten für die dort wirtschaftenden Landwirtschaftsbetriebe gegeben. Von absoluten Grenzstandorten bis hin zu extrem fruchtbaren Böden sind fast alle Bodenklassen dort zu finden. Dies macht die Region für die Untersuchung so interessant. Im nächsten Kapitel soll dieser Landkreis mit seinen für die Landwirtschaft kennzeichnenden Eigenschaften und den Bedingungen am Bodenmarkt vorgestellt werden.

6.1 Die Untersuchungsregion- Uckermark

Der Landkreis Uckermark befindet sich im äußersten Nordosten des Landes Brandenburg. Er ist derzeit mit 3.058 km² der größte Landkreis in der Bundesrepublik Deutschland. Die Kreisstadt Prenzlau liegt im Herzen der Uckermark am Unteruckersee. Der Landkreis gliedert sich in 8 amtsfreie Gemeinden, zu denen Prenzlau, Templin, Angermünde, Schwedt/Oder, Boitzenburger Land, Nordwestuckermark und Lychen zählen, sowie 26 amtsangehörigen Gemeinden. Mit 43 Einwohnern je km² ist die Uckermark recht dünn besiedelt. Die wirtschaftlichen Ausrichtungen in dieser reizvollen Landschaft sind zum einen die Touristik und zum anderen die erneubaren Energien. Dort sind mit ENERTRAG (Windkraft), ALEO Solar (Sonne) und VERBIO (Agro- Kraftstoffe), drei große Konzerne in diesem Bereich ansässig. Die verantwortlichen Stadtwerke leisten mit ihren umweltschonenden und energieeffektiven Versorgungskonzepten ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz. Die Uckermark nimmt durch ihre vielfältigen Energiekonzepte eine gewisse Vorreiterstellung im Bereich erneubare Energie in Deutschland mit ein. Aber auch Industrie- Unternehmen, wie die mineralölverarbeitende Raffinerie PCK und die Papierfabrik in Schwedt, leisten einen wichtigen Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt.⁷⁰ Nicht zuletzt soll die Landwirtschaft als wichtiger Arbeitgeber in diesem Gebiet genannt werden. Überdurchschnittliche 8% der Arbeitnehmer arbeiten in dieser Branche. Um die landwirtschaftlichen Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet besser kennenzulernen, sollen diese nun beschrieben werden.

6.1.1 Landwirtschaftliche Gegebenheiten in der Uckermark

Die Voraussetzungen für die Landwirtschaft sind in der Uckermark sehr gut. Es gibt große Bewirtschaftungseinheiten mit gut mechanisierten Betrieben. In dem dünn besiedelten Landstrich können weite Teile des Kreises für die Landwirtschaft genutzt werden. Die größtenteils gut ausgebauten Straßennetze ermöglichen den Bauern eine gute Anbindung zu Lieferanten und Handelsplätzen.

⁷⁰ Vgl. Grundstücksmarktbericht Uckermark 2010, S.9

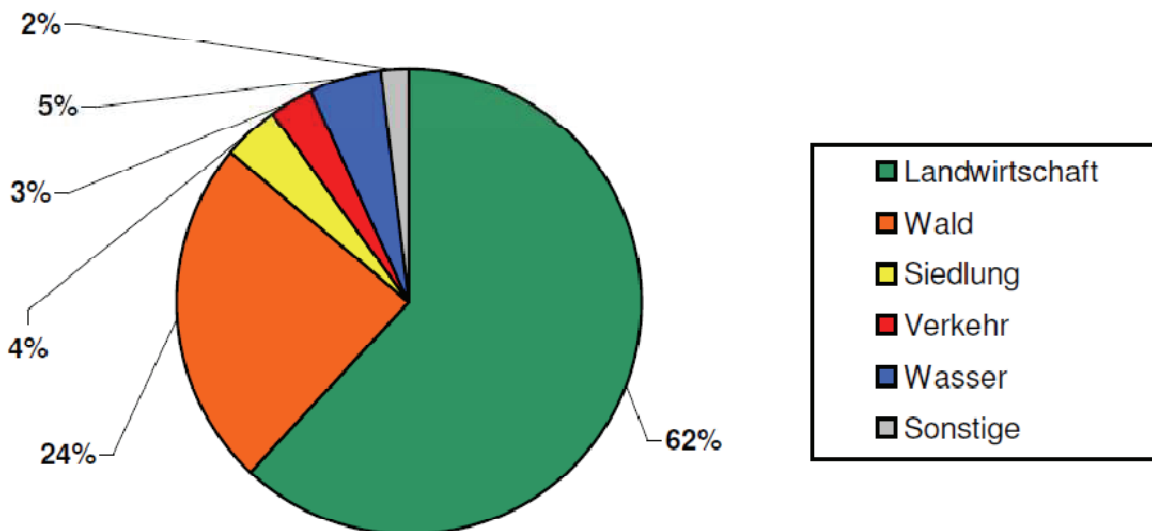


Abbildung 16: Flächennutzung im Landkreis Uckermark

Quelle: Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark⁷¹

Mit 62 % der gesamten Kreisfläche nimmt die FdIN den mit Abstand größten Anteil der genutzten Fläche ein. Dahinter folgen die Waldflächen mit 24 %. Somit sind in der Uckermark sehr große Teile durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Kommen doch Siedlungs-, Verkehrs-, Wasser- und sonstige Flächen zusammen nur auf 14%. Die ansässigen landwirtschaftlichen Unternehmen bildeten seit der Wiedervereinigung 1990 einen bunten Mix an Rechtsformen. Dies belegt auch die *Abbildung 17*.

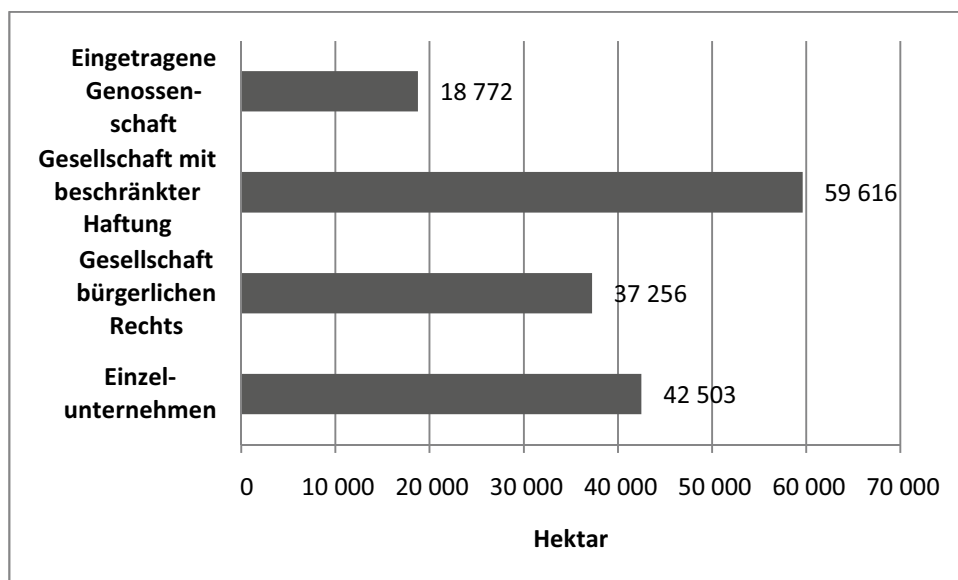


Abbildung 17: Verteilung der landwirtschaftlichen Unternehmen in der Uckermark, nach Rechtsform bewirtschafteter Fläche in 2007

Quelle: Amt für Statistik Berlin/ Brandenburg⁷²

⁷¹ Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010, S.21

⁷² Statistischer Bricht, April 2008

In *Abbildung 17* sind die Flächenteile der landwirtschaftlichen Nutzfläche nach bewirtschafteten Rechtsformen aufgeführt. Die landwirtschaftlichen Unternehmen sind dabei in Einzelunternehmen, GbR, GmbH und eingetragene Genossenschaften unterteilt worden. Mit knapp 60.000 ha werden die meisten Flächen von Gesellschaften mit beschränkter Haftung bewirtschaftet. Dahinter folgen die Einzelunternehmen mit gut 42.500 ha und die GbR mit 37.256 ha. Die geringsten Flächen werden durch Genossenschaften bewirtschaftet. 18.722 ha landwirtschaftliche Nutzfläche stand durch diese Rechtsform 2007 in der Uckermark in Bewirtschaftung.

Die in Bewirtschaftung stehende Flächenstruktur in der Uckermark weist -wie in allen Gebieten der neuen Bundesländer- eine deutlich größere Betriebsstruktur auf, als im Gebiet der ehemaligen Bundesrepublik. Die nächste Tabelle dient zur Einordnung der Betriebsstruktur im Untersuchungsgebiet Uckermark.

Tabelle 12: Flächen- und Betriebsgrößenstruktur im Landkreis Uckermark 2007

Uckermark	Landwirtschaftlich genutzte Fläche von ... bis unter ... Hektar									
	insgesamt	davon								
		unter 2	2 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 100	100 - 200	200 - 500	500 - 1 000	1 000 und mehr
ha	176 956	16	651	903	1 789	3 229	6 621	34 341	49 882	79 524
Fläche in %		0,01	0,37	0,51	1,01	1,82	3,74	19,41	28,19	44,94
Betriebe in %		3	22	11	10	8	8	18	12	9

Durchschnittliche Betriebsgröße: Uckermark 308 ha
Brandenburg 198 ha

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen aus ⁷³

In *Tabelle 12* sind die absoluten und relativen Flächenstrukturen im Landkreis Uckermark abgebildet. Hierfür wurden die Betriebe nach Größenklassen definiert. Die unteren beiden Zeilen geben den relativen Anteil der Flächen- und Betriebsgrößen in der Uckermark zum Gesamtwert des Kreises wieder. Wie zu erkennen ist, bewirtschaften die meisten landwirtschaftlichen Betriebe, Flächen ab 200 ha aufwärts. Dabei machen diese Betriebsstrukturen zusammen gerade mal 39% aller Betriebe im Untersuchungsgebiet aus. Die am häufigsten vertretende Betriebsgrößenklasse sind klein bäuerliche Nebenerwerbslandwirte, mit 2- 10 ha. Gut jeder fünfte Betrieb in der Uckermark weist diese Betriebsstruktur auf. Auffällig bei dieser Betrachtung ist, je größer die Größenklasse, umso mehr Fläche wird durch diese bewirtschaftet. Die durchschnittliche Betriebsgröße lag 2007 in der Uckermark bei 308 ha, das sind 110 ha über dem Landesdurchschnitt für Brandenburg. Das verdeutlicht, dass in der Uckermark deutlich größere Betriebsstrukturen vorhanden sind, als in anderen Teilen Brandenburgs. Auch die Bonitäten der Böden ermöglichen gute Voraussetzungen für eine hohe Produktivität. Das durch die letzte Eiszeit geprägte hügelige Grund- und Endmoränengebiet zeichnet sich durch zahlreiche große Seen aus. Aber

⁷³ Amt für Statistik Berlin/ Brandenburg

auch eine Vielzahl von kleinen Seen und Wassertümpel sind in der Uckermark, als Hinterlassenschaft der letzten großen Eisschmelze vor 15.000 Jahren, zu finden. Die teilweise sehr kuppige Landschaft, mit etlichen Steinen, macht die Bewirtschaftung der Ackerflächen nicht immer einfach für die Landwirtschaft. Dabei gibt es generell sehr heterogene Bodenklassen, oft sogar auf ein und demselben Feld. Die verschießenden Böden sorgen ebenfalls für nicht optimale Bedingungen im Pflanzenbau. Dennoch lassen sich die fruchtbaren Regionen in der Uckermark gut klassifizieren. So sind im Nordosten des Landkreises die besten Ackerböden zu finden. Der westliche Teil der Uckermark, rund um Templin, zeichnet sich eher durch sehr leichte Standorte mit hohen Sand- Anteilen aus. Hier sind sehr viele Forstflächen mit Kiefernbeständen zu finden. Die Region an der Oder weist im Durchschnitt eher mittlere BP um 35 auf. Die Uckermark wurde nach einer Klassifizierung des Gutachterausschusses in drei verschiedene, kreisbezogene Zonen eingeteilt. Diese Zonen sollen auch für die praktische Untersuchung als Grundlage dienen.

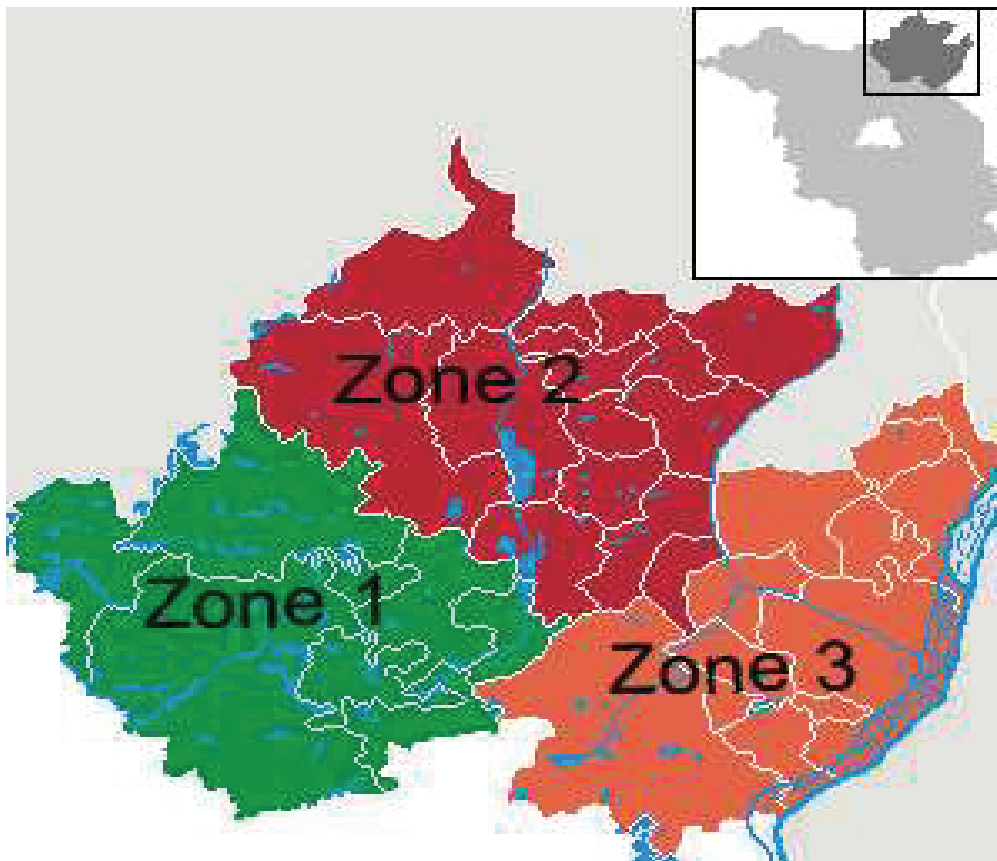


Abbildung 18: Einteilung des Untersuchungsgebietes nach Zonen

Quelle: eigene Darstellung, nach ⁷⁴

Wie in *Abbildung 16* zu erkennen ist, wurde die Uckermark in drei Gebiete mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Voraussetzungen eingeteilt. Zone 1 liegt im westlichen Teil der Uckermark (grün gefärbt). Die zweite Zone befindet sich rötlich gekennzeichnet

⁷⁴ Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010, S.21ff

im Norden und Nordosten des Landkreises. Die orange Zone 3 befindet sich im östlichen und Süd- östlichen Teil entlang der Oder. Bevor näher auf die Gegebenheiten in den einzelnen Zonen eingegangen wird, sollen die in den Zonen liegenden Gemeinden benannt werden.

Zone 1: [n=8]

Temmen- Ringenwalde	Templin	Boitzenburger Land	Gerswalde
Lychen	Flieth- Stegelitz	Milmersdorf	Mittenwalde

Zone 2: [n=14]

Brüssow	Grünow	Schenkenberg	Zichow
Carmzow- Wallmow	Nordwestuckermark	Schönfeld	Oberuckersee
Göritz	Prenzlau	Uckerfelde	
Gramzow	Randowtal	Uckerland	

Zone 3: [n=12]

Angermünde	Gartz	Pinnow	Tantow
Berkholz- Meyenburg	Hohenselchow- Groß Pinnow	Schöneberg	Passow
Casekow	Mescherin	Schwedt/ Oder	Mark Landin

Die einzelnen Zonen unterscheiden sich bezüglich der Bonitäten recht deutlich voneinander. Um die einzelnen Zonen bezüglich ihrer Landnutzungsbedingungen besser vergleichen zu können, bietet sich hierbei ebenfalls eine tabellarische Darstellung an.

Tabelle 13: Landnutzungsbedingungen der einzelnen Untersuchungszone

		Fläche [ha]	Anteil %	Ø Ackerzahl Ø Grünlandzahl
Zone 1 Größe: 99.578 ha (32,56%)	Acker	30.518	30,64	33
	Grünland	6.134	6,16	28
	Wald	47.459	47,66	
Zone 2 Größe: 110.630 ha (36,17%)	Acker	74.425	67,27	44
	Grünland	10.236	9,25	33
	Wald	9.488	8,58	
Zone 3 Größe: 95.629 ha (31,27%)	Acker	48.099	50,30	38
	Grünland	13.496	14,11	35
	Wald	35.145	36,75	

Quelle: eigene Darstellung mit Daten aus ⁷⁵

Die drei Untersuchungszone haben etwa dieselbe Größe und umfassen ein Gebiet von rund 100.000 ha FdIN pro Region. Dabei unterscheiden sich die Nutzungsarten merklich voneinander. In Zone 1 befinden sich mit 30,64% die geringsten Ackerflächen, welche gleichzeitig mit durchschnittlich 33 BP die schlechtesten Böden sind. Dafür ist der Waldanteil mit 47,66% eindeutig am höchsten. Dies liegt vor allem an den hohen Sandanteilen der Böden in der Region, welche sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht rentieren würden. Hier stehen auch die magersten Grünländer, mit Grünlandzahlen von 28. Zone 2 stellt das markante Gegenteil zu Zone 1 dar. Hier liegen die Ackerböden-Anteile in der Uckermark am höchsten. Fast 70% aller betrachteten Nutzungsarten sind Ackerböden mit durchschnittlich 44 BP. Damit sind in Zone 2 die besten Ackerstandorte in der Uckermark zu finden. Dieses Gebiet kann man mit Fug und Recht als „die Kornkammer“ der Uckermark bezeichnen. Der Wald- und Grünlandanteil beträgt hier nur 8,58; bzw. 9,25%. Die Bonitäten des Grünlandes sind mit 33 BP nur knapp unter dem, welche in Zone 3 mit 35 BP am höchsten sind. Die Zone 3 weist die mittleren Bedingungen zwischen Zone 1 und 2 auf. Die Ackerböden haben hier mit durchschnittlich 38 BP zwar ein eindeutig höheres Niveau als in Zone 1, liegen jedoch deutlich unter der Zone 2. Dafür sind in der Oder-Region die besten Grünländereien, mit Werten um die 35 BP, zu finden. Der Waldflächenanteil ist mit 36,75% deutlich höher als in Zone 2 und weist den zweithöchsten Wert aller Untersuchungsregionen auf.

6.1.2 Der Bodenmarkt im Untersuchungsgebiet

Der Bodenmarkt in der Uckermark grenzt sich allein schon wegen der günstigen landwirtschaftlichen Bedingungen von anderen Landkreisen in Brandenburg ab. (siehe dazu *Kapi-*

⁷⁵ Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010, S.22f

tel 6.1.1 und *Abbildung 8*). Zwei Drittel der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche wird gepachtet.⁷⁶ Damit liegt die Uckermark –vergleicht man den Länderdurchschnitt von 2007 (*Abbildung 12*)- unter dem Mittelwert für Brandenburg. Es ist also ein höherer Eigentumsanteil an Flächen in der Uckermark zu verzeichnen. Da allerdings die Landeswerte leider nur von 2007 vorliegen, ist ein aussagekräftiger Vergleich nur äußerst beschränkt zu machen. Die Verpächter- Struktur stellt sich im Landkreis wie folgt dar:

- 73% private Eigentümer
- 17% BVVG
- je 4% Brandenburg + Kirche
- 2% Kommunen⁷⁷

Die größte Verpächter- Gruppe stellen die privaten Bodenbesitzer dar. Knapp drei Viertel aller Pachtfläche in der Uckermark werden von privaten Verpächtern gepachtet. Der mit insgesamt 17% große BVVG- Flächenanteil liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt von Brandenburg mit 31% (siehe *Abbildung 4*). Dennoch versetzt die BVVG den Bodenmarkt in äußerst mobile Bahnen. Das Land, die Kirche und die Kommunen verpachten zusammen nur rund 10% der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Landkreis Uckermark und spielen aus diesen Gründen eine überwiegend untergeordnete Rolle im Bodenmarkt. Die Veräußerungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen haben sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. So sind die Preise für Acker- und Grünlandflächen, nicht zuletzt wegen der Privatisierungspolitik der BVVG, stark angestiegen. Dabei treten preislich starke Unterschiede in den einzelnen Regionen der Uckermark auf.

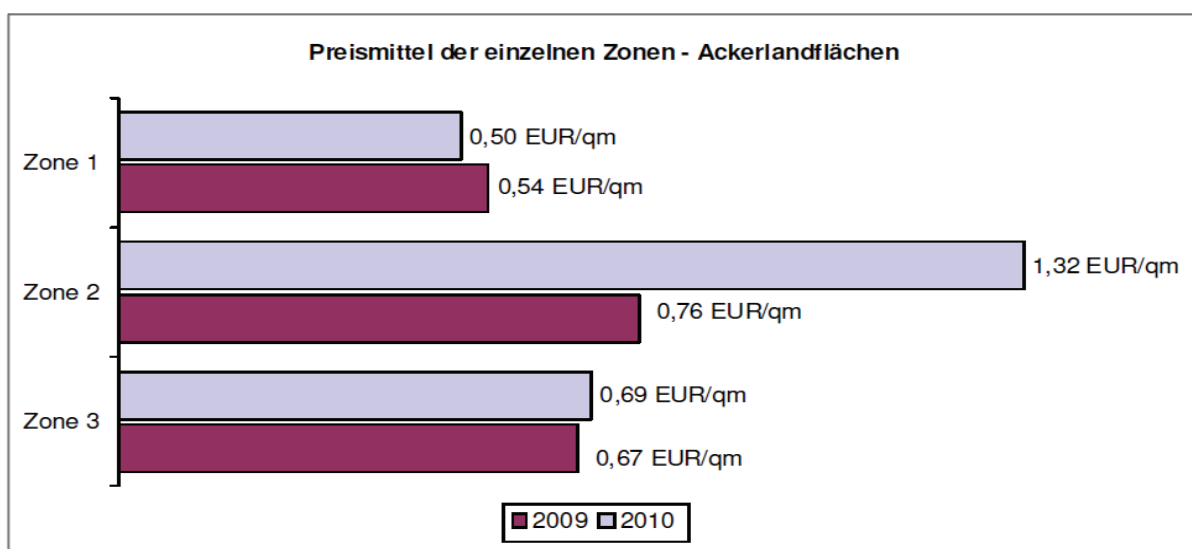


Abbildung 19: Zonaler Vergleich der Bodenrichtwerte von 2009 und 2010 für Ackerland im Untersuchungsgebiet

Quelle: Gutachterausschuss des Landkreis Uckermark⁷⁸

⁷⁶ KRIESE, R. (2010)

⁷⁷ KRIESE, R.(2010)

Die Bodenpreise für Ackerland haben sich im Vergleich zum Vorjahr in der Uckermark unterschiedlich entwickelt. Wie aus *Abbildung 19* hervorgeht, sind nur in der Zone 2 extreme Preisanstiege zu erkennen. Dort haben sich die Bodenrichtwerte von 0,76 €/m² auf 1,32 €/m² fast verdoppelt. In den anderen beiden Zonen sind keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr aufgetreten. In Zone 1 sank das mittlere Niveau sogar um 4 Cent/m² bei Ackerboden auf 0,54 €/m². Einen kleinen Preisanstieg gab es in Zone 3. Mussten die Bodenkäufer 2009 im Mittel für einen Quadratmeter Ackerland 0,67 € zahlen, so gaben sie in 2010 0,69 €/m² aus. Das höchste Bodenpreisniveau befindet sich bei den besseren Ackerbaustandorten in Zone 2, danach folgen die mittleren Standorte in Zone 3. Das niedrigste Preissegment ist in Zone 1 zu finden. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin- Brandenburg, lag der durchschnittliche Kaufpreis für FdIN 2009 bei 8.026 €/ha.⁷⁹ Diese Angaben decken sich aber keinesfalls mit den Werten des Gutachterausschusses des Landkreises Uckermark. Rechnet man die Durchschnittswerte aus *Abbildung 19* zusammen, kommt man lediglich auf 6.656 €/ha. Aufgrund unterschiedlicher Bemessungsgrundlagen, seien die sich nicht deckenden Ergebnisse beider Institutionen, als wenig fundiert zu betrachten. Dennoch ermöglichen sie eine ausreichende Einordnung des Preisniveaus in diesem Landkreis. Vergleicht man diese Werte mit anderen Preisen in den Landkreisen Brandenburgs, so liegt das Preismittel für Ackerboden in der Uckermark um 2.000 €/ha und mehr über den restlichen Regionen. Somit ragt die Uckermark mit ihren Bodenpreisen aus den typischen Preisregionen für Brandenburg heraus und befindet sich eher in den mittleren Preissegmenten für Mecklenburg- Vorpommern.⁸⁰ Daher kann die Untersuchungsregion nicht pauschal an Brandenburger Parametern bemessen werden, sondern eher an Regionen mit ähnlichen Voraussetzungen.

Die Entwicklung der Bodenpreise weist kontinuierliche Ansteige für Ackerland auf. Die zunehmenden Privatisierungsumfänge von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Veräußerungspraktiken der BVVG wirken diesbezüglich sehr förderlich und schlagen sich auch auf diese Region nieder.

⁷⁸ Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010, S.30

⁷⁹ Vgl. Bodenmarkt 4, S. 42

⁸⁰ Vgl. Bodenmarkt 4, S.42 f

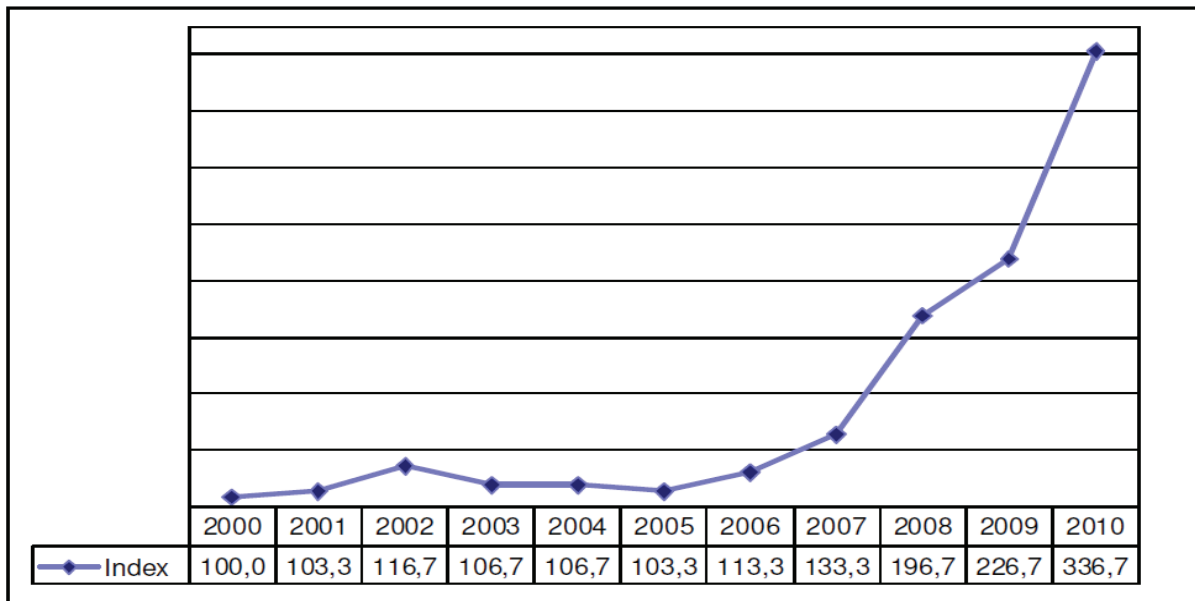


Abbildung 20: Entwicklung der Ackerpreise in der Uckermark in den letzten 10 Jahren, anhand einer Indexreihe

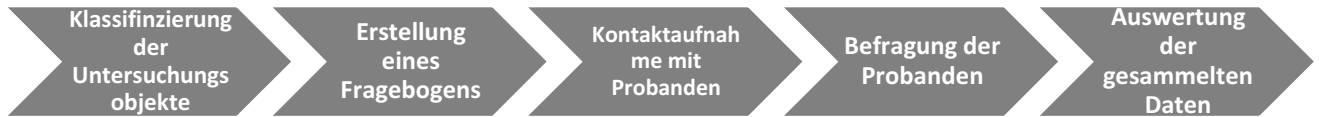
Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Uckermark 2010 ⁸¹

In *Abbildung 20* ist die Entwicklung der Bodenpreise für den gesamten Landkreis Uckermark eingezeichnet. Als Referenzwert dient der Bodenpreis vom Jahr 2000. Anhand dieses Preises werden die weiteren periodischen Bodenpreise prozentual dargestellt. Alle Werte in *Abbildung 20* stellen also die relativen Preisänderungen zum Ausgangspreis im Jahr 2000 dar. Daraus ableitend sind die Bodenpreise bis zum Jahr 2006 leicht gestiegen, befanden sich aber auf einem konstant niedrigen Niveau. Erst ab dem Jahr 2007 sind die Bodenpreise sprunghaft nach oben geschnellt. Besonders extrem waren die Preisanstiege zwischen den beiden Jahren von 2009 auf 2010. Im letzten Bemessungsjahr 2010 lag der Bodenpreis um 336,7% gegenüber dem Bodenpreis im Jahr 2000. Dies verdeutlicht, wie außergewöhnlich die Bodenpreise in der Uckermark gestiegen sind. Dabei ist davon auszugehen, dass dieser Trend noch nicht seinen Höhepunkt erreicht hat.

⁸¹ Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010, S. 32

6.2 Material und Methode

Für die praktische Untersuchung wurde wie folgt vorgegangen:



Am Anfang stand die Überlegung zur Vorgehensweise und den Zweck einer praktischen Untersuchung an. Um die Entwicklung und die daraus resultierenden Anpassungsreaktionen von Landwirtschaftsbetrieben an den Bodenmarkt eigens zu untersuchen, erschien eine Befragung dieser, als die praktikabelste Lösung. Dabei stand das primäre Interesse im Vordergrund, Betriebsleiter persönlich zu befragen, um auch Stimmungen zum Thema reflektieren zu können und betriebsindividuelle Problemstellungen zu berücksichtigen. Ein weiterer Vorteil, der sich in einem Vorortgespräch ergibt, ist die Möglichkeit, eventuell sensible Daten erfragen zu können und Auskunft darüber zu erhalten. Die Quote der vollständig ausgefüllten Fragebögen, und damit auch auswertbarer Materialien, erhöht sich so um ein Vielfaches. Der Nachteil solcher Befragung ist, dass nicht alle potenziellen Probanden aufgrund des zeitlich einzuhaltenden Rahmens, von ca. sechs Monaten, befragt werden können. Für die Befragung musste eine Untersuchungsregion definiert werden. Für die Analyse wurde das Untersuchungsgebiet Uckermark gewählt. Die Wahlmotive wurden im Vorfeld der Arbeit in *Kapitel 6* genannt. Um die sehr unterschiedlichen Gegebenheiten in der Uckermark zu berücksichtigen, wurde das Gebiet in drei Untersuchungs-zonen eingeteilt. Die Einteilung erfolgte gemäß einer Gemeinden- Gruppierung des Gutachterausschusses im Landkreis Uckermark und ist im *Grundstücksmarktbericht 2010* zu finden. Für die praktische Untersuchung wurde diese Einteilung vollständig beibehalten (siehe *Kapitel 6.1.1*). Nachdem das Untersuchungsgebiet definiert und charakterisiert war, musste nun eine Bestimmung der potenziellen Probanden, d.h. Landwirtschaftsbetriebe, erfolgen. Wie in *Abbildung 17* ersichtlich wird, strukturiert sich das Untersuchungsgebiet nach einem bunten Mix an Rechtsformen. Für die praktische Datenerhebung sollen die Rechtsformen keine nähere Relevanz bezüglich der Probandenklassifizierung haben. Denn ein wesentliches Ziel der Untersuchung ist es, die Einflussnahme der Bodenpreise auf Verhaltensweisen verschiedenster Landwirtschaftsbetriebe zu erhalten. Dazu zählt auch eine vielfältige Auswahl an Gesellschafterformen. Von größerer Bedeutung für die Auswahl geeigneter Betriebe, ist der bewirtschaftete Flächenumfang der landwirtschaftlichen Unternehmen. Dazu wurden mittels statistischer Datenerhebungen der zuständigen Ämter landwirtschaftliche Betriebsstrukturen im Untersuchungsgebiet sondiert. Im Fokus stand, ein möglichst hohen Gesamtflächenumfang zu untersuchen, bei einer gleichzeitig

überschaubaren Anzahl von möglichen Landwirtschaftsbetrieben. Dabei sollte der Stichprobenumfang ein Strukturgleichgewicht zur Grundgesamtheit aufweisen.⁸² Bei gegebenen Daten, welche im *Anhang 1* ersichtlich sind, wurden folgende Bestimmungen getroffen. In der Ausgangssituation standen die Flächenstrukturen und Betriebsgrößenklassen gemäß *Tabelle 12*. Die Daten der *Tabelle 12* ließen eine markante Einteilung zu, welche von großer Bedeutung im Hinblick auf die Auswahlkriterien der Betriebe waren. Es wurden alle Betriebsgrößenklassen in zwei Kategorien aufgeteilt. Zum einen wurden alle Betriebe zwischen 1 und 199 ha zusammengefasst und zum anderen all jene, die mehr als 200 ha LN bewirtschaften.

Tabelle 14: Einteilung der Betriebsgrößenklassen und deren prozentuale Anteile an der Betriebsfläche

Klassen	0-200ha	über 200ha
Fläche	7, 5 %	92, 5 %
Betriebe	61 %	39 %
Summe der Betrieb ab 200ha:		266

Quelle: eigene Berechnungen mit Daten aus⁸³

Dabei kam heraus, dass Betriebe mit Flächengrößen zwischen 0 und 200 ha zwar 61% aller im Untersuchungsgebiet ansässigen Landwirtschaftsbetriebe ausmachen, jedoch nur 7,5% der Fläche in dieser Region bewirtschaften. Genau anders herum verhält es sich bei den Betriebsgrößenklassen ab 200 ha. Diese ackern auf 92,5% der landwirtschaftlichen Nutzflächen, machen aber nur 39% aller Agrar- Unternehmen im Landkreis aus. Um einen Teil von Landwirtschaftsbetrieben zu befragen und dabei möglichst große Flächeneinheiten zu berühren, empfahl es sich, nur landwirtschaftliche Betriebe ab 200 ha zu kontaktieren. Im Untersuchungsgebiet gab es insgesamt 266 potenzielle Probanden. Für den Stichprobenumfang sollten 15% aller Betriebe ab 200 ha befragt werden, was einer Anzahl von 40 Befragungsteilnehmern entspricht. Dies betreffend sollte eine gleichmäßige räumliche Verteilung auf alle 3 Untersuchungszone vorgenommen werden. Da es bei 40 Probanden nicht möglich ist, eine exakt gleichhohe Anzahl von Befragungsbetrieben auf drei Gebiete zu verteilen, musste eine kleine Wichtung der Zonen erfolgen. Auf Grund der hohen Waldanteile in Zone 1, wurden in diesem Gebiet nur 12 Probanden befragt, die restlichen 28 Teilnehmer verteilen sich zu je 14 Betrieben auf die anderen beiden Untersuchungsregionen. Ein weiteres Kriterium an die Probanden war die Art des Einkommens. Es sollten nur landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb befragt werden, weil die landwirtschaftliche Produktion von Agrargütern die primäre Einkommensquelle von solchen Unternehmen darstellt. Der Landwirt im Nebenerwerb agiert anders als seine Kollegen in Vollzeitbeschäftigung. Denn die Landwirtschaft im Nebenerwerb ist von den Geschehnis-

⁸² Vgl. STANGL, W.; 1997

⁸³ Amt für Statistik Berlin/ Brandenburg

sen am Bodenmarkt, auf Grund des hohen Eigentumsflächenanteils, längst nicht so stark betroffen und soll aus diesem Grund für die Betrachtung vernachlässigt werden.

Da nun die Untersuchungsobjekte definiert und klassifiziert waren, musste ein Fragebogen erarbeitet werden, der die Zielwerte des praktischen Versuchs herausstellt. Die Befragung sollte nicht zu lang sein, um den Gesprächspartner wohl wollend bei der Stange zu halten, aber auch ausreichend viele Frage beinhalten, um die gewünschten Aspekte zu hinterfragen. Eine Befragungsdauer von 30- 45 min war deshalb anberaumt. Der Fragebogen war in 7 Themenbereiche gegliedert, welche alle eine bestimmte Zielstellung hatten und ihren Teil zum Gesamtergebnis beitragen sollten. In den nächstgenannten Bereichen wurde der Fragebogen gegliedert:

1. Betriebsstruktur
2. Flächenausstattung des Betriebes
3. Private Verpächter
4. BVVG- Flächen
5. Investoren
6. Verhalten des Betriebes am Bodenmarkt
7. Betriebliche Strukturveränderungen durch die hohen Bodenpreise

Zu Beginn des Fragebogens stand eine kleine Einleitung, welche dem Befragten eine Einstimmung auf das bevorstehende Gespräch geben sollte und eine hundert prozentige Anonymität versicherte. Bei fast allen Fragen ist eine Auswahl an Antworten schon vorgegeben, entweder durch ankreuzen der zutreffenden Aussage oder in Fragen mit einer sogenannten Likert- Skala. Das bedeutet, eine Zahlenskala -in dieser Befragung von 1-4 gehend- drückt die Einstellungen der befragten Person, zu einem Statement aus.⁸⁴ Im ersten Abschnitt des Fragebogens geht es um die Struktur und die Produktionsbedingungen des Betriebes. Hier werden Rechtsform, durchschnittliche Bodenpunkte, Standbeine und Gesellschafteranteile erfragt. Dies hat die Bewandnis, eine grobe Einschätzung über die landwirtschaftliche Struktur der befragten Betriebe zu erlangen, um diese später mit in die Bewertung einfließen zu lassen. Im zweiten Abschnitt werden die Flächenausstattungen der landwirtschaftlichen Betriebe hinterfragt. Im Vordergrund stehen hier die Pacht- und Eigentumsverhältnisse von Böden und wie lange diese durch den Betrieb bewirtschaftet werden können. Im dritten Abschnitt geht es dann konkret um die privaten Verpächter der landwirtschaftlichen Unternehmen. Besonders die Anzahl der Verpächter und die Pachtbedingungen liegen in diesem Bereich der Befragung im Fokus. Aber auch der Flächenerwerb von dieser Verpächter- Gruppe soll tangiert werden. Der dritte Abschnitt soll den Stellenwert von privaten Verpächtern am Bodenmarkt in der Region darstellen. In der

⁸⁴ Vgl. WIKIPEDIA- Likert- Skala

nächsten Teilstrecke der Befragung geht es rund um die BVVG- Beziehungen des Betriebes. Vor allem inwieweit das Unternehmen von der bisherigen Politik der Privatisierungsstelle profitieren konnte und inwieweit der Betrieb von Planungen der BVVG betroffen ist. Auch diese Fragestellungen sollen dazu beitragen, ein genaueres Bild zur momentanen Situation der aktuellen Flächenprivatisierung durch die BVVG zu erhalten. Im fünften Teilbereich des Fragebogens, geht es um die Einflussnahme von nichtlandwirtschaftlichen Kapitalanlegern im Betrieb und die Einstellung von Betriebsleitern zu solchen Personengruppen. Der sechste Hauptpunkt handelt vom Verhalten des Betriebes am Bodenmarkt. Hier werden dem Gesprächspartner überwiegend skalierte Antworten gestellt. Zentrales Thema in diesem Abschnitt sind Motive, die für und gegen einen Flächenkauf sprechen. Im letzten Abschnitt des Fragebogens geht es um mögliche Strukturveränderungen im eigenen Betrieb, aber auch in der Agrarstruktur. Hier wird unter anderem die Einflussnahme der hohen Bodenpreise auf die Investitionsplanung, die Arbeitskräfte und das Verhältnis zu Nachbarschaftbetrieben hinterfragt. Am Ende der Befragung stehen noch zwei Fragen zur zukünftigen Einschätzung der betrieblichen Entwicklung und der weiteren Gestaltung der Agrarstruktur. Dann unterschreibt der Gesprächspartner den Fragebogen und quittiert somit dem Interviewer die ordnungsgemäße Durchführung der Befragung.

Nachdem ein Fragebogen entworfen war, konnten die Landwirtschaftsbetriebe kontaktiert werden. Dabei ging es im ersten Schritt um die Organisation der Kontaktdaten. Dies erwies sich über den Amtsweg als wenig vielversprechend, zu streng waren die Datenschutzauflagen für die Kontaktadressen mit Telefonnummern. Eine echte Alternative bot das Telefon- und Branchenverzeichnis der *Gelben Seiten*. Dort waren zahlreiche landwirtschaftliche Erzeugerbetriebe aufgeführt und konnten als Datengrundlage dienen. Da es deutlich mehr Betriebe zur Auswahl gab, als für die Befragung von Nöten waren, wurde im Vorfeld versucht, vielversprechende Unternehmen vor zu filtern. Diese wurden als Erstes telefonisch kontaktiert. In den telefonischen Gesprächen wurde versucht, den Sinn dieser wissenschaftlichen Arbeit zu erklären. Des Weiteren wurde erfragt, ob der Betriebsleiter mit einer Befragung am Betrieb einverstanden ist. Leider waren nicht alle Betriebe zu einem Vieraugengespräch bereit. Mit denen, die sich der Befragung stellten, wurde ein Termin vereinbart.

Die erhobenen Daten mussten nun noch digitalisiert werden. Dazu diente das Microsoft Office Programm *Excel*. Mit diesem Kalkulationsprogramm konnten die Daten übersichtlich erfasst, analysiert und graphisch dargestellt werden.

7 Auswertung und Präsentation der Versuchsergebnisse

Die in diesem Kapitel aufgeführten Darstellungen und Auflistungen der Versuchsergebnisse wurden mit Excel eigenhändig erstellt. Die ermittelten Daten stammen ausschließlich aus den Befragungen erhobenen Werten. Aus Datenschutzgründen können einige Darstellungen nur in begrenztem Umfang dargestellt werden. Es werden alle Themenbereiche gesondert ausgewertet und analysiert. Dabei wird ausschließlich auf das Untersuchungsgebiet mit den drei zonalen Unterregionen eingegangen. Alle erhobenen Informationen sind auch im *Anhang 3 bis 9* zu finden.

7.1 Betriebsstruktur der untersuchten Landwirtschaftsbetriebe

Die Betriebsstruktur gestaltet sich im Untersuchungsgebiet unterschiedlich, vor allem was die Anzahl der vorkommenden Rechtsformen in den Betrieben angeht.

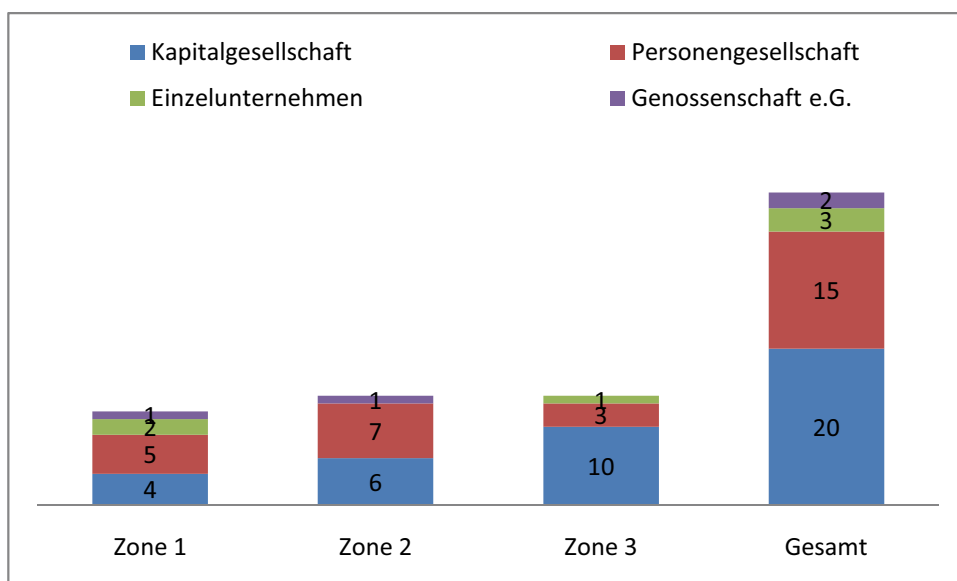


Abbildung 21: Anzahl der Rechtsformen im Untersuchungsgebiet

Die beiden am häufigsten vertretenen Rechtsformen in der Befragung, sind die GmbH und die GbR. Wobei die GmbH in 20 Betrieben die meist vorhandene Rechtsform ist. An zweiter Stelle liegt die GbR mit 15 Betrieben. Die eingetragenen Genossenschaften und Einzelunternehmen machen eher geringe Anteile, mit drei bzw. zwei Betrieben aus. Betrachtet man die einzelnen Zonen, so sind doch deutliche Unterschiede in der Anzahl der Rechtsformen zu erkennen. Ist in Zone 3 ein stark dominierender Anteil von GmbHs befragt worden, hält sich das Verhältnis von GmbH und GbR in Zone 2 schon die Waage. In der Zone 2 sind mit 7 Betrieben, am häufigsten GbRs interviewt worden. Knapp dahinter

landete die GmbH mit 6 Betrieben. Leider konnte in dieser Region kein Einzelunternehmen akquiriert werden. Zudem wurde auch nur eine Genossenschaft befragt. In Zone 3 konnten neben den 10 GmbHs, nur 3 GbRs und ein Einzelunternehmen für eine Befragung gewonnen werden. Somit ist Zone 3 mit 71,4% die am stärksten von einer Rechtsform geprägte Region. Sehr ausgeglichen verhält sich die Konstellation in Zone 1. Dort dominieren zwar GbR und GmbH mit zusammen neun Betrieben am eindeutigsten, allerdings kommen auch zwei Einzelunternehmen und eine e.G. vor.

Die Betriebsgrößen variieren zwar recht deutlich von Betrieb zu Betrieb, sind aber im Mittel auf demselben Niveau.

Tabelle 15: Flächenstruktur und Bodenpunkte der einzelnen Zonen

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
n Betriebe	12	14	14	40
Hektar	16.092	20.560	20.665	57.317
ha/ Betrieb	1341,00	1468,57	1476,07	1432,93
Bodenpunkte	30,7	44,1	37,2	37,3

In der *Tabelle 15* sind die bewirtschafteten Gesamtflächen aller befragten Landwirtschaftsbetriebe aufgeführt und die resultierende Flächengröße pro Betrieb. Dabei wird ersichtlich, dass in der Untersuchung 57.317 ha LN (rund 30% der gesamten LN im Landkreis Uckermark) untersucht worden sind, welche sich gleichmäßig auf alle drei Zonen aufteilen. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt in allen Regionen bei etwa 1.400 ha. Wobei die Spannweite zwischen 400 ha und 5.400 ha liegt. Die angegebenen Werte beziehen sich nur auf Flächenangaben je Betrieb, es stellte sich in der Befragung allerdings heraus, dass einige Unternehmer über mehrere Betriebe verfügen und noch deutlich mehr Flächen unterm Pflug haben. Diese Tatsache wurde in der weiteren Arbeit nicht berücksichtigt. Bei den Bonitäten der Böden in den Untersuchungsgebieten sind ähnliche Tendenzen, wie in *Tabelle 13* angegeben sind, zu erkennen. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind im Durchschnitt 37,3 BP zu finden. Es treten hierbei allerdings deutlich differenzierte Werte in den Zonen auf. Die fruchtbarsten Böden hat die Zone 2 mit 44,1 BP im Mittel aufzuweisen. Dahinter -dem Gesamtdurchschnitt entsprechend- folgt das Gebiet der Zone 3. Die schlechtesten Böden bewirtschaften die befragten Landwirte in Zone 1, mit durchschnittlich 30,7 BP.

Desweiteren wurde in diesem ersten Abschnitt der Befragung nach den vorhandenen Standbeinen im Betrieb gefragt. Da es sich um landwirtschaftliche Betriebe mit wenigstens 200 ha LN handelte, war es klar, dass der Ackerbau bei allen 40 Probanden eine Einkommensquelle ist. Zur weiteren Auswahl standen Tierhaltung, Biogaserzeugung, andere erneuerbare Energiequellen und Holzungen zur Position.

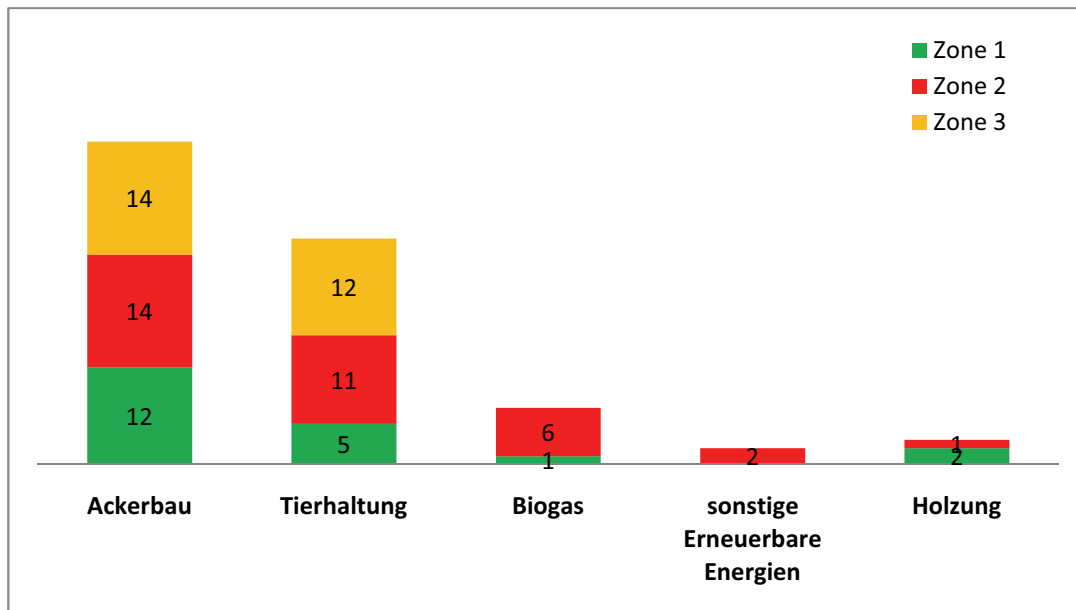


Abbildung 22: Standbeine der befragten Betriebe

Neben dem Ackerbau erwirtschaften sehr viele Betriebe durch die Tierhaltung zusätzliche Umsätze. Mit insgesamt 28 tierhaltenden Betrieben ist dieser Betriebszweig das zweithäufigste Standbein in der Region. Wobei die Intensität der Viehhaltung doch deutlich variiert. In den Zonen 2 und 3 wurden sehr viele Betriebe mit veredelnden Strukturen kontaktiert (78 bzw. 85%). Wohingegen in Zone 1 mit 5 von 12 Probanden nur 41,6% Nutztiere halten. Die restlichen Standbeine, wie erneubare Energien und Holzungen, sind eher selten als Standbeine angegeben worden. Lediglich in Zone 2 setzten einige Landwirte auf die Produktion von erneuerbaren Stromquellen. Auffallend ist, dass in Zone 2 mit Abstand die meisten Biogasanlagen betrieben werden. In Zone 3 wurden gar keine Betriebe mit anderen Standbeinen -außer Ackerbau und Tierhaltung- befragt. Insgesamt gaben 70% der Probanden an, neben dem Ackerbau auch noch andere Einkommensquellen zu besitzen. Ein kleiner Teil des Fragenkomplexes drehte sich um die Gesellschafterstruktur im Unternehmen. Neben dem Alter der Gesellschafter, sollte auch der Anteil der aktiv mitarbeitenden Gesellschafter ermittelt werden.

Tabelle 16: Gesellschafter pro befragten Betrieb und der Anteil der aktiv mitwirkenden Mitgliedern

Zone 1		Zone 2		Zone 3		Gesamt	
Anteile	Aktiv [%]	Anteile	Aktiv [%]	Anteile	Aktiv [%]	Anteile	Aktiv
4,5	90,1	4,9	85,4	9,4	71,2	6,3	82,2

Wie in *Tabelle 16* ersichtlich wird, setzen sich die befragten Unternehmen im Schnitt aus 6,3 Gesellschaftern zusammen, wovon 82,2% aktiv im Betrieb mitarbeiten. In den einzelnen Zonen sind gravierende Abweichungen festgestellt worden. Es gilt die Faustregel: Je mehr Personen Anteile am Unternehmen besitzen, desto weniger arbeiten –prozentual betrachtet- aktiv mit. In Zone 1 halten mit 4,5 Personen, die wenigsten Gesellschafter An-

teile pro Unternehmen. Gleichzeitig arbeiten gut 90% der Gesellschafter aktiv im Betrieb mit. In Zone 2 verhält es sich ähnlich. Hier arbeiten 85,4% der Gesellschafter aktiv mit, wobei sich die Betriebe aus 4,9 Personen zusammensetzten. In Zone 3 war die Anzahl der Gesellschafter pro Betrieb mit 9,4 Personen überdurchschnittlich hoch. Von diesen brachten sich aber nur 71,2% in den Betrieb mit ein. Oft sind es Gesellschafter die schon im Ruhestand sind und noch Anteile am Unternehmen halten, die den aktiv mitarbeitenden Anteil schmälern. Das Durchschnittsalter der Betriebsleiter lag in dieser Befragung bei 50,6 Jahren. Dieser Wert ist schon relativ hoch, deshalb kann davon ausgegangen werden, dass in den kommenden Jahren ein Generationenwechsel in vielen untersuchten Regionen stattfinden wird.

7.2 Flächenausstattung der Betriebe

In diesem Abschnitt der Befragung ging es vor allem um die Konstellation von Pacht- und Eigentumsflächen im Betrieb. Besonders die Anteile der einzelnen Besitzverhältnisse lagen im Interessenbereich des Abschnitts 2. Neben diesen Aspekten wurde auch nach der Anbindung der bewirtschafteten Flächen zum Hof gefragt. Dabei gaben 34 von 40 Betrieben an, dass der überwiegende Teil ihrer Flächen arrondiert sei. Eine Arrondierung soll in dieser Untersuchung als Bewirtschaftungseinheit definiert sein, die mehr als 75% zusammenhängende Flächen aufweist. Es ist als davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche in zusammenhängenden Einheiten eines Bewirtschafters liegt.

Die Erhebung der Daten bezüglich der Pachtflächenanteile ist sehr aussagekräftig geworden. Dabei kamen wiederum unterschiedliche Ergebnisse in den verschiedenen Regionen zum Tragen.

Eigentum	20.725 ha
Pacht	36.614 ha
Durchschnitt betriebliche Pachtfläche	62,3 %
Pachtanteil für die gesamte Fläche	63,9 %

Abbildung 23: Pacht- und Eigentumsflächenanteile im gesamten Untersuchungsgebiet

Bei allen befragten Betrieben standen insgesamt 20.725 ha im Eigentum und 36.614 ha wurden noch zusätzlich gepachtet. Somit werden 63,9% aller untersuchten Flächen gepachtet. Ermittelt man den relativen Pachtanteil pro befragten Betrieb, so liegen die Pachtanteile -mit 62,3%- etwas niedriger. Zieht man einen zonalen Vergleich, so sind in Zone 1 und 2 sehr ähnliche Pachtflächenanteile zu erkennen. In diesen beiden Regionen liegt die durchschnittliche Pachtfläche pro Betrieb unter dem Gesamtdurchschnitt für alle

Gebiete. In Zone 1 liegt der gepachtete Anteil bei 60,7% und in Zone 2 bei nur 59,0%. Etwas höhere Pachtflächenanteile sind in Zone 3 erhoben worden. Hier liegt der Wert bei 67,3%. Pauschal kann gesagt werden, dass rund zwei Drittel aller Acker- und Grünlandflächen von Landwirtschaftsbetrieben gepachtet werden. Nur ein Drittel der untersuchten Flächen stehen im Eigentum. Zu der Entwicklung der Flächenausstattung in den letzten 10 Jahren haben sich die Landwirtschaftsbetriebe differenziert geäußert. Während einige angaben, Fläche verloren zu haben, konnten andere ihren Flächenpool erweitern.

Tabelle 17: Flächengewinn und -verlust [ha] der einzelnen Zonen und dem gesamten Untersuchungsgebiet innerhalb der letzten 10 Jahre

	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Gesamt	
	Fl. Gewinn	Fl. Verlust	Fl. Gewinn	Fl. Verlust	Fl. Gewinn	Fl. Verlust	Fl. Gewinn	Fl. Verlust
Anzahl der Nennungen	4	6	2	3	2	6	8	15
Veränderung je Betrieb	305	225	313	71	85	171	252	173

Insgesamt hat sich bei 17 Betrieben keine Veränderung der Flächenausstattung in den letzten 10 Jahren ergeben. Bei den anderen 23 Probanden hat sich der bewirtschaftete Flächenumfang verändert. Im ganzen Untersuchungsgebiet konnten Landwirte, welche angaben ihre Fläche erweitert zu haben, im Schnitt 252 ha zusätzlich bewirtschaften. Da wo Landwirte Flächenverluste hinnehmen mussten, gingen im Schnitt 173 ha verloren. Dabei meldeten fast doppelt so viele Betriebsleiter einen Flächenverlust an, als Flächenzuwächse. Die höchsten Flächenerweiterungen konnten Landwirte in Zone 1, mit 305 ha und in Zone 2, mit 313 ha verbuchen. Nur in Zone 3 konnten 85 ha bei Flächenerweiterungen vermerkt werden. In Zone 1 und 3 sind sehr volatile Flächenentwicklungen festgestellt worden. So nannten in Zone 3, 57% und in Zone 1 sogar 83% der Betriebe eine veränderte Flächenausstattung.

Wie im Verlauf dieses Kapitels bekannt wurde, liegt der Anteil der Pachtflächen in den Betrieben sehr weit oben. Doch wer sind die Verpächter von Grund und Boden im Untersuchungsgebiet? Dazu gibt folgende Abbildung Aufschluss. Die prozentualen Angaben für die einzelnen Zonen sind im *Anhang 4* aufgeführt.

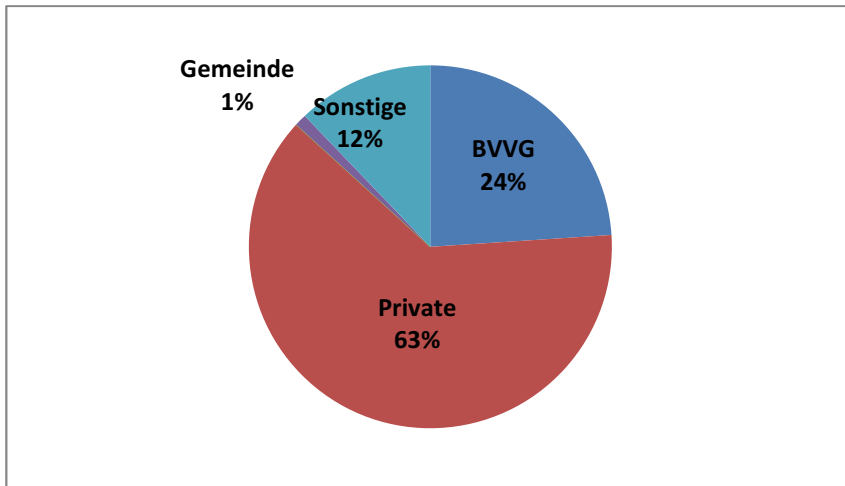


Abbildung 24: Verpächterstruktur im gesamten Untersuchungsgebiet

In *Abbildung 24* sind die relativen Werte zur Struktur der einzelnen Verpächter- Gruppen im gesamten Untersuchungsgebiet zu sehen. Mit knapp zwei Drittel sind die privaten Verpächter die bedeutendste Fraktion am Pachtmarkt. Dahinter folgt die BVVG. Immerhin noch 24% aller betrachteten Flächen werden noch durch die BVVG verpachtet. Wobei dieser Wert, auf Grund der rasch voranschreitenden Privatisierungsmaßnahmen, als sehr dynamisch betrachtet werden muss. Unter sonstige Verpächter- welche eine Anteil von 12% ausmachen- fallen insbesondere die Kirche, Flächen die der Verwaltungshoheit des Landes Brandenburg unterstehen und Ländereien, die Naturschutzvereinen und Umweltverbänden angehören. Immerhin 1% der untersuchten Fläche wird über die Gemeinden gepachtet. Die Anteile in den einzelnen Zonen variieren zwar ein wenig, dennoch sind keine gravierenden Unterschiede in der Verpächterstruktur zu erkennen. Besonders die Anteile der privaten Verpächter liegen im Mittel zwischen 61 und 65%. Leichte Anteilsunterschiede sind zwischen den BVVG- Flächen und den sonstigen Verpächtern zu erkennen. In Zone 1 liegt der Anteil von BVVG- Flächen bei 23% und bei den Sonstigen bei 14%. Auch in Zone 3 verhält es sich ähnlich, der Anteil ehemals volkseigener Flächen beträgt dort 21% und sonstige Verpächter machen 13% der Pachtflächen aus, wovon 6% dem National „*Unteres Odertal*“ zuzuschreiben sind. Der höchste BVVG- Flächenanteil ist in Zone 2 mit 29% zu finden. Kirchen-, Landes- und Naturschutzflächen machen hier nur 9% der Pachtflächen aus. Die ermittelten Daten sind nur Durchschnittswerte, sie variieren von Betrieb zu Betrieb sehr stark, so dass einige Betriebe deutlich abweichende Verpächterstrukturen besitzen.

Die befragten Landwirtschaftsbetriebe haben einen Eigenflächenanteil von rund einem Drittel. Der Erwerb dieser Flächen wurde in der Befragung in 3 wesentliche Verkaufsgruppen geteilt. Zur Disposition stand der Flächenerwerb von Privatleuten, Käufe nach EALG und Käufe von der BVVG, außer EALG- Flächen. Die Anteile, von welcher Verkaufsgruppe die Eigentumsflächen erworben wurden, weichen in den einzelnen Zonen deutlich

voneinander ab. Sollten alle Daten in *Tabelle 18* in den Zonen nicht genau 100 % ergeben, so liegt dies entweder an falschen Angaben der Probanden oder es liegt daran, dass Boden von anderen Anbietern erworben wurde.

Tabelle 18: Prozentualer Anteil verschiedener Verkaufsgruppen an der betrieblichen Eigentumsfläche

% an Eigentumsfläche	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
EALG	29,2	25,3	34,1	29,0
BVVG, außer EALG	8,8	34,8	16,9	21,8
Private	40,8	38,0	40,6	39,6

Der Anteil der Verkäufe von privaten Bodeneigentümern ist in allen drei untersuchten Gebieten fast gleich hoch und macht etwa 40% aus. Dagegen unterscheiden sich die Zusammensetzungen der Kaufmöglichkeiten über die BVVG recht deutlich im zonalen Vergleich. Über den vergünstigten Flächenerwerb konnten die höchsten Anteile in Zone 3 gesichert werden, gefolgt von Zone 1. Rund 10% weniger EALG- Anteile sind in der Eigentumsflächenstruktur der Zone 2 zu erfassen. Dafür sind mit 34,8% in Zone 2 die größten Anteile unter den BVVG- Flächen, die nicht aus EALG- Verkäufen stammen, zu finden. Sehr geringe Anteile sind in Zone 1 zu tragen gekommen, nur 8,8% der Flächen die im Eigentum der Betriebe stehen, stammen aus diesen Käufen. Findet man in Zone 3 zwar fast doppelt so hohe Anteile von BVVG- Kaufflächen zum Verkehrswert als bei Zone 1, sind diese im Vergleich zu den anderen beiden Kaufoptionen jedoch eher gering. Betrachtet man die Werte für das gesamte Untersuchungsgebiet, so stellen die Flächenkäufe von Privatleuten die bedeutendste Rolle in den befragten Betrieben dar. Gut 40% der untersuchten Eigentumsflächen konnte von dieser Fraktion erworben werden. Aber auch die EALG- Verkäufe haben einen ordentlichen Beitrag zum derzeitigen Eigentumsflächenanteil in den Betrieben geleistet. In sehr betriebsindividuellen Fällen konnten aber eine Menge an Flächen zum Verkehrswert über die BVVG erworben werden. Diese Möglichkeit des Flächenerwerbs konnte jedoch stark differenziert genutzt werden, wobei es einer Vielzahl von Befragten nicht möglich war, ihren betrieblichen Flächenpool auf diese Weise aufzustocken. Deshalb sind im Schnitt auch nur 21,8% aller Eigentumsflächen aus dieser Kaufmöglichkeit.

Der überwiegende Flächenumfang in den Betrieben wird von verschiedenen Verpächtern gepachtet. Die Pachtung von Land macht die Betriebe ein Stück weit vom Wohlwollen des Verpächters, bezüglich einer langfristigen Bewirtschaftung, abhängig. Bei der momentanen Situation am Bodenmarkt können auslaufende Pachtverträge zum echten Verhandlungsakt für die weitere Pachtgestaltung werden. Deshalb bedeuten auslaufende Pachtverträge häufig veränderte Bedingungen für beide Vertragsparteien. Im schlimmsten Fall werden die Flächen anderweitig verpachtet und gehen damit dem Altpächter verloren. Die

nächste Abbildung zeigt das Pachtende der laufenden Pachtverträge von allen befragten Landwirtschaftsbetrieben.

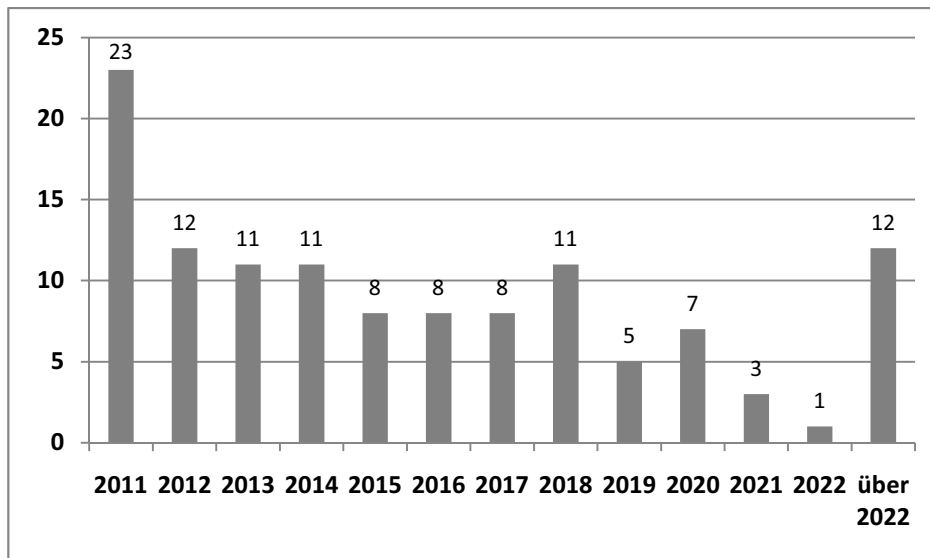


Abbildung 25: Anzahl der Nennungen für das Auslaufdatum der Pachtverträge im gesamten Untersuchungsgebiet

In der Untersuchung wurde nach dem Jahr gefragt, in dem ein flächenmäßig großer Anteil an Pachtverträgen ausläuft. Die *Abbildung 25* zeigt die summierten Ergebnisse aller Befragten. Demnach laufen noch in diesem Jahr sehr viele Pachtverträge aus, wovon einen enorm hohen Anteil, Pachtverträge der BVVG ausmachen. In den darauffolgenden Jahren bewegen sich die Pachtvertragsenden auf einem ähnlichen Niveau. Gaben 23 Betriebe an, dass 2011 große Pachtverträge auslaufen, waren es für die kommenden 3 Jahre nur noch 12 bis 11 Unternehmen. Danach nehmen die Angaben für spätere Pachtvertragsenden sukzessive ab. Bei den Pachtverträgen, die langfristig über das Jahr 2022 hinausgehen, sind überwiegend Verträge zwischen Landwirt und privaten Bodenbesitzern abgeschlossen worden. Immerhin 12 Probanden gaben an, solche Pachtverträge zu besitzen. Die Dauer der Pachtverträge ist in der Analyse unterschiedlich klassifiziert worden. Zum einen werden die Verträge der BVVG zusammengefasst und zum anderen Pachtvertragslaufzeiten mit Privaten, Kirche und Gemeinde. Die Dauer der BVVG- Pachtverträge beläuft sich im gesamten Untersuchungsgebiet recht einheitlich. Die meisten Betriebe konnten vor 18 Jahren ihre derzeitigen Flächen für 12 Jahre pachten, danach wurden die Pachtverträge in der Regel noch einmal um 6 weitere Jahre verlängert. Zu Beginn dieses Jahrzehnts laufen demnach sehr viele Pachtverträge aus und werden seitens der BVVG nach den neuen Privatisierungsgrundsätzen gehandelt. Somit gestaltet sich die Wahlmöglichkeit zur weitere Pachtung über die BVVG für die Landwirtschaftsbetriebe sehr unterschiedlich, ist aber wohl auf maximal neun weitere Jahre endgültig begrenzt. Bei der Vertragslaufzeit von Pachten mit privaten Bodenbesitzern verhält es sich dagegen ganz un-

terschiedlich. Wollen meist jüngere Bodenerben die Pachtverträge -unter Vorbehalt der derzeitigen Entwicklungen am Bodenmarkt- nur noch sehr kurzfristig abschließen, sind es meist ältere, die ihren Boden langfristig an altbewährte Landwirte verpachten. Im Schnitt beträgt die Dauer der Pachtverträge 9,9 Jahre und kann damit als langfristig bezeichnet werden. Mit den Kirchen und Gemeinden werden die Pachtverträge meist für einen Zeitraum von 12 Jahren abgeschlossen.

7.3 Private Verpächter

Die Gruppe der privaten Verpächter nimmt im Untersuchungsgebiet einen sehr hohen Stellenwert ein. Die Befragung hat ergeben, dass jeder Betrieb im Schnitt 75 private Verpächter hat, wovon jeder Verpächter 1.327 m² an einen Betrieb verpachtet. Dabei unterscheiden sich die einzelnen Zonen nur geringfügig voneinander. In Zone 1 hat jedes befragte landwirtschaftliche Unternehmen 82, 7 private Verpächter, in Zone 2 sind es nur 66,9 und in der Region an der Oder sind es 76,4 Verpächter.

Da die Pachtpreise laut verschiedensten Berichten stark gestiegen sind, soll in der Befragung auch untersucht werden, inwieweit sich das Pachtpreinsniveau im Privatsektor in den letzten 10 Jahren entwickelt hat. Dazu wurden die Befragten gebeten, Auskunft über den gezahlten Pachtpreis (in €/BP) für das Jahr 2001 und dem aktuellen Pachtpreis im Betrieb zu nennen. Dabei interessieren nur die Pachtpreise von privaten Bodenbesitzern. Die Gesamtergebnisse sind in *Tabelle 19* dargestellt:

Tabelle 19: Vergleich der Pachtpreise von 2001 und 2010 in den Betrieben von privaten Bodenbesitzern

	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Gesamt	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Anzahl der Nennungen	12	12	14	14	13	13	39	39
Mittelwert [€/BP]	2,88	4,70	2,81	4,62	2,37	4,11	2,69	4,48
Minimum [€/BP]	2,08	2,66	2,00	3,00	1,50	2,00	1,50	2,00
Maximum [€/BP]	5,60	7,90	3,50	6,09	3,50	6,60	5,60	7,90
Standarabw. [€/BP]	0,92	1,55	0,38	0,88	0,70	1,29	0,71	1,25
% Veränderung zu 2001	62,93		64,43		73,10		66,44	

Der Vergleich der Pachtjahre 2001 und 2010 verdeutlicht einen unübersehbaren Anstieg der Pachtpreise. Die Mittelwerte weichen in den verschiedenen Zonen nicht gravierend voneinander ab. Um die genannten Preise besser interpretieren zu können, sind neben den Mittelwerten auch die niedrigsten und höchsten Pachtpreisangaben, sowie die Standardabweichung im zonalen Vergleich angegeben worden. Dies gewährleistet eine stärkere Untermauerung der ermittelten Durchschnittswerte. Im Vorfeld sei gesagt, dass die Standardabweichung für die Mittelwerte in dem Jahr 2001 relativ gering ist. Sie schwankten von 0,38 €/BP in Zone 2 über 0,70 €/BP in Zone 3 bis knapp unter einem Euro in Zone

1. Dagegen streuen sich die Werte für 2011 deutlich mehr um den Mittelwert. Zone 2 hat in diesem Punkt mit 0,88 €/BP die geringsten Streuungen aufzuweisen. In Zone 3 beträgt die Standardabweichung schon 1,29 €/BP und in der ersten Zone sogar 1,55 €/BP. Die Mittelwerte in den Zonen 1 und 2 befinden sich auf annähernd demselben Preisniveau. Die Pachtpreise für Flächen von privaten Bodenbesitzern sind den vergangenen 10 Jahren von 2,80 €/BP um rund 60%, auf 4,65 €/BP angestiegen. In Zone 3 sind die Pachten sogar um 73,1% angestiegen, bewegen sich allerdings auch auf etwas niedrigerem Wert, als im restlichen Untersuchungsgebiet. Kostete 2001 ein Hektar Ackerland im Schnitt 2,37 €/BP Pacht, so bezahlen die Landwirte in der Oderregion an Private heute 4,11 €/BP. Insgesamt sind in allen befragten Betrieben die Pachtpreise dieser Verpächter- Gruppe in den letzten 10 Jahren um 66,44% gestiegen und befinden sich heute bei 4,48 €/BP.

Wichtig für die Landwirtschaftsbetriebe ist eine langfristige Bewirtschaftungsmöglichkeit ihrer gepachteten Flächen, um eine gewissen Planungssicherheit zu gewährleisten. Bei privaten Bodenbesitzern spielen im Hinblick auf die Vergabe ihrer Flächen weitaus mehr Faktoren eine Rolle, als dies beispielsweise bei der BVVG der Fall ist. Im Vordergrund stehen soziale Aspekte, wobei geldbringenden Einnahmen auch nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Entscheidend ist die Bindung des Eigentümers zum Boden und dem potenziellen Verpächter. Besteht ein hoher immaterieller Wert zum Grundstück, kommt für die Eigentümer lediglich eine Verpachtung in Frage. Dann kommen monetäre Aspekte, Sympathie zwischen Vertragsparteien und individuelle Bewirtschaftungsideale des Bodeneigentümers zum Tragen. Müssen oder wollen die Bodenbesitzer die Fläche veräußern, besteht für den Landwirt eine reelle Chance die gepachtete Fläche käuflich zu erwerben. Der Verkauf einer Fläche kann aus Altersgründen oder dem Wunsch einer hohen Eigenkapitalausschüttung für diverse Vorhaben genutzt werden. Besonders bei hohen Bodenpreisen werden letztere Überlegungen angestellt. In der Untersuchung wurde nach der Möglichkeit einer langfristigen Bewirtschaftung der Pachtflächen von Privatleuten gefragt und in welcher Form dies realisiert wird. Für eine langfristige Bewirtschaftung dieser Flächen kommen entweder noch langanhaltende Pachtverträge, eine Verlängerung auslaufender Pachtverträge oder der Kauf der Pachtfläche in Betracht. In der nächsten Grafik werden die Ergebnisse aus dieser Fragestellung abgebildet.

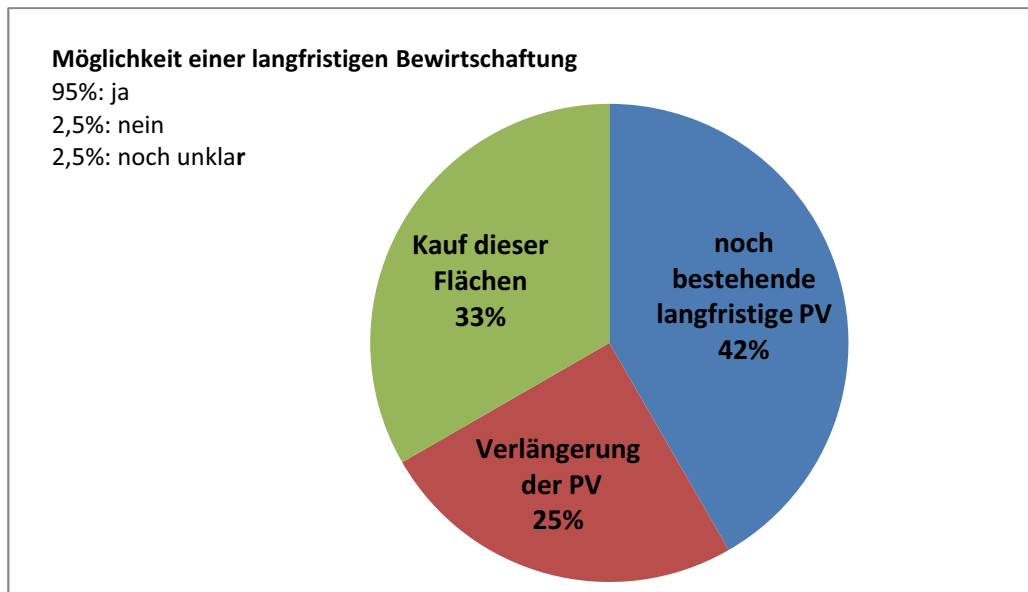


Abbildung 26: Bestehende Möglichkeit einer langfristigen Bewirtschaftung der privaten Pachtflächen und durch welche Optionen dies realisiert wird

Der überwiegende Teil der Befragten (95%) gab an, die von Privatleuten gepachteten Flächen, weiter langfristig bewirtschaften zu können. Lediglich 2,5% der Betriebe gab an, einige oder alle Pachtflächen von privaten Verpächtern zu verlieren. Bei weiteren 2,5% war diese Möglichkeit noch unklar. Von den 95% der befragten Betriebe, die mit ja auf die Fragestellung antworteten, wurden diese anschließend nach der Umsetzung dieser Gelegenheit gefragt. Die Antworten waren im Prinzip recht gleich, obwohl die einzelnen Optionen alle relativ hohe Wichtungen haben. Viele Betriebe nutzen alle drei Optionen zur langfristigen Bewirtschaftung. Mit 42% besitzen etwas weniger als die Hälfte der Betriebe noch langfristig bestehende Pachtverträge. Bei einem Viertel der mit ja beantworteten Fragebögen konnten die auslaufenden Pachtvereinbarungen erfolgreich verlängert werden. Und 33% der Unternehmen gaben an, auch durch Kauf, Pachtflächen von privaten Bodeneigentümern für den Betrieb zu sichern. Die Kaufpreise, die sie dafür ausgegeben haben, variieren zum Teil stark. *Tabelle 20* zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Privatleuten in den letzten 2 Jahren, welche anhand der Befragung ermittelt wurden.

Tabelle 20: Kaufpreise der letzten 2 Jahre von privaten Bodenbesitzern im Untersuchungsgebiet

	Zone 1 €/ha	Zone 2 €/ha	Zone 3 €/ha	Gesamt €/ha
Nennungen	7	9	11	27
Mittelwert	5328,57	8722,22	7181,82	7077,5
Minimum	3800,00	2500,00	3500,00	2500
Maximum	9000,00	14000,00	12000,00	14000
Standardabw.	1728,89	3606,51	2411,15	2944,97

In der Befragung kam heraus, dass zwar 35 Betriebe Flächen von Privatleuten kaufen konnten, aber nur 27 von ihnen Auskunft über die Kaufpreise der letzten 2 Jahre geben konnten. Dies liegt zum größten Teil daran, dass in den letzten 2 Jahren kein Bodenkauf von dieser Personengruppe im Betrieb getätigt wurde. Nur ein kleiner Teil der Befragten verweigerte eine Auskunft über die Kaufwerte vom privaten Bodenerwerb. Die teuersten Böden im Privatbesitz von Bürgern stehen, werden in der Zone 2 gehandelt. Hier beträgt der Kaufpreis im Schnitt 8.722 €/ha. Der höchste Kaufpreis lag bei 14.000 €/ha. Die niedrigste Angabe in dieser Zone lag bei 2.500 €/ha. Die Angaben zeigten eine sehr hohe Streuung um den Mittelwert (3606,51 €/ha). Etwas niedriger stellte sich das mittlere Preisniveau in Zone 3 dar. Hier gaben die Landwirte für einen Hektar Ackerland im Durchschnitt 7181,82 € aus. Der Höchstwert lag bei 12.000 €/ha und die billigsten Böden wechselten für 3.500€/ha den Besitzer. Die Standardabweichung verrät immer noch eine relativ hohe Streuung der angegebenen Preise, ist allerdings um rund 1.200 € geringer als in Zone 2. Das niedrigste Preisniveau im Privatflächenbereich befindet sich in Zone 1. Das mittlere Preisniveau liegt hier bei nur 5.328,5 €/ha. Der Betrieb mit den teuersten Bodenkauf in dieser Zone gab 9.000 €/ha aus. Erstaunlich, die niedrigste Nennung für einen Bodenkauf in dieser Zone ist zeitgleich der höchste Wert aller Zonen. Dass die Angaben zu den Kaufpreisen von privaten Bodenbesitzern in dieser Zone relativ eng beieinander liegen, verdeutlicht die Standardabweichung. Sie liegt bei nur 1.728,89 €. Im gesamten Untersuchungsbetrieb machten 27 Betriebe Angaben über die Kaufpreise von Privatpersonen, dabei wurden im Schnitt 7.077,50 €/ha bezahlt. Die Werte schwanken im Mittel um 3.000 € um den Durchschnittswert, deshalb ist der Durchschnittswert auch nur verhaltend zu werten. In einigen Regionen werden deutlich mehr oder auch weniger für Bodenkäufe dieser Kategorie bezahlt. Dennoch gibt die Datenerhebung erste Rückschlüsse auf die Kaufpreiseinordnung für das Untersuchungsgebiet.

7.4 BVVG- Flächen

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind nur 15% aller analysierten landwirtschaftlichen Flächen aus Beständen der BVVG. Dies ist zwar ein nur kleiner Anteil, allerdings hat die BVVG mit ihren umfangreichen Veräußerungen und den Rahmenbedingungen für den Flächenerwerb, den Weg für hohe Preisintensionen geebnet. Solche Entwicklungen schlagen sich sukzessive auf den gesamten Bodenmarkt in einem Gebiet nieder. Besonders betroffen sind Landwirte, die einen hohen BVVG-Flächenanteil haben und deren langfristige Pachtverträge mit der BVVG demnächst auslaufen. Die kommende Abbildung zeigt, in welchen Jahren eine Menge von größeren Pachtverträgen in den Betrieben auslaufen.

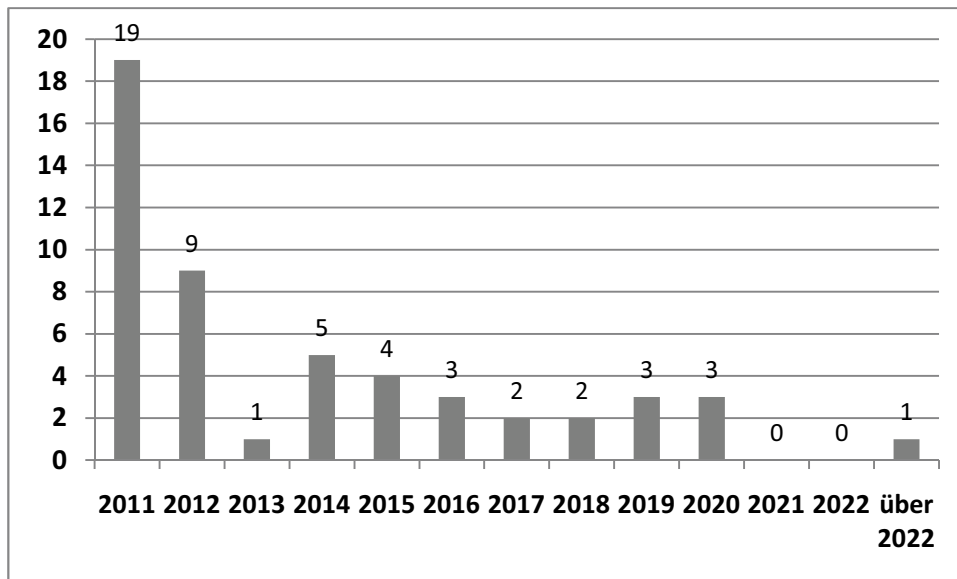


Abbildung 27: Auslaufdatum langfristiger BVVG- Pachtverträge in den befragten Betrieben

Fast die Hälfte der befragten Betriebe gab an, noch in diesem Jahr von auslaufenden Pachtverträgen der BVVG betroffen zu sein. Die weitere Verfahrensweise mit auslaufenden Pachtverträgen der BVVG wurde im *Kapitel 3.3.3* schon erläutert. Für viele Betriebsleiter bedeutet dieses Szenario entweder deutlich höhere finanzielle Aufwendungen, um die betroffenen Flächen weiterhin bewirtschaften zu dürfen oder in nicht geringem Umfang, Flächenverluste. In den nachfolgenden Jahren nehmen die auslaufenden Pachtverträge deutlich ab. Im Jahr 2012 laufen in 9 Betrieben PV der BVVG aus. Im Folgejahr ist nur noch ein Betrieb davon betroffen. Die wieder etwas öfteren Nennungen rühren aus den Optionen der neuen Privatisierungsgrundsätze, welche die Landwirte bei bereits auslaufenden PV gewählt haben. So ist in den Jahren 2014/15 und 2019/20 erneut mit auslaufenden Pachtverträgen zu rechnen.

In diesem Abschnitt der Befragung drehte es sich auch um die Wahloptionen gemäß den neuen Privatisierungsgrundsätzen nach der Bund- Ländereinigung von 2010. Demnach stehen den Landwirten mit auslaufenden Pachtverträgen drei Wahlmöglichkeiten zur Verfügung. Dieses und deren Wahlpräferenz sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

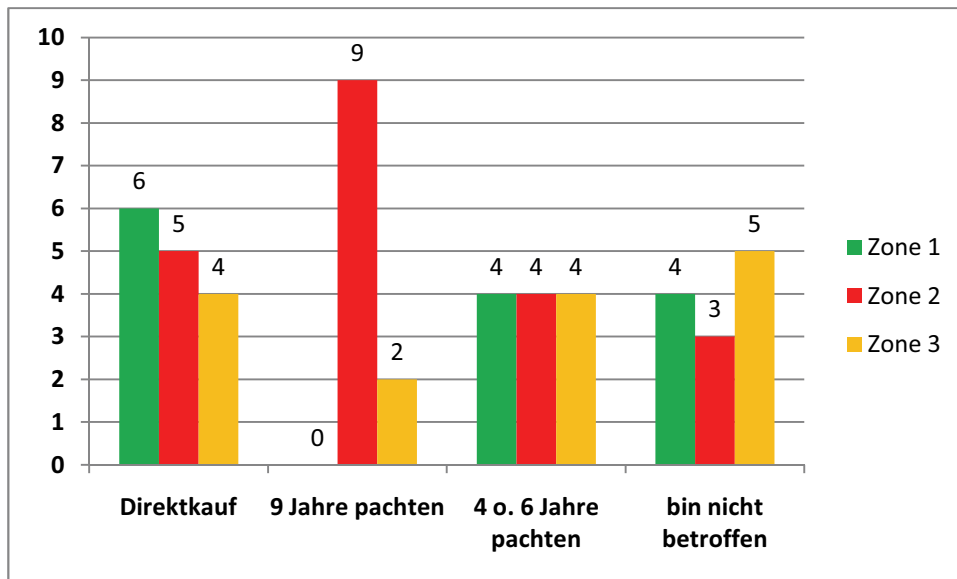


Abbildung 28: Frequentierung der Wahlmöglichkeiten nach neuen Privatisierungsgrundsätzen der BVVG im Untersuchungsgebiet

Eine Bevorzugung einzelner Wahloptionen in den Betrieben ergab über das gesamte Untersuchungsgebiet einen homogenen Mix aus allen drei Möglichkeiten. Die meisten Betriebe (15 Nennungen) entschieden sich für den Direkterwerb einiger Pachtflächen. 11 Betriebe haben Pachtflächen noch einmal langfristig über 9 Jahre an den Betrieb gebunden und weitere 12 Betriebsleiter gaben an, die Flächen für 4 Jahre zu pachten und innerhalb dieser Zeit zu erwerben. Ebenfalls 12 Landwirte sind von auslaufenden Pachtverträgen der BVVG nicht betroffen, was gut ein Drittel der Befragten ausmacht. Für die einzelnen Wahloptionen gab es mehr Nennungen als befragte Betriebe. Dies liegt daran, dass einige Betriebsleiter mehrere Optionen in Betracht ziehen und je nach betroffener Fläche die Wahl unterschiedlich abwägen. Im zonalen Vergleich verhalten sich die Landwirte sehr unterschiedlich. Beim Direkterwerb ist eine kleine Differenz zwischen einzelnen Zonen zu erkennen. Jeder zweite Betrieb in Zone 1 entschied sich für diese Option, in Zone 3 waren dagegen nur 28% für diese Möglichkeit und in Zone 2 immerhin 35%. Völlig unterschiedlich, antworteten die Landwirte bei der neunjährigen Pachtung. Während in Zone 3 sich gar kein Betrieb dafür entschied und in Zone 1 lediglich 2 Betriebe, wählten in Zone 2, mit 9 Nennungen, die meisten Betriebe diese Art der weiteren Bewirtschaftung ihrer Flächen. Das liegt wohl auch an den sehr preisintensiven Kaufangeboten seitens BVVG in dieser Region. Für einen Direkterwerb innerhalb der nächsten 4 Jahre entschieden sich in allen 3 Zonen jeweils 4 Betriebe. Am wenigsten von auslaufenden BVVG- Pachtverträgen sind Betriebe in Zone 3 mit 5 Nennungen betroffen, dahinter folgen Unternehmen in Zone 1, mit 4 Aufführungen und die wenigsten Probanden waren in Zone 2 -mit nur 3 Betrieben- von solchem Fall betroffen.

Beim Thema BVVG- Pachtung interessierte natürlich die momentane preisliche Situation in den Betrieben. Dazu wurden nach den Konditionen für aktuelle Bestandspachten und Preise für neu abgeschlossene Pachtverträge gefragt. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erlangen, wurden die Angaben in €/BP wiedergegeben.

Tabelle 21: Preise für Bestands- und Neupachten im Untersuchungsgebiet

	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Gesamt	
	Bestandspacht	neu Pachten	Bestandspacht	neu Pachten	Bestandspacht	neu Pachten	Bestandspacht	neu Pachten
Mittelwert [€/BP]	5,60	8,12	4,62	10,19	4,94	9,10	5,05	9,14
Minimum [€/BP]	4,40	6,30	3,50	6,70	2,90	6,00	2,90	6,00
Maximum [€/BP]	7,00	11,00	6,50	13,80	8,75	12,80	8,75	13,80
Standardabw. [€/BP]	1,07	1,84	0,90	3,18	1,64	1,90	1,27	2,35
% Veränderung zu 2001	45,00		120,69		84,13		80,82	
Nennungen	7	5	9	6	9	9	25	20

Das Preisniveau für Pachtungen von der BVVG liegt um einiges höher, als Pachten von privaten Bodeneigentümern. Die Bestandspachten stellen die preisliche Situation um 2001 dar. Die Neupachten repräsentieren die aktuellen Pachtpreise für Ländereien der BVVG. Im gesamten Untersuchungsgebiet gaben 25 Befragte Auskunft über die Pachtpreise vor 10 Jahren und nur die Hälfte der Befragten nannte Werte für derzeitige Pachtpreise. Demnach sind die Preise in den letzten 10 Jahren von 5,05 €/BP um 80,82% gestiegen, auf derzeit 9,14 €/BP. Wobei beachtet werden muss, dass ein Großteil der Betriebe in den kommenden Monaten neue Pachtpreiskonditionen von der BVVG angeboten bekommt und welche erhebliche Preissteigerungen nach sich ziehen. Die Schwankungen der Daten um den Mittelwert waren vor 10 Jahren in allen Gebieten in etwa gleich hoch, bei ungefähr 1,40 €. Deutliche Unterschiede gibt es bei den aktuellen Angaben auch innerhalb der Zonen. Das niedrigste Preisniveau ist in Zone 1, mit derzeit im Schnitt 8,12 €/BP zu finden. Dort sind die Preise um moderate 45% angestiegen. Die höchsten Angaben lagen bei 11 €/BP und die geringsten BVVG- Pachten liegen bei 6,30 €/BP. Ganz anderes verhält es sich in Zone 2. Auf den besseren Standorten sind die Pachtpreise um exorbitante 120% gestiegen und liegen derweil im Schnitt bei 10,19 €/BP. Damit sind in dieser Zone die teuersten Pachten im gesamten Untersuchungsgebiet zu vermerken. Allerdings variieren die Preise um diesen Mittelwert, mit 3,18 €/BP, recht kräftig. So liegt die preisintensivste Angabe bei 13,80 €/BP und die billigste Bekanntgabe bei 6,70 €/BP. In Zone 3 zeichnete sich ein etwas geringeres Preisgefüge ab. Der durchschnittliche Pachtpreis lag dort bei 9,10 €/BP und ist damit in den letzten 10 Jahren um satte 84,13% gestiegen. Die Standardabweichung belief sich bei 1,90 €, womit sich die Aussagekraft ähnlich stark wie in Zone 1 darstellt. Der teuerste Boden in dieser Zone wird für 12,80 €/BP gepachtet, hingegen der billigste für 6,00 €/BP. Vergleicht man die Bestandspachten der

BVVG vor 10 Jahren zonal, so entrichteten die Landwirte die teuersten Pachten in Zone 1, gefolgt von Zone 3 und die günstigsten Pachten wurden in Zone 2 gezahlt. Bei der derzeitiger Situation stellt es sich genau anders herum dar.

Im vordergründigen Interesse der BVVG steht die Veräußerung des ihr anvertrauten Flächenreservoirs aus Zeiten der ehemaligen DDR. Um dieses Ziel erfolgreich abzuschließen hat die BVVG zahlreiche Durchführungen erlassen und kann heute sagen, dass ein Großteil der ehemals volkseigenen Flächen schon veräußert worden ist. Besonders für die Landwirtschaft war es wichtig, nach der Wende wettbewerbsfähige Strukturen zu schaffen. Eine langfristige Verpachtung stellte für viele Betriebe eine zufriedenstellende Lösung dar. Doch es mussten auch Voraussetzungen für einen realisierbaren Flächenerwerb durch die Landwirtschaft geschaffen werden. Das EALG sollte dem Rechnung tragen. Im Zeitraum zwischen 1996 und Ende 2009 konnten Landwirtschaftsbetriebe Anträge auf vergünstigten Flächenerwerb bewilligt bekommen. Inwieweit das EALG zu einem Eigenflächenaufbau in den untersuchten Betrieben geführt hat, wurde ebenfalls in der Befragung tangiert. Dazu die *Abbildung 29*.

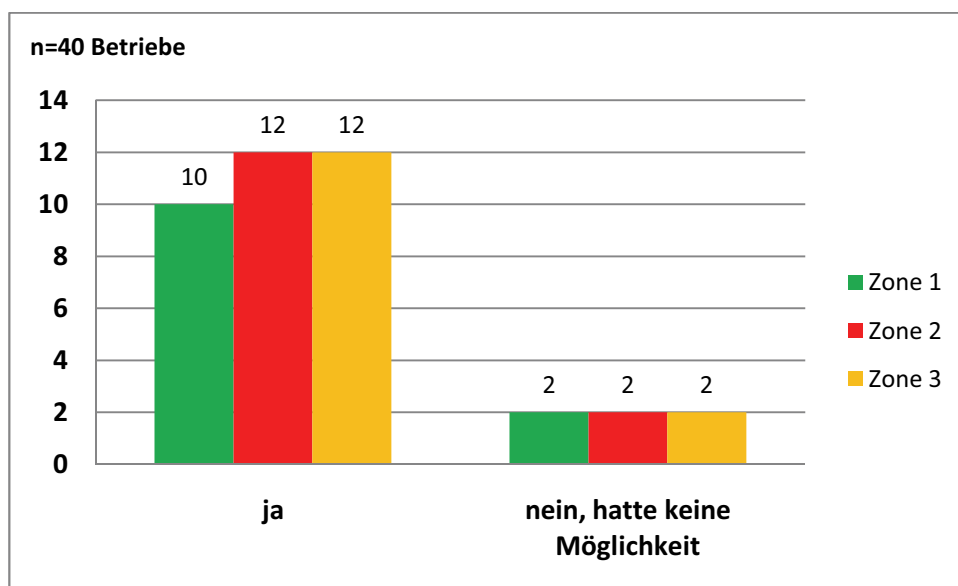


Abbildung 29: Bestehende Möglichkeiten in den untersuchten Betrieben zum Flächenkauf über das EALG

Insgesamt konnten 34 Betriebe Flächen über das EALG von der BVVG erwerben. Die Verteilung über die einzelnen Zonen erwies sich als gleich. Je 2 Betriebe pro Zone hatten keine Gelegenheit dazu. Somit stellte sich ein einheitliches Bild im gesamten Untersuchungsgebiet, bezüglich der Berechtigung zum Kauf über das EALG dar. Im Schnitt konnten die Betriebe 177 ha vergünstigt von der BVVG erwerben, was einen Anteil an der gesamten Eigentumsfläche von 29% pro Betrieb ausmacht. Zwischen den einzelnen Zonen fallen keine bemerkenswerten Unterschiede auf, so dass die Werte für das gesamte Untersuchungsgebiet zonal verallgemeinert werden konnten. Ein Betrieb in Zone 2 war

berechtigt 350 ha über das EALG zu erwerben und stellte damit den Maximalwert auf. Der kleinste Umfang pro Betrieb wurde in Zone 3 mit 40 ha ermittelt.

Doch der Flächenerwerb der Landwirtschaftsbetriebe von der BVVG erstreckt sich nicht nur über das EALG. Es gehen auch landwirtschaftliche Nutzflächen zum Verkehrswert an landwirtschaftliche Unternehmen. Deshalb wurden die Probanden auch nach den Unternehmungen eines Flächenerwerbs über die BVVG, ausgenommen der EALG- Käufe, gefragt. Dabei stellte sich folgendes Bild dar:

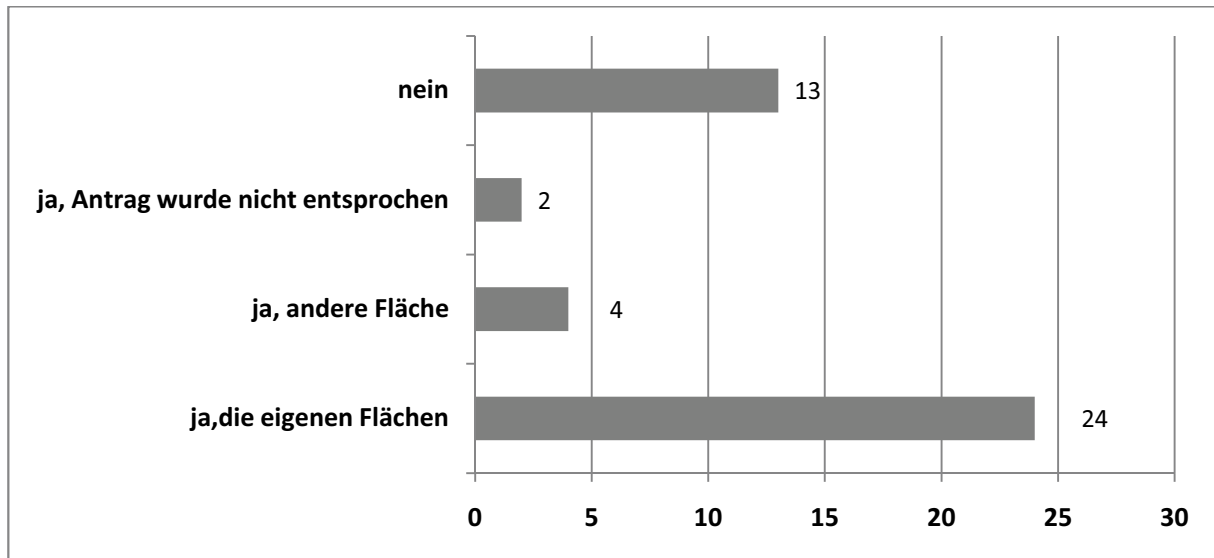


Abbildung 30: Versuch über die BVVG, Flächen zu erwerben, ausgenommen EALG- Flächen

Die Mehrzahl der befragten Personen konnten schon Flächen zum Verkehrswert von der BVVG kaufen. 24 Betriebe kauften gepachtete Flächen zum Verkehrswert. Bei 4 weiteren Betrieben stellte sich heraus, dass sie noch zusätzliche Ländereien erwerben konnten und bei 2 Betriebsleitern wurden die Kaufanträge von der BVVG abgelehnt. Beide Betriebe befinden sich in Zone 3. Während dem einen der Kauf verwehrt wurde und die Fläche stattdessen zur Pacht ausgeschrieben werden sollte, schilderte der andere Landwirt, dass die Kaufanträge von Seiten der BVVG gar nicht bearbeitet wurden. Immerhin knapp ein Drittel der befragten Betriebe gab an, noch keine Kaufbemühungen bei der BVVG angestellt zu haben. Zu welchen Konditionen und in welchem Umfang die Flächen zum Verkehrswert gehandelt wurden, konnte ebenfalls in der Befragung geklärt werden. Die rationalen Ergebnisse werden nun zusammengefasst

Tabelle 22: Kaufpreise und Flächenumfänge zum Verkehrswert der BVVG- Flächen

Preise in €/ha	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Mittelwert	6.050,00	13.040,00	6.133,33	8.407,78
Min	3.150,00	4.600,00	2.800,00	2.800,00
Max	11.000,00	27.000,00	9.500,00	27.000,00
Standardabweichung	3.184,47	7.414,73	2.779,69	6.279,26
Umfang in ha	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Mittelwert	79	295	168	181
Min	8	14	5	5
Max	245	920	480	920
Standardabweichung	99	332	185	254
	n=7	n=10	n=6	n=23

Die *Tabelle 22* stellt die Kaufpreise und Flächenumfänge zum Verkehrswert der BVVG-Flächen im Untersuchungsgebiet dar. Demnach gaben die Landwirtschaftsbetriebe 8.407,78 €/ha für durchschnittlich 181 ha/Betrieb aus. Es traten sehr große Differenzen innerhalb der Zonen auf, aber auch zwischen den einzelnen Gebieten konnte man signifikante Preisunterschiede feststellen. Die Kaufpreise in Zone 1 und 3 liegen etwa auf gleichem Level, unterhalb des Gesamtdurchschnitts. Dort bezahlen die Landwirte circa 6.100 € für einen Hektar Ackerland an die BVVG. Der teuerste Hektar in Zone 1 ging für 11.000 € weg. In Zone 3 waren es nur 9.500 €. Die niedrigsten Kaufpreise waren in diesen beiden Zonen bei 3.150 €/ha in Zone 1 und 2.800 € in Zone 3. Man muss dazu sagen, dass diese Preise von Kaufverträgen längeren Datums stammen. Die aktuelleren Preise orientieren sich eher an den Maximalpreisen in den beiden Zonen. Ganz anders stellt sich die Situation in Zone 2 dar. Hier müssen für BVVG-Flächen Preise bezahlt werden, die dem westdeutschen Preisniveau gleichen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt dort bei 13.040 €/ha. Die Angaben zu den Kaufpreisen schwanken allerdings um gute 7.400 €/ha, so dass auch exorbitante Preise von bis zu 27.000 €/ha von Landwirtschaftsbetrieben ausgegeben werden. Die günstigsten Verkehrswerte in dieser Zone liegen bei 4.600 €/ha, wobei diese Preise aus Zeiten von fünf bis zehn Jahren datieren. In derzeitiger Situation müssen wohl für Flächen der BVVG um die 20.000 €/ha und mehr bezahlt werden. Dies ergab sich aus den Gesprächen mit zahlreichen Landwirten, die diese These untermauerten. Der Umfang, den die Betriebe über die Verkehrswertkäufe erwerben, ist zonal sehr heterogen. In Zone 1 konnten im Schnitt nur 79 ha je Betrieb von der BVVG zum Flächenverkehrswert erworben werden. Das ist der tiefste Wert in allen drei Regionen. Den höchsten Flächenumfang konnten die Betriebsleiter in Zone 2 erwerben. Hier kaufte jeder Betrieb im Mittel 295 ha. In Zone 3 waren es dagegen nur 168 ha/Betrieb. Insgesamt gaben 23 Befragte Auskunft zur betrieblichen Situation bei Käufen zum Verkehrswert landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die restlichen Betriebsleiter haben diese Variante des Flächenerwerbs nicht umsetzen können oder wollen.

Eine Gefährdung und gleichzeitig in bedingtem Maße eine Chance, stellen die Ausschreibungsverfahren der BVVG dar. Laufen viele Betriebe der Gefahr, die zur Ausschreibung

stehenden, betriebseigenen Pachtflächen an höchstbietende Käufer zu verlieren, ermöglicht es kaufstarken Landwirtschaftsbetrieben, ihren Flächenpool zu erweitern. Zudem werden die Preise mit solchen Praktiken rasant nach oben getrieben. Nicht wenigen Landwirtschaftsbetrieben fehlen die liquiden Mittel, um solche Investitionen zu stemmen. Der Einfluss von Ausschreibungsverfahren auf die betriebliche Flächenausstattung war ein wesentlicher Teil des vierten Abschnitts der Befragung. In diesem wurden nach der Betroffenheit, der Teilnahmebereitschaft und den Flächenzuwächsen einer Ausschreibung durch die BVVG gefragt. 21 von 40 Betrieben sind in den nächsten 2 Jahren von Ausschreibungsverfahren der BVVG betroffen. Ein Großteil der betroffenen Landwirte findet man in Zone 3 und 1, mit 11 bzw. 8 Probanden. Im Norden und Nordosten der Uckermark hält sich das Verhältnis etwa die Waage.

Tabelle 23: Umfang der in den nächsten 2 Jahren von Ausschreibungsverfahren der BVVG betroffenen Flächen im Untersuchungsgebiet

Umfang in ha	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Nennungen	4	6	11	21
Mittelwert	253	137	132	174
% von Gesamter Fläche	6,3	4,0	7,0	5,7
% von Pachtfläche	10,3	6,8	9,8	9,0

In *Tabelle 23* wird ersichtlich, dass 9% der gesamten Pachtfläche im Untersuchungsgebiet innerhalb der nächsten 2 Jahre ausgeschrieben wird. Die höchsten Anteile findet man in Zone 1 mit 10,3% und Zone 3 mit 9,8%. Lediglich in Zone 2 sind etwas geringere Anteile an der Gesamtpachtfläche zu erkennen. Im Schnitt werden in der ersten Zone 253 ha in den betroffenen Betrieben ausgeschrieben. Das macht einen Anteil von 18% an der gesamt bewirtschafteten Fläche pro Betrieb aus. In den anderen beiden Gebieten sind zwar mehr Betriebe betroffen, allerdings auch in geringerem Umfang (ca. 135 ha/betroffener Betrieb). Bei diesen Werten war auch von Interesse, wie viele Flächen die Betriebe durch Ausschreibungsverfahren eventuell schon sichern konnten. Dazu konnten folgende Ergebnisse durch die Befragung gemacht werden:

Tabelle 24: Sicherung von Flächenumfängen in Ausschreibungsverfahren der BVVG im Untersuchungsgebiet

	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Gesamt	
	Nennungen	ha/ Betrieb	Nennungen	ha/ Betrieb	Nennungen	ha/ Betrieb	Nennungen	ha/ Betrieb
ja die eigenen	2	27	4	307	5	35	11	132
ja zusätzliche	2	5	3	40	1	30	6	26
nein	8	-	8	-	8	-	24	-

Insgesamt konnten die Betriebe, denen es möglich war, eine Ausschreibung zu gewinnen, 132 ha der eigenen Pachtflächen, sowie 26 ha zusätzliche LN ersteigern. Im zonalen Vergleich sind allerdings große Differenzen zu erkennen. Während in Zone 1 und 3 eher klei-

ne und wenige Lose ersteigert wurden, sind in Zone 2 große Flächenumfänge in Ausschreibungen der BVVG erworben worden. Die 4 betroffenen Betriebe konnten im Durchschnitt 307 ha gepachtetes Land für ihr Unternehmen sichern. In Zone 2 konnten 3 Betriebe zusätzliche Flächen von 40 ha/Betrieb erlangen. In Zone 3 schaffte das 1. Betrieb mit 30 ha und in Zone 1 immerhin 2 Betriebe mit jeweils 5 ha. Der größte Teil der befragten Personen konnte allerdings keine Flächen durch Ausschreibungsverfahren der BVVG kaufen. 24 Probanden –jeweils 8 pro Zone- verneinten diese Frage. Die Gefahr eines Flächenverlustes, die von Ausschreibungsverfahren ausgeht, scheint also deutlich höher zu sein, als Flächenzuwächse.

Tabelle 25: Flächen die durch Ausschreibungsverfahren im Untersuchungsgebiet verloren gehen könnten

Umfang in ha/ Betrieb	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Nennungen	5	7	11	23
Mittelwert	205	156	161	174
% von Gesamter Fläche	6	5	9	7
% von BVVG-Fläche	46	33	57	45

Tabelle 25 stellt die betrieblichen Flächenumfänge dar, die in den nächsten 2 Jahren dort ausgeschrieben werden und damit dem Betrieb verloren gehen könnten. Im gesamten Untersuchungsgebiet gaben 23 Betriebe an, solches Szenario in den kommenden Jahren auf sich zukommen zu sehen. Das bedeutet, dass in den betroffenen Unternehmen 174 ha ausgeschrieben werden, was fast die Hälfte der gesamten BVVG- Flächen und 7% aller untersuchten Flächen ausmacht. Die Betroffenheit von Ausschreibungsverfahren der BVVG schwankt in den untersuchten Zonen etwas. So sind in der Region an der Oder die meisten Betriebe (11 von 14) betroffen. In den restlichen Gebieten wird etwa jeder zweite Betrieb davon berührt. Dabei unterscheiden sich auch die betroffenen Flächenumfänge zwischen den Zonen. Die geringsten Flächenumfänge werden in Zone 2 ausgeschrieben. Pro Betrieb sind 156 ha betroffen, was 33% der BVVG-Flächen und 5% aller untersuchten LN ausmacht. In der westlichsten Zone werden in den betroffenen Betrieben die meisten Hektar ausgeschrieben (205 ha/Betrieb). Hier werden 6% aller Acker- und Grünlandflächen tangiert. Die meisten Flächen -mit 9%- werden in Zone 3 ausgeschrieben. Pro Betrieb macht das 161 ha, da aber der Großteil der befragten Landwirte betroffen ist, kommen diese hohen Flächenumfänge zustande. 57% aller BVVG- Flächen werden dort in den kommenden 2 Jahren ausgeschrieben. Es sollte allerdings nicht verschwiegen werden, dass 17 Betriebsleiter von Ausschreibungsverfahren in der vorgegebenen Zeitspanne nicht betroffen sind. Das ist knapp die Hälfte aller befragten Betriebe.

Mit Ausschreibungsverfahren der BVVG haben und -wie in *Tabelle 25* zu erkennen ist- werden noch sehr viele Landwirtschaftsbetriebe Erfahrung machen/ gemacht haben. In

der weiteren Befragung war deshalb von Interesse, wie hoch die Teilnahmebereitschaft an solchen Bieterverfahren ist. Dazu wurden den Probanden in einer Fragestellung vier verschiedene Aussagen vorgelesen und diese mussten nach Muster einer Likert- Skala, die betreffende Einstellungen benennen. In der betreffenden Fragestellung ging es vor allem darum, die Einstellung der Landwirte in Bezug auf die Ausschreibungspraktiken der BVVG heraus zu stellen. Die Präferenz der Aussagen ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

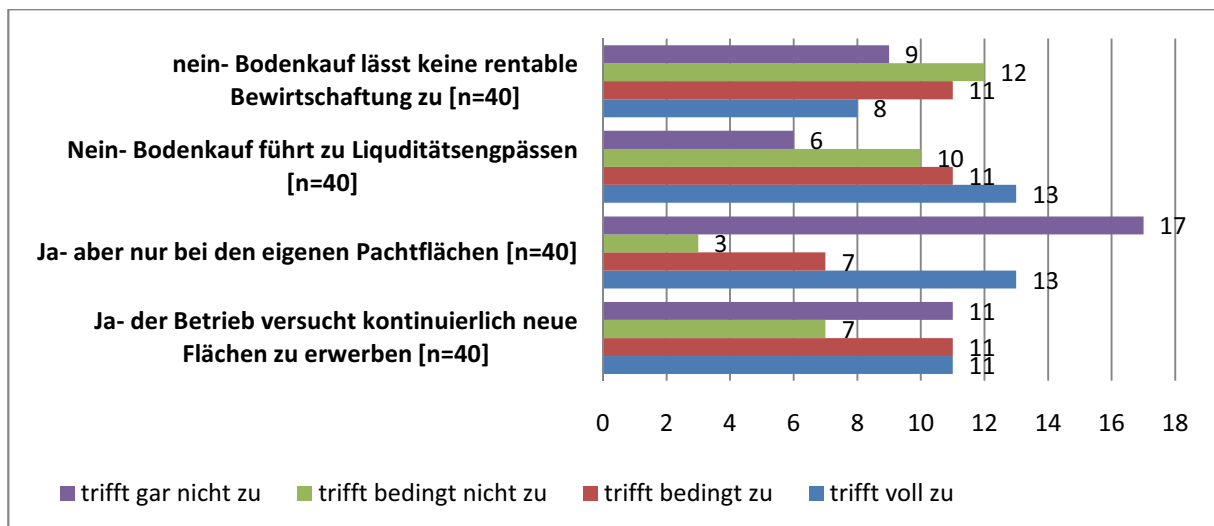


Abbildung 31: Teilnahmebereitschaft an Ausschreibungsverfahren der BVVG im Untersuchungsgebiet

Abbildung 31 zeigt die Teilnahmebereitschaft an Ausschreibungsverfahren der BVVG. Dazu sind auf der linken Seite die vier gestellten Aussagen aufgeführt. Es haben alle 40 Betriebe auf diese Frage geantwortet. Die farbigen Balken stehen für die Nennungen der Einstellungen zu den einzelnen Aussagen. Bei einer generellen Teilnahme, unabhängig davon ob andere Flächen ausgeschrieben werden, sind die Landwirte sehr unterschiedlicher Auffassung. Während einige Landwirte (blauer Balken) radikal versuchen möglichst viel Fläche, unabhängig von Bonität und Lage, zu ersteigern, wägen einige Bauern (roter Balken) die angebotene Los- Eigenschaft ab und entscheiden dann über eine mögliche Teilnahme. Für 7 Probanden kommt eine kontinuierliche Erweiterung ihrer Flächen eigentlich nicht in Frage, es sei denn, die Fläche passt hervorragend ins Betriebskonzept. Bei 11 weiteren Betrieben kommt diese Option grundsätzlich nicht in Frage. Bei den eigenen Pachtflächen zeichnete sich eine zweigeteilte Meinung ab. 13 Betriebe nehmen ausschließlich an Ausschreibungen der eigenen Pachtflächen teil. In 7 weiteren Betrieben (grüner Balken) stimmte man dem Statement nicht 100%ig zu, war aber größtenteils einverstanden. Die anderen 20 Betriebe stimmten der Aussage nicht zu. Diese Betriebe haben entweder keine zur Ausschreibung stehenden BVVG- Flächen oder stimmten der ersten Aussage voll zu. Ob die Teilnahme an Ausschreibungen zu Liquiditätsengpässen führt und somit nicht wahrgenommen wird, sollte in der nächsten Aussage geklärt werden.

Der überwiegende Teil der Befragten stimmte der Aussage voll zu (blauer Balken) und immerhin 11 Betriebe (roter Balken) sahen diesen Fakt unter bestimmten Umständen ein. Die restlichen 16 Betriebe sahen eher keine finanziellen Probleme im Bodenkauf. Unter diesen Betrieben waren aber auch einige, die eine generelle Teilnahme an Ausschreibungsverfahren verweigerten. Die letzte Aussage drehte sich um die Rentabilität der aufzubringenden Bodenpreise. Demnach sagten nur 8 Betriebe (blauer Balken), dass die Bodenpreise eine gewinnbringende Bewirtschaftung zulassen. Weitere 11 Betriebe stimmten dem bedingt zu und wägten das Preis- Bonitäts- Verhältnis ab. Die meisten Betriebe verneinten die Aussage allerdings, da ihnen eine Finanzierung ihrer gepachteten Böden gar nicht möglich ist. Es ist also festzuhalten, dass zwar die meisten Betriebe an Ausschreibungsverfahren teilnehmen, die Höchstgebote aber nicht finanzieren können. Es wird bei vielen Betrieben aus reiner Alibi- Handlung an den Bieterverfahren teilgenommen.

Im Zusammenhang mit der BVVG und den Erfahrungen, die die Betriebe mit der bundeseigenen Anstalt gemacht haben, wurde in der Befragung nach der Zufriedenheit der Landwirte mit den Privatisierungsumsetzungen der BVVG gefragt. Die befragten Personen konnten anhand einer Likert- Skala die zutreffende Einstellung zu einer bestimmten Aussage wählen.

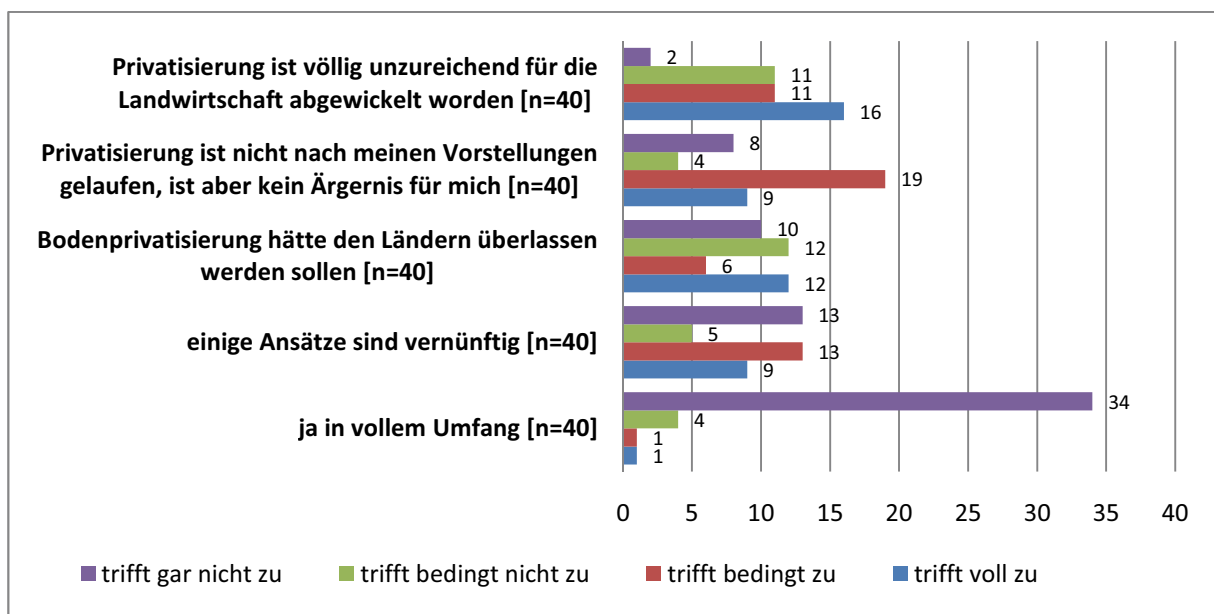


Abbildung 32: Antwortverteilung bezüglich der Zufriedenheit mit den Privatisierungsumsetzungen der BVVG im gesamten Untersuchungsgebiet

Die *Abbildung 32* beruht auf demselben Aufbau wie *Abbildung 31*. Auf diese Fragestellung antworteten ebenfalls alle befragten Kandidaten, so dass pro Aussage 40 Nennungen dargestellt werden konnten. Es stellten sich -je nach Aussage- unterschiedlich starke Nennungsintensitäten heraus. Eine sehr einheitliche Meinung vertraten die befragten Landwirte beispielsweise in *Aussage a*) (siehe *Anhang 6*). 34 von 40 Landwirten (lila Bal-

ken) sind in gar keinem Fall mit den Umsetzungen der Flächenprivatisierung in ihrer Region zufrieden. Weitere 4 Bauern sprachen sich, wenn auch etwas verhaltener, aber dennoch unzufrieden, mit der Arbeit der BVVG aus. Somit sind 95% aller Befragungsteilnehmer nicht im vollen Umfang mit den Privatisierungsumsetzungen durch die BVVG zufrieden. Eine sehr viel ausgeglichene Meinung vertreten die Probanden bei der Aussage, ob einige Ansätze der BVVG vernünftig sind. Von 40 Befragungsteilnehmern stimmten 9 (blauer Balken) der Aussage voll und 13 bedingt zu (roter Balken). Damit sind über 50% der Meinung, einzelne Bestimmungen sind vernünftig gewesen. Eine andere größere Fraktion (lila Balken) konnte dem auf gar keinen Fall zustimmen. Vor allem mit der Abwicklung des EALG und der Zusammenarbeit vor dem Jahr 2006, waren sehr viele Landwirte zufrieden. Danach verschlechterte sich der Dialog zwischen beiden Parteien zusehend. Die Aussage, ob die Privatisierungsumsetzungen den Ländern von Beginn an hätten überlassen werden sollen, sorgte für geteilte Ansichten bei den Befragten. Eine Vielzahl von Unternehmern (12 Personen) meinte, dass dies der bessere Weg gewesen wäre. 6 Betriebsleiter (roter Balken) stimmten dem noch bedingt zu, so dass weniger als die Hälfte der Aussage mehr oder weniger zustimmten. 12 Probanden (grüner Balken) standen dem skeptisch gegenüber und 10 andere (lila Balken) schlossen diesen Weg der Privatisierung kategorisch aus. Vor allem negative Berufserlebnisse mit dem Land haben zu einer negativen Einstellung zum Thema geführt. Nichts desto trotz sind die Landwirte mit den Privatisierungspraktiken der BVVG unzufrieden, es gibt aber viele Bauern, die damit leben können. 28 von 40 Betrieben gaben an, dass die derzeitige Privatisierung kein Ärgernis für sie darstellt. Neun davon stimmten dem sogar voll und ganz zu. Für die restlichen Befragten stellt die angekündigte Umsetzung der neuen Privatisierungsgrundsätze als problematisches Geschehnis dar, der viel Verhandlungsarbeit bedeutet und Nerven kostet. Eine überwiegende Mehrheit von 16 Befragungsteilnehmern (blauer Balken) meinte, die Privatisierung durch die BVVG ist völlig unzureichend für die Landwirtschaft abgewickelt worden. Bei 11 weiteren Betrieben (roter Balken) stellte sich eine ähnliche Meinung dar. Sie stimmten der Aussage bedingt zu, radikalisierte die Aussage aber nicht so sehr wie die vorher genannten Betriebe. Die restlichen Betriebsleiter sprachen sich gegen diese Ausführung aus. Generell hängen die Einstellungen der Landwirte zur BVVG stark von der momentanen Flächensituation im Betrieb ab, den gestellten Möglichkeiten seitens der BVVG und Kompromisslösungen, sowie die Voraussetzungen einen drohenden Flächenverlust abzuwenden.

7.5 Investoren

Der Einfluss nichtlandwirtschaftlicher Kapitalanleger am Bodenmarkt wird häufig diskutiert. Meist wird den Verantwortlichen Preistreiberei, von Seiten der Landwirte vorgeworfen. Die BVVG beteuert indes immer wieder, fast ausschließlich an Landwirtschaftsbetriebe zu verkaufen. Wie hoch die tatsächliche Quote von kaufstarken Unternehmer im landwirtschaftlichen Bereich ist, kann äußerst schwierig ermittelt werden, da die Einflussmöglichkeit der Investoren enorm variabel ist. In Befragungen können schnell Halbwahrheiten erzählt und Fakten vertuscht werden, sodass die „Geldgeber“ unbemerkt bleiben können. Die Gestaltung unserer Unternehmensformen ermöglichen unzählige Varianten, solche Personen in Betriebe einzubinden. In dieser Befragung wurde auch nach den Beteiligungen von Investoren am Betrieb gefragt. Die Antworten sollten allerdings skeptisch hinterfragt werden, denn nur 5 von 40 Betrieben gaben an, einen Investor betrieblich involviert zu haben. Unter den restlichen Betrieben befanden sich einige Unternehmen, die einschlägig mit industriellen Geldgebern in Verbindung gebracht werden. Nachweisen kann man den Unternehmen das selbstverständlich nicht, aber ein gewisses Leugnungspotenzial liegt dort nahe.

Deutlich mehr Betriebe konnten sich dagegen vorstellen, einen Investor in irgendeiner Form am Unternehmen zu beteiligen. Des Weiteren wurde in der Untersuchung erfragt, in welchem Bereich des Unternehmens sich die Betriebsleiter einen Investor als Vertragspartner vorstellen könnten. Die Ergebnisse sind in der folgenden Darstellung tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 26: prozentuale Verteilung der Nennungen auf die Frage: Ob sich die Betriebsleiter einen Investor als Vertragspartner in einem Bereich des Unternehmens vorstellen könnten

in % [n=39]		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
ja	bei [% von ja]	58,3	42,9	61,5	53,8
	Anteile am Betrieb	0,0	16,7	12,5	9,5
	Verpächter von Boden	71,4	83,3	75,0	76,2
	erneubare Energien	57,1	50,0	62,5	57,1
	sonstiges	0,0	0,0	0,0	0,0
nein		41,7	57,1	38,5	46,2

Wie in *Tabelle 26* zu erkennen ist, können sich 53,8% der befragten Personen vorstellen, einen Investor betrieblich zu involvieren. Es haben 39 Teilnehmer auf die Fragestellung geantwortet. Die Zustimmung dafür schwankt zonal jedoch etwas. In Zone 1 konnten entsprechend dem Gesamtdurchschnitt 58% der Landwirte sich dieses Szenario vorstellen. In der 2. Untersuchungsregion waren die wenigsten Betriebsleiter von einer Zusammenarbeit mit Investoren überzeugt. Die höchsten Nennungen pro Investoren waren in der dritten Zone zu notieren. Dort meinten 61,5% der Bauern, dass eine Vertragsbindung mit

nichtlandwirtschaftlichen Kapitalanlegern überlegenswert ist. Relativ einheitlich verteilen sich die Antworten, in Bereiche des Unternehmens in dem eine Kooperation möglich ist. Die Teilnehmer konnten auch mehrere Bereiche benennen. Die prozentualen Angaben in *Tabelle 26* beziehen sich auf den Teil der Befragten, die mit „ja“ auf die Fragestellung antworteten. Zur Auswahl standen drei Optionen (sind in der *Tabelle 26* enthalten). Demnach kristallisierten sich zwei wesentliche Vorstellungsbereiche heraus. Während nur 9,5% der Betriebe Unternehmensanteile an Investoren vergeben würden, sind in Bereichen der erneuerbaren Energien und der Pachtung von Boden merklich mehr Landwirte offen für weitere Gestaltungsräume. Besonders die Pachtung von Böden, welche von Investoren aufgekauft werden, stellt für 76,2% der Teilnehmergruppe eine interessante Alternative dar. Auch die Beteiligung von finanzkräftigen Personen an betriebliche Energieerzeugungsprojekte, scheint für 57,1% eine denkbare Möglichkeit, nichtlandwirtschaftliche Interessengruppen im Betrieb zu involvieren. Die relativ hohe Quote von Antworten mit Investoren als Verpächter von Boden, ist vielmals die einzige Aussicht, die bisherigen Flächenumfänge an den Betrieb zu binden. Denn die Meinung zu nichtlandwirtschaftlichen Kapitalanlegern ist im Untersuchungsgebiet häufig negativ. In der Befragung wurde nach den Einstellungen der Betriebsleiter zu Investoren gefragt. Die Anzahl der Antworten zu einzelnen Motiven sind in der nächsten Abbildung aufgeführt.

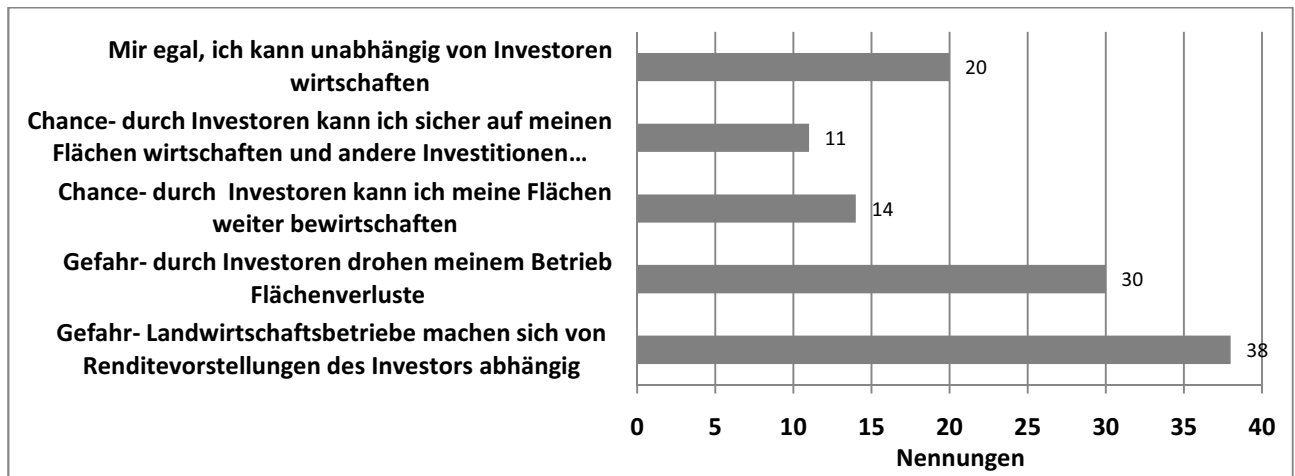


Abbildung 33: Einstellung der Landwirte im Untersuchungsgebiet zu Investoren in der Landwirtschaft [n=40]

In *Abbildung 33* sind Einstellungsmotive von den Befragungsteilnehmern zu landwirtschaftlichen Investoren und deren Häufigkeit der Nennungen dargestellt (diese befinden sich auch im *Anhang 7*). Die Probanden konnten sich für mehrere Aussagen entscheiden. Danach sehen deutlich mehr Befragungsteilnehmer eine Gefahr, die von Finanzmännern ausgeht. Fast alle Befragten sind sich sicher, dass sich Landwirtschaftsbetriebe von den Renditeerwartungen der Investoren abhängig machen. Immerhin noch 30 Betriebe sehen Flächenverluste auf sich zukommen, welche von kaufstarken Bodeninteressenten hervorgerufen werden. Sehen in *Tabelle 26* deutlich mehr Landwirte eine Möglichkeit, einen

Investor als Verpächter des bewirtschafteten Bodens zu haben, sind es in dieser Darstellung deutlich weniger. Nur rund ein Drittel der Befragten sieht dadurch eine Chance die Flächen weiter zu bewirtschaften. In 11 Betrieben ist man der Auffassung, durch Investoren sicher auf seinen Flächen wirtschaften und andere Investitionen realisieren zu können. 20 Betrieben ist es egal wie die Entwicklungstrends in dieser Richtung verlaufen, weil sie unabhängig von Investoren wirtschaften können. Ein Ergebnis was ausdrückt, wie hoch der Druck von Investoren unter den betrachteten Betrieben ist. Jeder zweite Betrieb kann unabhängig von Investoren sein Unternehmen führen. Die anderen 20 Befragten haben entweder ein Modell, in dem Investoren vorkommen oder sehen Einflussnahmen dieser Fraktion auf sich zukommen.

7.6 Verhalten der Betriebe am Bodenmarkt

Um das Agieren von Landwirtschaftsbetrieben am Bodenmarkt zu untersuchen, erscheint es sinnvoll, Verhaltensweisen und Einstellungen zum Flächenerwerb aufzufangen. Der sechste Abschnitt des Fragebogens dreht sich rund um Motive des Flächenkaufes und Einstellungen der Betriebsleiter zum Bodenerwerb. Die Priorität des Bodens für die Landwirtschaft ist unumstritten, doch welche Gründe bewegen die Betriebsleiter Flächen zu erwerben und welche sprechen gegen den Kauf von Land. Die Erwerbsphilosophien der Landwirtschaftsbetriebe wurden in der angestellten Befragung ermittelt. Teilweise gingen sehr unterschiedliche Ansichten zum Thema hervor. *Abbildung 34* gibt detaillierte Aufschlüsse über Kaufgründe, die für einen Flächenkauf sprechen.

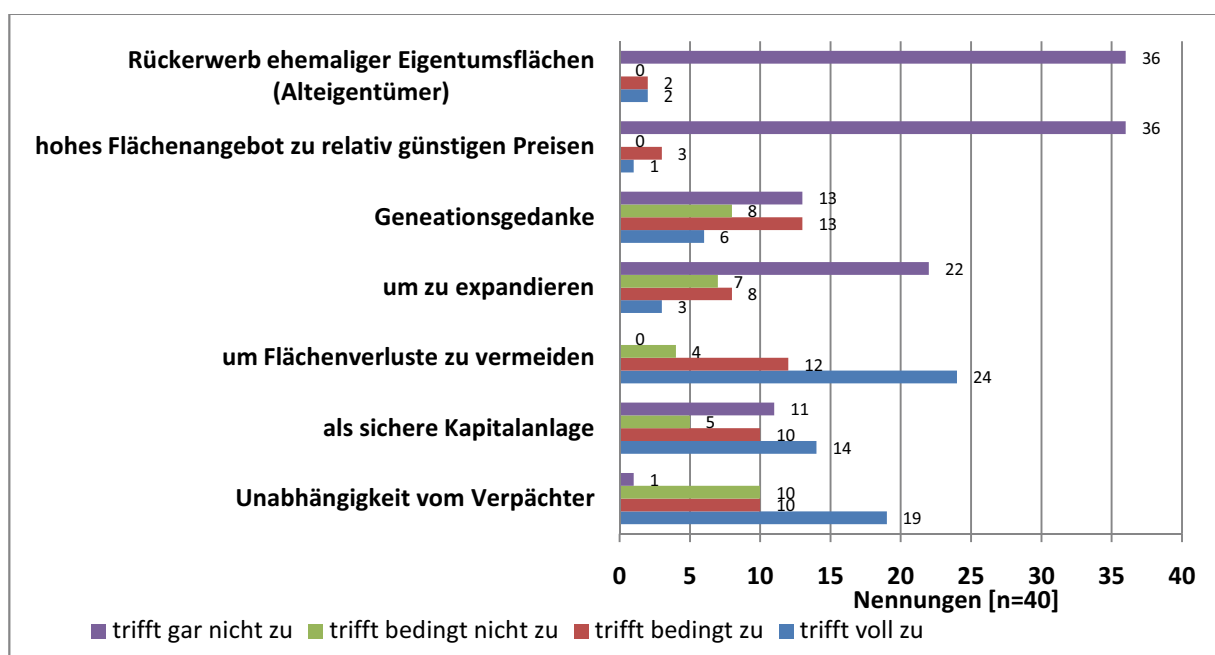


Abbildung 34: Anzahl der Nennungen für Gründe die für einen Flächenkauf sprechen

Die Grafik zeigt wie häufig einzelne Kaufgründe präferiert wurden. Dabei scheinen zwei Kaufargumente bei den befragten Landwirten hervor zustechen. Die meisten Bauern kaufen landwirtschaftliche Nutzflächen um keine Flächenverluste hinnehmen zu müssen. Auch die damit verbundene Unabhängigkeit von Verpächtern scheint eine große Rolle beim Kauf von Ackerflächen zu spielen. Da Boden als relativ inflationssicher gilt, ist er als Geldanlage sehr interessant. Dies ist nicht nur bei außerlandwirtschaftlichen Kapitalanlegern der Fall, sondern auch bei landwirtschaftlichen Unternehmern im Untersuchungsgebiet gefragt. Ein Drittel der Befragten gab an, Boden unter anderem als Kapitalanlage zu erwerben. Weniger im Vordergrund beim Flächenkauf steht das betriebliche Wachstum. 27,5% der Betriebe sieht im Flächenkauf bedingte Gründe zum expandieren. Völlig unzutreffend fanden die Landwirte die These, dass es momentan ein hohes Flächenangebot zu relativ günstigen Preisen –verglichen mit dem Westen- auf dem Bodenmarkt gibt. Nur 4 Betriebe stimmten dem zu. Unter den Befragten war ein sehr geringer Anteil von berechtigten Alteigentümern (10%), die Flächen kaufen konnten. Relativ differenziert fassen die Landwirte einen Flächenkauf auf, um den Nachfolgern eine günstigere Ausgangsposition zu verschaffen. Viele, die die Aussage des Generationsgedankens negierten, haben entweder keine betrieblichen Erben oder wollen diese nicht mit hohen Altschulden belasten. Doch knapp die Hälfte der Betriebe sieht im Flächenkauf eine Nachhaltigkeit für folgende Generationen. Eine langfristig, sichere Planbarkeit steht eindeutig als oberste Kaufpriorität bei landwirtschaftlichen Unternehmen fest. Andere Motive sind meist nützliche Begleiterscheinungen, die gern toleriert werden.

Es sprechen allerdings nicht nur Gründe für einen Bodenkauf. Viele Landwirtschaftsbetriebe können diesen nicht realisieren oder schließen Bodenkäufe für den Betrieb aus. Die Ursachen sollten in der Befragung ermittelt werden. Dazu wurden die Probanden auch nach den Gründen, die gegen einen Flächenerwerb sprechen, gefragt. Die Ergebnisse sind in folgender Abbildung aufgeführt.

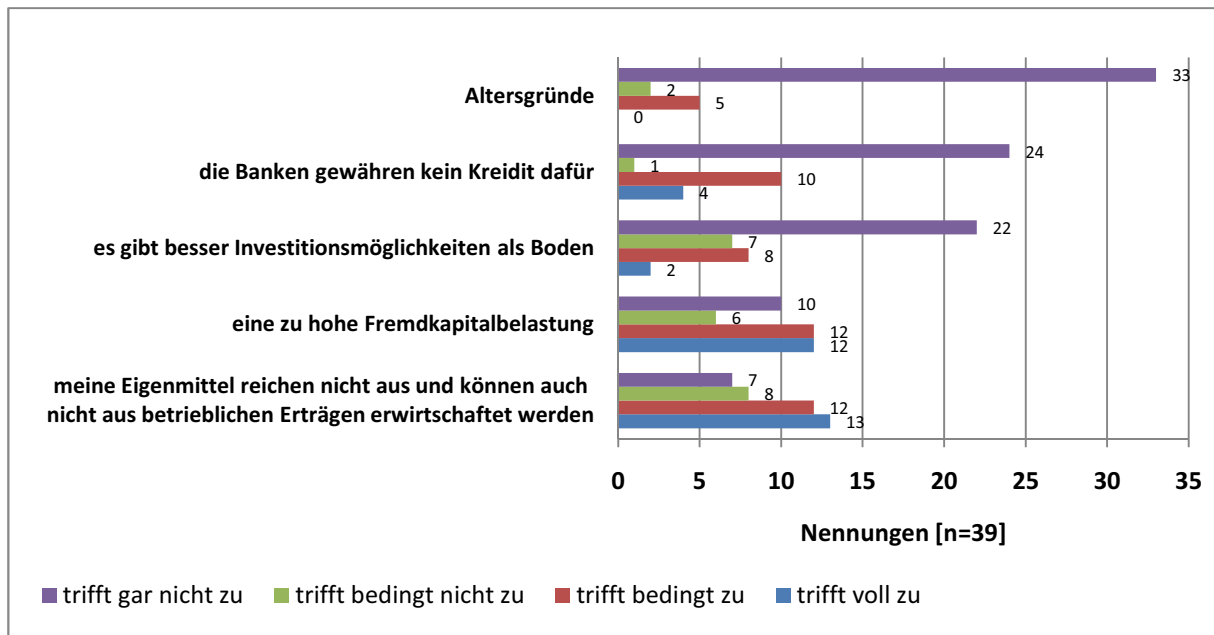


Abbildung 35: Anzahl der Nennungen für Gründe die gegen einen Flächenkauf sprechen

Die Ursachen, die gegen einen Kauf von Boden sprechen, scheinen sich im Untersuchungsgebiet auf zwei wesentliche Gründe zu beschränken. Finanzielle Aspekte spielen bei vielen Betrieben eine entscheidende Rolle, wenn es um einen derzeitigen Kauf von Boden geht. So gaben die meisten Befragungsteilnehmer an, dass ihre Eigenmittel für einen Bodenkauf nicht ausreichen und dieser auch nicht aus betrieblichen Erträgen erwirtschaftet werden kann. Diese Ansicht teilten 13 Befragte voll und 12 bedingt, so dass zusammen mehr als die Hälfte der Befragten der Aussage zustimmten. Des Weiteren haben viele Landwirtschaftsbetriebe hohe Kreditbelastungen zu tragen, die aus Investitionen für eine wettbewerbsfähige Entwicklung des Hofes dienen. Das können Bau oder Sanierung von Stall- und Lagerhallen, eine Errichtung von Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien, oder frühere Bodenkäufe sein. Nur ein Viertel der Befragten meinen, dass es bessere Möglichkeiten gibt, Kapital in andere landwirtschaftliche Bereiche zu stecken. Dies hängt von der Ausgestaltung, der im Besitz stehenden Flächensammensetzungen und dem Verhandlungsdruck der Verpächter ab. Stehen viele Flächen im Eigentum des Betriebes und können die restlichen Flächen sicher und kostengünstig gepachtet werden, sind Investitionen außer in Boden eventuell sinnvoll. Entscheiden sich Landwirte Flächen zu erwerben, wird dies meist mit hohen Fremdkapitalanteilen realisiert. Je höher die Flächenpreise, umso stärker überlegen Banken, Kredite zur Verfügung zu stellen. Im Untersuchungsgebiet sehen die meisten Landwirte kein Hindernis in der Kreditvergabe der Banken. Nur 4 Betriebe stimmten voll zu, dass Banken ihrem Betrieb kein Kredit gewähren würden und weitere 10 stimmten bedingt zu. Auch Altersgründe scheinen die Landwirte in ihren Kaufüberlegungen nicht negativ zu berücksichtigen. Keiner der Befragten stimmte voll zu, aus Altersgründen keine Flächen mehr zu erwerben. Nur 5 Betriebe wäg-

ten Altersgründe unter bestimmten Umständen als Kaufhemmnis ab. Es ist also festzuhalten, dass es im Untersuchungsgebiet eine Kaufbarriere in einigen Betrieben gibt. Diese ist die Bereitstellung von Kapital für die Bodeninvestition. Dennoch gibt es genügend befragte Betriebe, die keine ernsthaften Gründe sehen, nicht am Bodenerwerb teilzunehmen. In der weiteren Befragung wurde auch nach dem Empfinden für die Ausschreibungsverfahren der BVVG im Allgemeinen gefragt. Damit sollte die grundsätzliche Akzeptanz für dieses Privatisierungsmodell hinterfragt werden. Wie in *Abbildung 31* zu erfahren war, nehmen zwar viele Betriebe an Ausschreibungen teil, dennoch ist über ihre Einstellung zu solchen Verfahren nichts bekannt. In Abschnitt 6 der Befragung wurde der Beurteilung von Ausschreibungsverfahren auf dem Grund gegangen. *Abbildung 36* spiegelt die angegebenen Daten wieder.

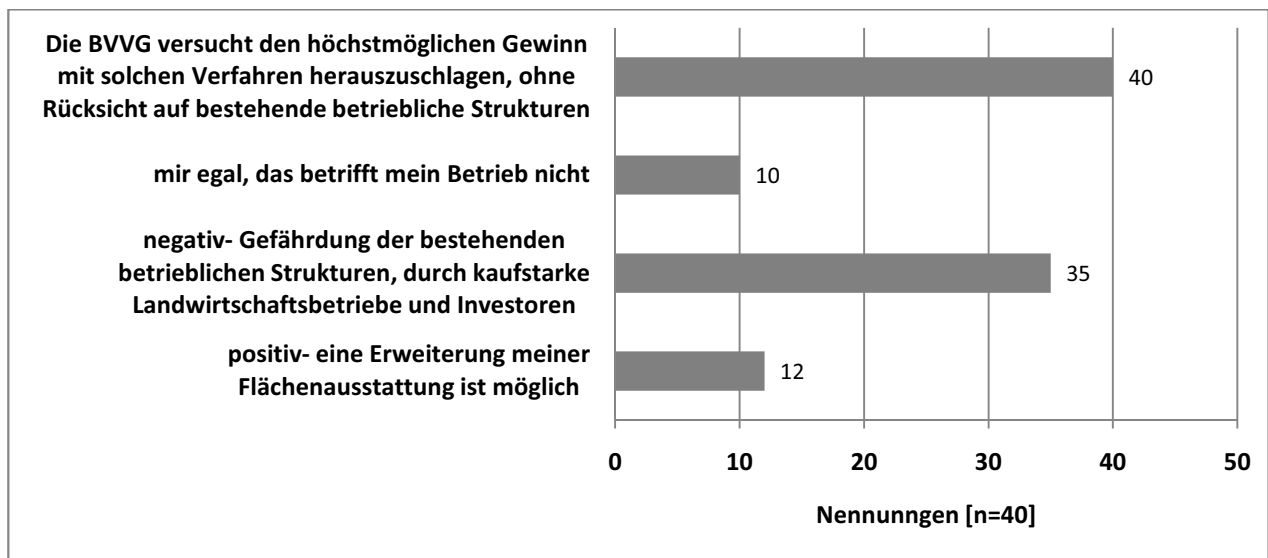


Abbildung 36: Beurteilung der Ausschreibungsverfahren der BVVG im Allgemeinen von den Befragten Landwirten

Um die Antworten der Probanden auswertbar gestalten zu können, wurden vier wesentliche Aussagen festgelegt, zwischen welchen sich die Probanden entscheiden konnten. Die Aussagen sind auf der linken Seite der *Abbildung 36* aufgeführt. Rechts daneben sind die dazugehörigen Balken mit der Anzahl der Nennungen. Es haben alle 40 Probanden auf die Fragestellung geantwortet. Es bestand für die Befragten die Möglichkeit, zwischen den vier vorgegebenen Antworten mehrere auszuwählen. Heraus kam dabei ein eindeutiges Ergebnis. Der überwiegende Teil der Befragten, nämlich 87%, sieht die Ausschreibungsverfahren als negativ an. Doch auch Positives konnten 30% der Befragten den Ausschreibungspraktiken der BVVG abgewinnen. So besteht nach Ansicht dieser 12 Befragten die Gelegenheit, durch Bieterverfahren der BVVG ihre Flächenausstattung erweitern zu können. Einem Viertel der befragten Teilnehmer ist es egal, was die Ausschreibungsverfahren der BVVG für Wege ebnen, da diese nicht direkt betroffen sind und auch an

keinen Ausschreibungen teilnehmen werden. In einem Punkt waren sich alle Landwirte einig. Die BVVG versucht einen maximalen Gewinn mit Ausschreibungsverfahren herauszuschlagen, ohne Rücksicht auf bestehende betriebliche Strukturen. Dieser These stimmten alle Bauern mehr oder weniger voll zu. Die Resonanz dieser BVVG- Auktionen findet keinen guten Anklang in der gesamten Bauernschaft. Dennoch werden einige Wenige Kapital aus den kommenden Geschehnissen schlagen und wachsen können, aber die große Mehrheit der Betriebe wird wohl mit Einschnitten rechnen müssen.

Bei den Ausschreibungen werden zum Teil horrend hohe Preise für große Lose Ackerland geboten. Da werfen sich dann Fragen nach der Rentabilität dieser Flächen auf. In der Befragung sollte pauschal nach einem Preis gefragt werden, bei dem die Betriebsleiter meinen, diese Fläche sei nicht mehr rentabel für ihn. So zu sagen der persönliche Grenzpreis für Ackerflächen. Die dazugehörigen Zahlen werden nun erörtert.

Tabelle 27: persönliche Grenzpreise der Landwirte im Untersuchungsgebiet [n=40]

	Zone 1 €/ha	Zone 2 €/ha	Zone 3 €/ha	Gesamt €/ha
Mittelwert	7384,67	12250,00	9357,14	9663,9
Minimum	2700,00	6000,00	4000,00	2700,00
Maximum	15000,00	20000,00	15000,00	20000,00
Standardabw.	3321,94	4526,6	3455,37	4235,82

Die Bereitschaft, Flächen nach einem Höchstpreis zu definieren, viel den Befragten pauschal schwer. Es spielen viele individuelle Beeinflussungen und Gegebenheiten einer bestimmten Fläche eine Entscheidungsrolle, so dass es schwierig ist, einen Einheitspreis zu nennen. Trotzdem konnten sich die Landwirte auf einen Preis festlegen, an dem sie grob meinen, Flächen nicht mehr rentabel bewirtschaften zu können. Berechnungen dazu wurden ja schon im *Kapitel 5.2* angestellt. Nach den Datenerhebungen ergeben sich die in *Tabelle 27* dargestellten Mittelwerte. Grundsätzlich kann gesagt werden: Je höher die Bodenklasse der Fläche, umso höher war der genannte Grenzpreis. Dementsprechend waren in Zone 1 die niedrigsten Werte zu erheben. Im Schnitt lag der Grenzpreis bei 7.384,67 €/ha, was einen unterdurchschnittlichen Wert im gesamten Untersuchungsgebiet ergibt. In Zone 3 befand sich das genannte Grenzpreisniveau in etwa beim Gesamtwert für die ganze Region. Auf den besseren Standorten in Zone 2 lag das Grenzpreisniveau bei überdurchschnittlichen 12.250 €/ha. Die Palette der genannten Werte schwankte von mageren 2.700 €/ha bis hin zu ordentlichen 20.000 €/ha. Vergleicht man die genannten Werte, mit den berechneten Zahlen, so liegen die angegebenen Grenzpreise im finanzierbaren Rahmen. Es sei jedoch auf einen ganz wichtigen Aspekt hingewiesen, die Marktpreise dürfen nicht auf ein tieferes Level abrutschen. Ansonsten kommen die Betriebe in arge Finanzierungsengpässe. Der Bodenmarkt lässt hier viel Spielraum für Spekulationen.

7.7 Betriebliche Strukturveränderungen durch die hohen Bodenpreise

Die gestiegenen Bodenpreise bescheren einigen Landwirten zum Teil schlaflose Nächte. Sind die Betriebe von den Entwicklungen am Bodenmarkt stark betroffen, sei es durch Flächenverluste oder höhere finanzielle Aufwendungen für bewirtschaftete Flächen, müssen mit unter Einsparungspotenziale gesucht werden. Am naheliegendsten sind Personaleinsparungen. Denn wenn Flächen verloren gehen, fallen meist überschüssige Arbeitskapazitäten an. In der Befragung sollte u.a. untersucht werden, inwieweit sich die personelle Entwicklung in den Unternehmen in den letzten 10 Jahren verändert hat und wie die weitere Zukunft für die Mitarbeiter im Betrieb aussieht. In den letzten 10 Jahren gaben die meisten Befragten an, keine Veränderung der Arbeitskapazitäten vorgenommen zu haben, die Personaldecke blieb also konstant. Bei einigen Betrieben mussten größere Einheiten von Mitarbeitern entlassen werden. Dies liegt jedoch weniger am Bodenmarkt, sondern vielmehr an der Aufhebung der viehhaltenden Produktion. Im zonalen Vergleich sind deshalb auch unterschiedliche Mittelwerte ermittelt worden. In Zone 1 konnten 1,96% mehr Mitarbeiter eingestellt werden. In Zone 2 mussten in den letzten 10 Jahren 3,86% des Personals in den Betrieben entlassen werden und in der dritten Zone lag die Quote sogar bei -17,61%. Es bescheinigten 22 von 40 befragten Unternehmern in den letzten 10 Jahren keine Veränderungen des Personalumfanges an ihrem Hof vorgenommen zu haben, dennoch beeinflussen die Einzelfälle den Durchschnitt positiv, sowie negativ. Bei der Datenerhebung stellte sich heraus, dass bis dato noch keine Mitarbeiter durch Flächenverluste entlassen wurden. Doch die gestiegenen Bodenpreise und die drohenden Flächenverluste in einigen Betrieben, lassen auf Reduzierungen des Personalaufwandes in diesen schließen. Deshalb wurde in diesem letzten Abschnitt der Befragung explizit nach Auswirkungen der Entwicklungen am Bodenmarkt auf die Arbeitskräfte in den Betrieben gefragt. Dabei konnten folgende Daten erhoben werden:

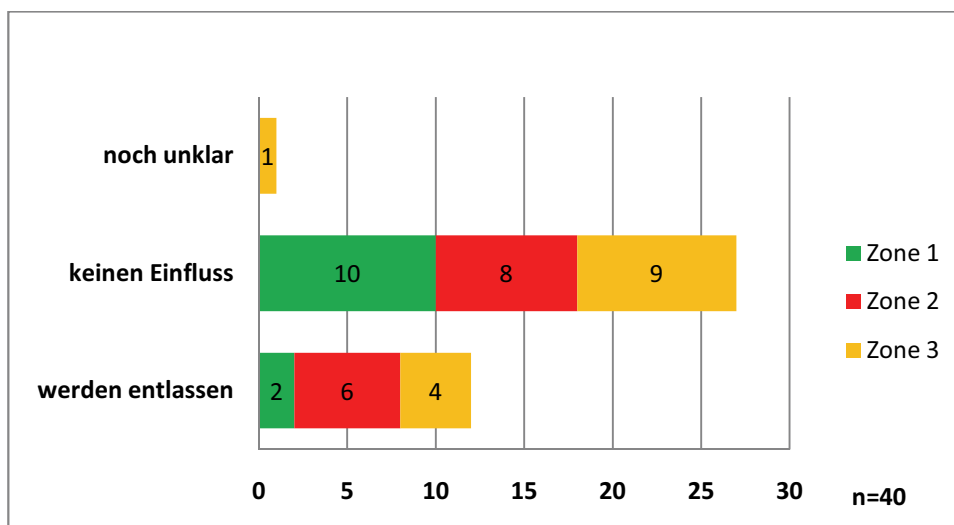


Abbildung 37: Einfluss der Entwicklung am Bodenmarkt auf die Arbeitskräfte in den untersuchten Betrieben

In der Befragung stellte sich heraus, dass etwa 30% der Unternehmen ihre personellen Kapazitäten zurückschrauben müssen. Bei den restlichen Betrieben wird der momentane Bodenmarkt keine Auswirkungen auf das Personal haben. In den Zonen verschieben sich die Anteile etwas. Den geringsten Einfluss hat die derzeitige Situation in Zone 1. Dort müssen in nur 2 Betrieben Arbeitskräfte entlassen werden. Deutlich dramatischer ist die Lage in Zone 2, hier werden in 42% der interviewten Unternehmen Einsparungen am Personal vorgenommen. In Zone 3 fallen die Anteile geringer aus, hier sind rund 35% der Betriebe zu Personalreduzierungen gezwungen. Vor allem in den intensiven Ackerbauregionen im Untersuchungsgebiet müssen viele Unternehmen Personal entlassen. Der Stellenwert als Arbeitgeber im ländlichen Raum ist sehr hoch. Oft sind die Landwirtschaftsbetriebe der größte Arbeitgeber im Dorf, von dem viele Familien ihr Einkommen beziehen. Der Bodenmarkt hat also in vielen Betrieben Einfluss auf die Arbeitskräfte im Unternehmen. Doch inwieweit wirken sich die gestiegenen Bodenpreise auf die Investitionsvorhaben der Betriebe aus? Viele Betriebe müssen und wollen in teuren Boden investieren und nehmen mitunter hohe Verbindlichkeiten in Kauf, die wenig Spielraum für weitere Investitionen lassen. In der Befragung wurde mit den Landwirten debattiert, ob die gestiegenen Bodenpreise Einfluss auf die Investitionsplanungen der Betriebsleiter haben. Dazu müsste erst einmal eine Einschätzung, über die in der Vergangenheit getätigten Kaufobjekte, vorgenommen werden. Deshalb wurden die Betriebe auch nach großen Investitionen gefragt, die sie in den letzten Jahren getätigt haben. Mit großen Investitionen sind Anschaffungen über 500.000 Euro gemeint. Da der Maschinenpark kontinuierlich erneuert wird und wenig über das Wachstumspotenzial eines Betriebes ausdrückt, sollten diese Investitionen vernachlässigt werden. Demnach gaben 28 Betriebe an, solche Anschaffungen in den vergangenen Jahren getätigt zu haben. Worin die Betriebe investiert haben ist in *Abbildung 38* dargestellt.

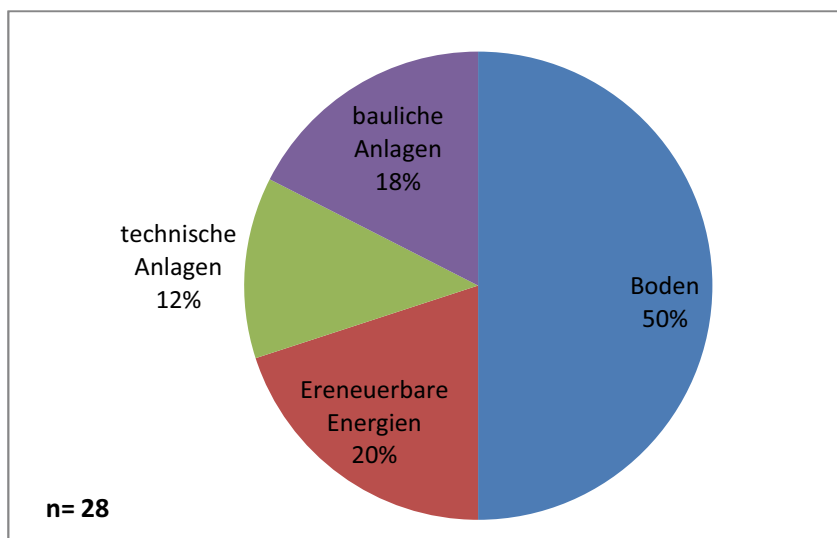


Abbildung 38: Anteil der Kaufobjekte der Befragungsteilnehmer in den letzten Jahren mit einem Investitionsvolumen über 500.000 €

Die meisten Betriebe investierten schon in der Vergangenheit in Boden. Aber auch andere Investitionsobjekte finden unter den Befragten anklang. So haben 20% in erneuerbare Energien, 12% in technische Anlagen und 18% in Gebäude investiert. Einige Betriebe haben sogar mehrere Investitionen dieser Art in den letzten Jahren getätigt. Dass solche Kaufvorhaben nicht ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert werden können, liegt auf der Hand. So haben die Landwirtschaftsbetriebe zum Teil enorm hohe Verbindlichkeiten an Gläubiger zu verrichten. Ob hohe Verbindlichkeiten aus Altinvestitionen und die Preisanstiege am Bodenmarkt zu Beeinträchtigungen von betrieblichen Neuanschaffungen führen, sollte in diesem siebenten Abschnitt ebenfalls ermittelt werden. Dazu wurden den Betriebsleitern wieder Aussagen zu einer Frage gestellt, diese sollten dann nach Prinzip der Likert- Skala die Einstellung zur betreffenden Aussage nennen.

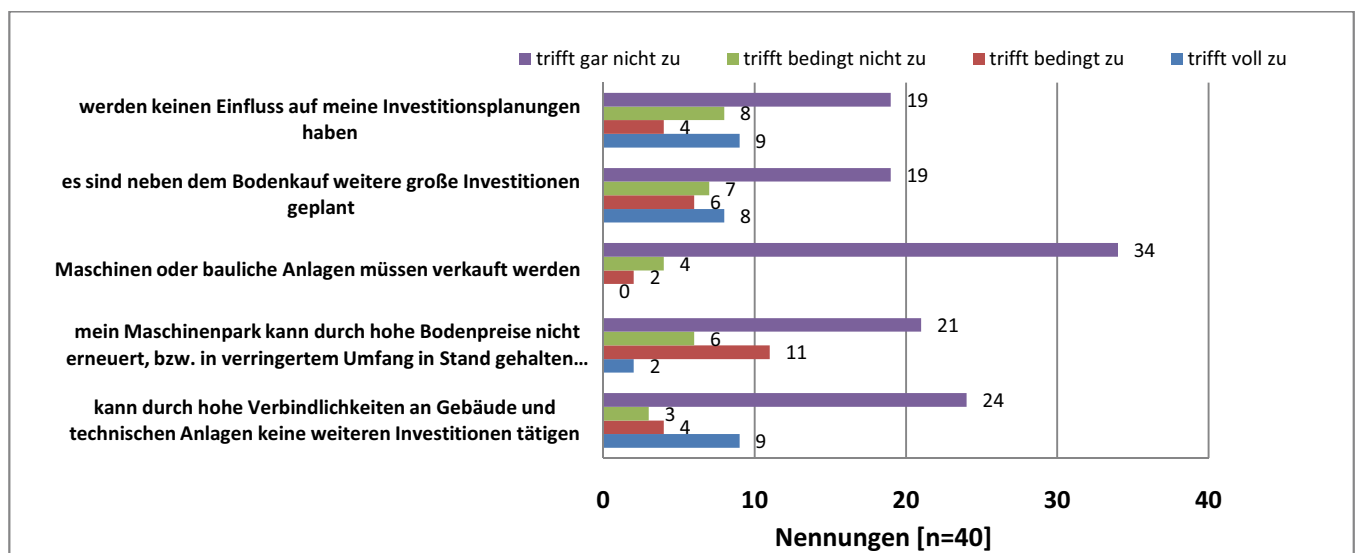


Abbildung 39: Einfluss der gestiegenen Bodenpreise auf das Investitionsverhalten der befragten Betriebe

Die Ergebnisse aus der Fragestellung ergeben eine sehr diffizile Aussagekraft. Man könnte verallgemeinernd sagen, die Bodenpreise haben keinen nennenswerten Einfluss auf die Investitionsplanungen der Landwirte. Doch so einfach sollten die Ergebnisse nicht pauschalisiert werden. Denn immerhin 13 Betriebe gaben an, keine weiteren Investitionen mehr tätigen zu können, da im Betrieb hohe Verbindlichkeiten an Gebäuden oder technische Anlagen bestehen. Das sind rund ein Drittel der untersuchten Landwirtschaftsbetriebe. Ein ähnliches Bild zeichnete sich in der Instandhaltung des Maschinenparkes ab. Hier antworteten die Probanden etwas zurückhaltender und wägten unter Umständen ab, in Maschinen weniger investieren zu wollen. Also sind einige Landwirte gezwungen, an Maschinenwartungen und Neuanschaffungen, Einsparungen vornehmen zu müssen, da die Bodenpreise und Flächenverluste im Betrieb zu intensive Ausmaße annehmen. Trotz aller Entwicklungen am Bodenmarkt, sind sich die Betriebsleiter einig, keine Maschinen oder baulichen Anlagen verkaufen zu müssen oder zu wollen. Deutlich mehr positive Resonanz

hat die Aussage, neben dem Bodenkauf noch weitere große Investitionen realisieren zu wollen. 8 Betriebe werden dies auf jeden Fall tun und 6 weitere Betriebe stimmten dem bedingt zu. Somit scheinen ein Drittel der untersuchten Betriebe keine Probleme mit den derzeitigen Entwicklungen am Bodenmarkt in diesem Bereich des Unternehmens zu haben. Das gaben die Landwirte in der Befragung auch an. Ein breiter Teil der Betriebe wird unter den momentanen Tendenzen am Bodenmarkt deutliche betriebliche Einschnitte machen müssen und weitere 30% waren sich in der Befragung unsicher, wie der Bodenmarkt die Investitionen beeinflussen wird.

Da durch die zunehmenden Ausschreibungsverfahren der BVVG immer häufiger Flächen den Bewirtschafter wechseln, kommt es häufig vor, dass Betriebe Ländereien von Nachbarnschaftensbetrieben ersteigern. Das führt nicht selten zu Unmut unter den Landwirten, da gute arrondierte Flächen vom Nachbarn heraus gekauft werden. Darunter leidet das nachbarschaftliche Auskommen unter den Landwirtschaftsbetrieben dann sehr. Das belegte auch die Befragung im Untersuchungsgebiet.

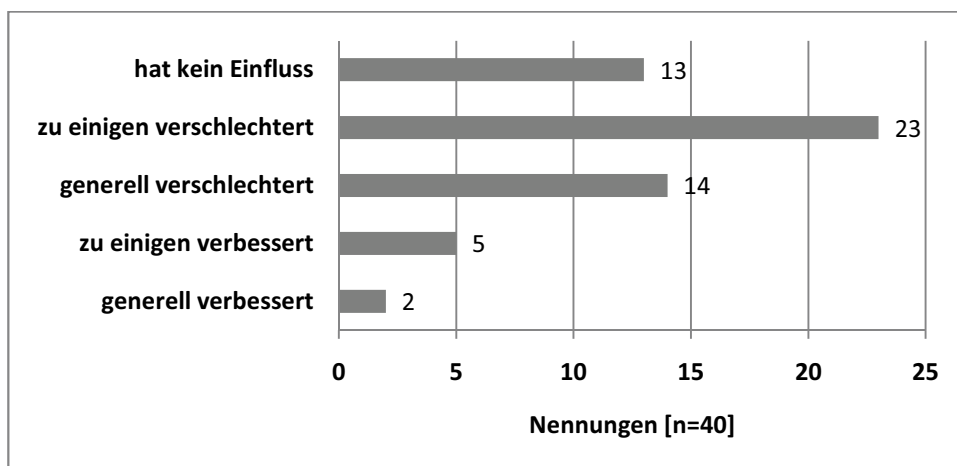


Abbildung 40: Einfluss des dynamischen Bodenmarktes auf das Verhältnis zu Nachbarnschaftensbetrieben im Untersuchungsgebiet

Wie in *Abbildung 40* zu erkennen ist, sind deutlich mehr befragte Betriebe der Meinung, dass sich das Auskommen mit den Nachbarn verschlechtert hat. Besonders zu einigen Betrieben –meinten die Befragten- hat sich das Verhältnis verschlechtert. Die Zustimmungen sollten nur erfolgen, wenn auch der Bodenmarkt darauf Einfluss hat. Ein geringer Teil sah sogar Verbesserungen zum nachbarschaftlichen Verhältnis. Insgesamt 7 Betriebe stimmten dieser Aussage als treffend zu. Rund ein Drittel der Landwirte sieht im Bodenmarkt keinen Grund für eine Veränderung zum persönlichen Auskommen mit dem Nachbarnschaftensbetrieb. Das Verhältnis zu Nachbarnschaftensbetrieben hat sich nicht generell verschlechtert. Dennoch sind in mehr als jedem zweiten Betrieb Querelen wegen Flächenbesitzansprüchen zu vermerken. Somit hat der Bodenmarkt einen gehörigen Anteil an teilweise zerstrittene Landwirtschaftsbetriebe im Untersuchungsgebiet.

Die Bodenmarktentwicklung in der Uckermark trifft die einzelnen Landwirtschaftsbetriebe mehr oder weniger hart. In einer derartigen Situation sollte geklärt werden, wie Betriebsleiter der zukünftigen Entwicklung ihrer Unternehmen entgegen blicken. Dazu wurden die Teilnehmer der Befragung nach ihren Einschätzungen über die weitere Gestaltung des landwirtschaftlichen Betriebes gefragt. Danach sehen gut drei Viertel der Betriebsleiter der zukünftigen Entwicklung ihres Betriebes positiv entgegen. Die anderen Landwirte wähen sich dagegen schlechten Zeiten entgegen. Was das im konkreten Fall bedeutet, soll nun aufgezeigt werden.

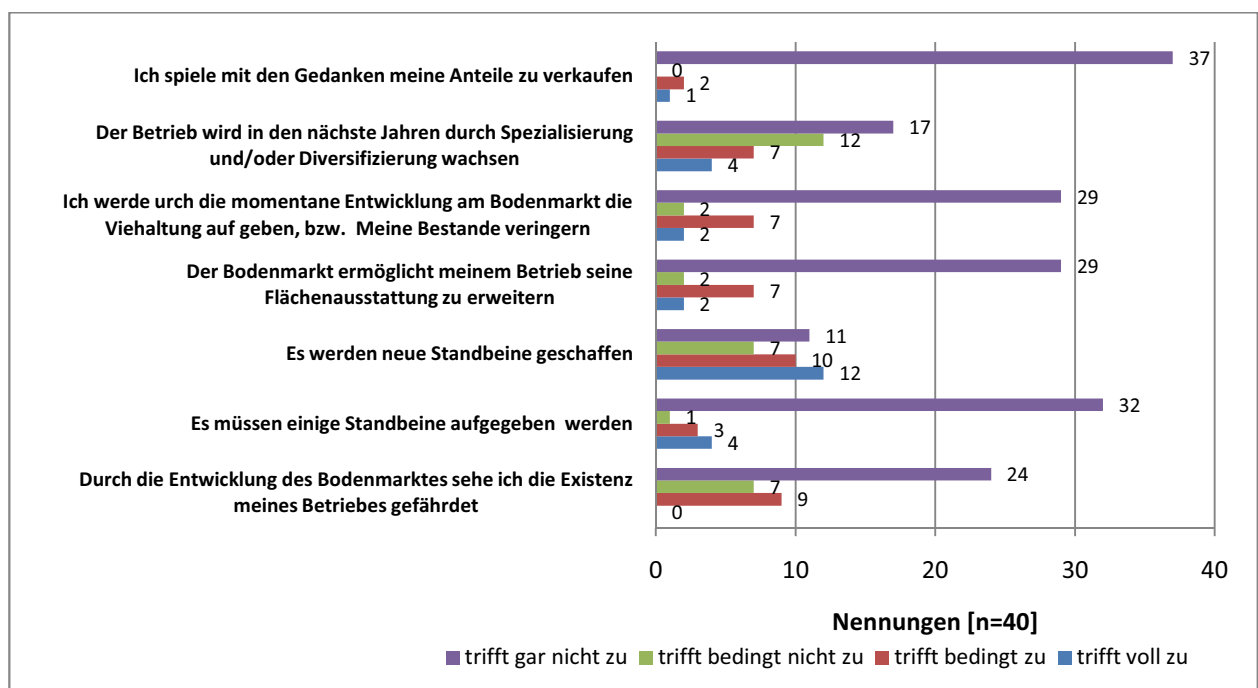


Abbildung 41: Präferenz zu Zukunftsprognosen über die Entwicklung der untersuchten Betriebe

Abbildung 41 spiegelt vom Prinzip die grobe Einschätzung im Detail wieder. Die meisten Betriebe sehen eher positiv in die Zukunft des Betriebes. Die Probanden wurden wieder mit Aussagen über die entsprechende Frage konfrontiert und mussten ihre Einstellung dazu angeben. So stimmte kein Betrieb voll zu, dass der Bodenmarkt die Existenz seines Betriebes gefährde. Ein Viertel der Befragten stimmt dem unter Umständen jedoch zu, sodass ein gewisses Gefährdungspotenzial vom derzeitigen Bodenmarkt ausgeht. Weit über die Hälfte der Landwirte lehnte die Aussage aber völlig ab. Dafür müssen manche Landwirte einige Standbeine aufgeben, bzw. sehen diese, auf Grund des derzeitigen Bodenmarktes, stark gefährdet. Auf der anderen Seite sind sich 80% der Befragten sicher, keine Standbeine aufgeben zu müssen. Ganz im Gegenteil, 30% wollen sogar neue Standbeine im Betrieb etablieren und 25% könnten sich dies vorstellen. Damit steht eine Diversifizierung bei mehr als der Hälfte der untersuchten Betriebe im Fokus der zukünftigen Entwicklung. Deutlich gedämpfter sehen die Teilnehmer der Befragung einer Flächenerweiterung entgegen. Die Mehrheit ist davon überzeugt, die Flächenausstattung des

Betriebes nicht ausweiten zu können. Ein ähnliches Bild stellt sich bezüglich einer Reduzierung der Viehhaltung in den Betrieben dar. Wobei nach *Abbildung 41* ein verzerrtes Bild entstehen kann. Zieht man die 12 Landwirtschaftsbetriebe ab, die gar keine Tierhaltung im Betrieb betreiben, meinen 32% der viehhaltenden Betriebe, eine negative Veränderung vornehmen zu müssen. Bei dieser Aussage spielt aber eher die momentan ungünstige Marktlage eine entscheidendere Rolle, als der Bodenmarkt. Des Weiteren wurden die Betriebsleiter mit einer Aussage über die Wachstumsprognose im Betrieb konfrontiert. Demnach sind sich 42,5% sicher, in den nächsten Jahren nicht durch eine Ausweitung der Standbeine oder eine weitere Spezialisierung der Produktion wachsen zu können. Weitere 30% sehen das bedingt auch nicht für ihren Hof zutreffend. Nur ein Viertel der befragten Landwirte meinte in dieser Form wachsen zu können. Die Überlegung, die betrieblichen Anteile ihrer Gesellschafterposition zu verkaufen, spielt für die überwiegende Mehrheit der Bauern keine nennenswerte Rolle. Für 92,5% kommt ein Verkauf der Anteile auf gar keinen Fall in Betracht. Während der Datenerhebung und in den Gesprächen mit den Landwirten stellte sich jedoch ein weitaus größeres Potenzial an Personen heraus, die mit den Gedanken spielen, Anteile vom Betrieb abzugeben, dieses aber nicht angeben. Resümierend kann gesagt werden, dass es nach Aussagen der Landwirte, sehr viele gesunde Betriebe im Untersuchungsgebiet gibt, die positiv in die Entwicklung ihres Betriebes blicken. Für ein Viertel der befragten Betriebe wird die Zukunft zeigen, wie sich das weitere Fortbestehen des Unternehmens gestaltet.

Am Ende der Befragung sollten die befragten Betriebsleiter allgemeine Einschätzungen über die weitere Gestaltung der Agrarstruktur, bezüglich der zunehmenden Privatisierung, vornehmen. Dazu wurden den Teilnehmern wiederum betreffend den Themenkomplex, Aussagen vorgelesen, welche dann von den Probanden eingeordnet werden sollten. Die Antworten- Verteilung und die daraus resultierenden Ableitungen werden nun dargestellt.

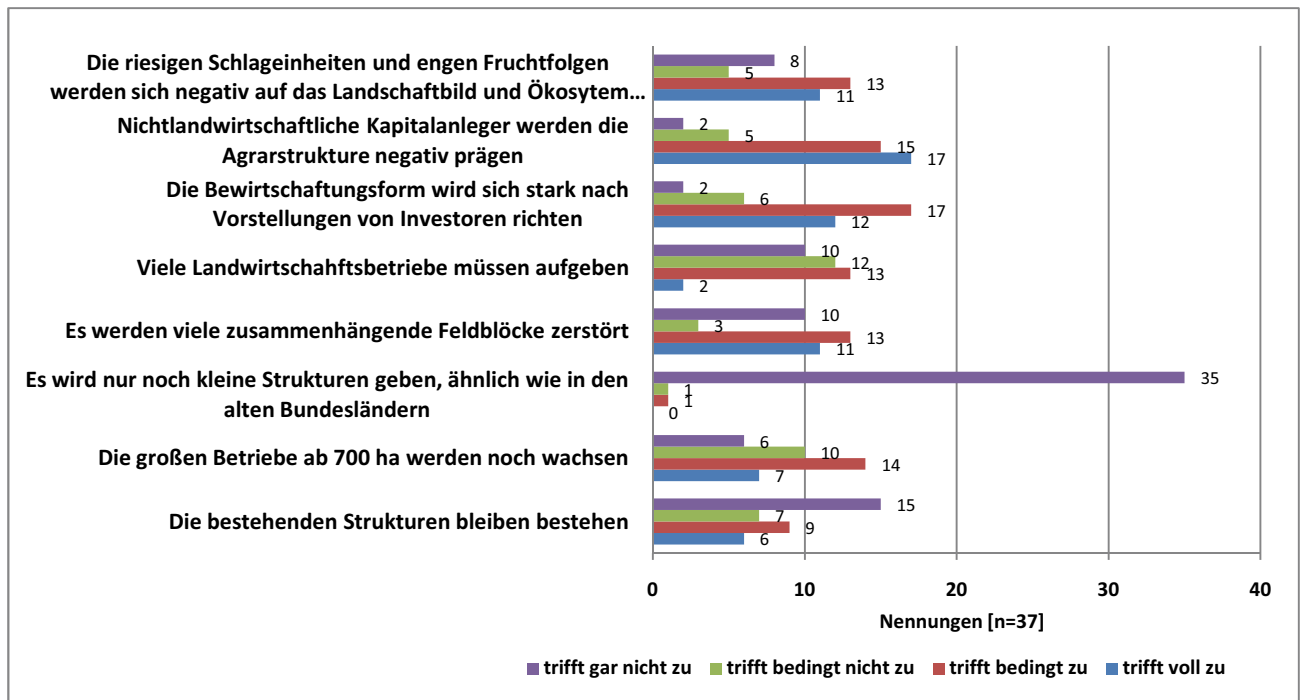


Abbildung 42: Präferenz zu Zukunftsprognosen über die Entwicklung der Agrarstruktur, bezüglich der zunehmenden Privatisierung

Die in *Abbildung 42* aufgelisteten Thesen (linke Seite- Grafik) beziehen sich auf allgemeine Einschätzungen und sind nicht betriebsorientiert. Demnach haben sich 37 Teilnehmer dazu bereit erklärt, die Fragestellung zu beantworten. Viele Landwirtschaftsbetriebe sind der Meinung, dass einige größere Betriebe ab 700 ha LN im Laufe der weiteren Privatisierungsmaßnahmen noch wachsen werden. Ob die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen in dieser Form erhalten bleiben ist noch nicht abzuwägen. In der Befragung sind jedenfalls 6 Betriebe der Meinung, dass die Agrarstruktur in dieser Form erhalten bleibt. 9 andere Betriebsleiter könnten sich dies auch vorstellen, allerdings wenn diverse andere Faktoren dies begünstigen (z.B. Agrarpolitik nach 2013). Für 59% der Betriebsleiter steht fest, dass sich die Strukturen ändern werden. Sie vertreten eher die Meinung, dass kaufstarke Landwirtschaftsbetriebe, mit schon entsprechend großen Bewirtschaftungseinheiten, weiter in ihrer Flächenausstattung wachsen werden, zu Ungunsten der kleineren Unternehmen. Es ist eine spannende Einschätzung, die Betriebsgrößenstrukturen für die Zukunft voraus zusehen. Der Einfluss der neuen, auf noch unklaren Bedingungen beruhenden Agrarpolitik nach 2013, scheint aber einen genauso starken Anteil an dieser Entwicklung zu haben, wie die Flächenprivatisierung in den neuen Bundesländern. Der Ausgang und seine Folgen scheinen ungewiss. In einem Punkt sind sich die Landwirte jedoch einig, es wird auf gar keinen Fall ähnliche Strukturen geben wie in den alten Bundesländern. Über zwei Drittel der Betriebe meint, dass durch die Flächenprivatisierung viele zusammenhängende Feldblöcke zerstört werden. Ein Drittel der Landwirte schließt dies kategorisch aus. Wesentlich kontroverser wurden die Meinungen über das Erhalten bleiben vieler Landwirtschaftsbetriebe diskutiert. Immerhin 13 Bauern meinen,

dass vielen Landwirtschaftsbetriebe unter Umständen aufgeben müssten. Die überwiegende Mehrheit der Befragungsteilnehmer konnte dem aber widersprechen. Da der Einfluss von Investoren in landwirtschaftlichen Betrieben zunehmen wird, kommt den Absichten der Geldgeber ein besonderes Augenmerk für die zukünftige Entwicklung der Agrarstruktur zu. Die große Mehrheit (über 78%) sind sich einig, dass nichtlandwirtschaftliche Kapitalanleger die Agrarstruktur negativ prägen werden, weil sich die Bewirtschaftungsform stark nach den Vorstellungen der Investoren richten wird. Da der Trend immer mehr zu großen, einheitlichen Bewirtschaftungsformen, mit gewinnträchtigen, engen Fruchtfolgen geht, sind vielleicht Auswirkungen auf das Landschaftsbild und/ oder Ökosystem zu erwarten. Im Untersuchungsgebiet sehen fast 30% der Befragten negative Auswirkungen auf die Umweltgestaltung. Weitere 35% konnten dieser These bedingt zustimmen, so dass eine Vielzahl der Betriebe Einschnitte im Landschaftsbild und im Ökosystem sehen. Für die restlichen Betriebe werden diese Szenarien nicht eintreten, ja es werden zum Teil sogar Verbesserungen für die Tier- und Pflanzenwelt erwartet.

8 Diskussion und Schlussfolgerungen

Die in der Untersuchung hervorgegangenen Datenmaterialien geben Anlass zu Interpretationen und einer ordentlichen Einordnung der erhobenen Fakten. Die teilnehmenden Betriebe erwiesen sich überwiegend als sehr kooperativ. Daher konnten die hinterfragten Daten sachlich ausgewertet werden und ermöglichten eine aufschlussreiche Präsentation der Ergebnisse. Das Untersuchungsgebiet erwies sich nach der Auswertung als völlig geeignet, da unterschiedliche Regionen mit heterogenen landwirtschaftlichen Voraussetzungen vorhanden sind. Um eine Analyse zum derzeitigen Bodenmarkt vornehmen zu können, sind solche Merkmale im Untersuchungsgebiet sicherlich nicht von Nachteil. Denn es können Unterschiede in der Intensität der Entwicklung am Bodenmarkt überprüft werden und in wieweit Betriebsleiter auf diese Situationen reagieren. Im Vorfeld der Diskussion sei erwähnt, dass sich die drei Untersuchungsregionen nicht nur von den landwirtschaftlichen Gegebenheiten unterscheiden, sondern auch der Bodenmarkt beeinflusst das Handeln der Landwirte differenziert. Deshalb soll auch eine Beurteilung der Ergebnisse erfolgen, welche die Untersuchungszonen im Einzelnen dar gibt.

8.1 Zone 1: leichte und ertragsschwache Standorte

Die befragten Landwirtschaftsbetriebe in dieser Zone haben überdurchschnittliche Betriebsgrößen für die Uckermark aufgezeigt. Auf den leichten und ertragsschwachen Äckern haben sehr viele Betriebe auf ökologische Landwirtschaft umgestellt. In keiner anderen Zone im Untersuchungsgebiet konnten mehr Öko- Betriebe befragt werden. Die Motivationen zu dieser Bewirtschaftungsform beruhen überwiegend auf ökonomischen Gründen, weniger aus Überzeugung. Denn mit minimalen Aufwendungen für die Bestandsführung, wird auf den leichten Böden das Geld mit den höheren Öko- Vergütungen verdient. Unter den analysierten Betrieben befand sich eine ganze Reihe von reinen Ackerbaubetrieben. In keiner der anderen beiden Regionen waren so wenig tierhaltende Landwirte zu finden. Damit wird klar, dass für viele Betriebe in der Region das Einkommen von den Ackerflächen erwirtschaftet werden muss. Doch auch in den schlechten Ackerbauregionen haben sich die Bedingungen am Bodenmarkt verschärft. In den kommenden zwei Jahren laufen sehr viele langfristige BVVG- Pachtverträge in Zone 1 aus, welche zu extrem erhöhten Preisebedingungen neu gepachtet werden können oder ausgeschrieben werden. In der ersten Zone gaben die meisten Betriebe an, dass die Privatisierungswelle die Betriebe erst ab 2012 treffen wird und damit ein Jahr später als in den anderen beiden Zonen. Daher ist für die kommenden Jahre auch hier mit höheren Bodenpreisen zu rechnen. Das ermittelte Preisniveau für Bodenkäufe in Zone 1 liegt beim Durchschnittsverkehrswert für typisch brandenburgische Verhältnisse. In dieser Zone des Untersuchungsgebietes ist die Privatisierung mit nicht so gravierenden Folgen für die Landwirte bestritten worden. Entweder konnten die Betriebsleiter große Flächeneinheiten von der BVVG sukzessive kaufen oder die Privatisierungsgrundsätze können zufriedenstellend akzeptiert werden. Während der Befragung konnte ermittelt werden, dass in dieser Zone die meisten Betriebe der BVVG-Tätigkeit positive Eingeständnisse gemacht haben. Was gleichbedeutend nicht die Mehrheit der Betriebe in dieser Zone einschließt. Dennoch konnten viele landwirtschaftliche Unternehmer Flächen von der Privatisierungsstelle kaufen. Das niedrigere Bodenpreisniveau wird in der Region seinen Anteil, zu einer positiven Kaufgestaltung der Flächenausstattung beigetragen haben. Aber in dieser Zone haben einige Landwirtschaftsbetriebe mit den bevorstehenden Flächenprivatisierungsmaßnahmen arge Schwierigkeiten. Wer besonders hohe Anteile der ehemals volkseigenen Flächen bewirtschaftet, sieht schwere Zeiten mit erheblichen Eingeständnissen vor sich.

Rückblickend kann festgestellt werden, dass der Bodenmarkt zwar dynamische Entwicklungen aufweist, diese aber längst nicht die Dimension erreicht haben, wie im restlichen Untersuchungsgebiet. Die Landwirtschaftsbetriebe sind mit verhältnismäßig geringeren Preissteigerungen für Pachtung und Verkehrswerte landwirtschaftlicher Nutzfläche kon-

frontiert. Diese Voraussetzung veranlasst die Betriebsleiter relativ gelassen mit der weiteren Entwicklung am Bodenmarkt umzugehen. Überwiegend werden in den Betrieben weder Arbeitskräfte abgebaut, noch nehmen die Bodenpreise Einfluss auf das Investitionsvorhaben der Landwirte. Daher kann maximal von einer geringen Veränderung der Produktionsweise und Betriebsstruktur ausgegangen werden. In Einzelfällen, die immer mal wieder befragt wurden, muss mit deutlichen Reduzierungen des betrieblichen Aufwands und all seinen Folgen gerechnet werden.

8.2 Zone 2: die Kornkammer des Untersuchungsgebietes

Die Region im nördlichen und nordöstlichen Untersuchungsgebiet gilt seit jeher als eine der ertragreichsten Gegenden im Land Brandenburg. Die Untersuchung bestätigte das auch. Die von den Rechtsformen –GbR und GmbH- betonten Landwirtschaftsbetriebe, bewirtschaften deutlich mehr Fläche, als der Schnitt der Betriebsgrößen in der Uckermark. Die untersuchten Betriebe haben z.T. einen bunten Mix an betrieblichen Standbeinen. Neben dem Ackerbau betreiben einige Landwirte eine Biogasanlage oder beziehen Einkünfte aus anderen regenerativen Energien. Auch die Viehhaltung ist auf den Höfen sehr verbreitet. Die Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft mit vielseitig orientierten Betrieben sind gegeben. Doch die guten Bonitäten der Böden in der Region machen den Bauern nicht nur Freude. Bei der momentanen Entwicklung am Bodenmarkt werden die ansässigen Betriebe zunehmend mit exorbitanten Preissteigerungen konfrontiert. In keiner anderen Untersuchungsregion sind die Preise für Neupachten so stark gestiegen und befinden sich oft auf dem Niveau Niedersachsens oder Schleswig- Holsteins. Die Bedingungen für solche Szenarien sind ausgesprochen gut. Die Böden werfen gute Renten ab, der Anteil der BVVG- Flächen ist noch sehr hoch und das Kaufinteresse ertragreicher Böden als gute Kaufanlage mit hohen Wertsteigerungen ist vorhanden. Da auch hier sehr viele langfristige Pachtverträge mit der BVVG auslaufen und die BVVG deutliche Wertsteigerungen für das Land veranschlagt, gehen die Bodenpreise rasant in die Höhe. Die aus Ausschreibungsverfahren erzielten Höchstgebote dienen der BVVG als Richtpreis für Flächen, die den Landwirten im Direktkauf angeboten werden sollen. Diese Preise können in Abhängigkeit der Losgrößen von vielen Landwirtschaftsbetrieben nicht finanziert werden. Die Folge sind größere Flächenverluste oder alternativ preisintensive langfristige Pachtverträge. Von diesen Situationen scheinen sehr viele mittelgroße Betriebe zwischen 400 und 800 ha LN in Zone 2 betroffen zu sein. Die größeren befragten Betriebe sind vermutlich finanziell besser aufgestellt und können vermeidliche Flächenverluste unbeschadeter kompensieren. Ein weiteres Problem, was aus den öffentlich einsehbaren Ausschreibungsergebnissen der BVVG resultiert, sind die Verhandlungen mit den

privaten Verpächtern. Diese wollen sich auch nicht mehr mit „Hungerspachten“ abfinden und ziehen die Pachtpreise in diesem Bereich an. Bei volatilen Marktpreisen für Agrargüter können deutliche Pachtpreissteigerungen mit einem hohen Anteil von abgeschriebenem Eigenland ausgeglichen werden. Doch die Eigentumsflächenanteile in den Betrieben variieren sehr stark, so dass diese Möglichkeit nicht in allen Betrieben besteht. Fakt ist, einige Betriebe werden Flächenverluste hinnehmen müssen, in welcher Form diese kompensiert werden, hängt von der Philosophie des Betriebsleiters ab. Die Möglichkeit zur Spezialisierung oder Diversifizierung, ohne dabei ein Flächenwachstum vorauszusetzen, ist machbar, bedarf jedoch einer guten Strategie. Besonders die Verlierer des momentanen Bodenmarktes in der Region sollten den Kopf nicht in den Sand stecken, sondern nach Alternativen suchen, um den Hof weiterhin rentabel zu führen.

8.3 Zone 3: mittlere Ertragsklassen entlang der Oder

In der dritten Untersuchungszone -welche überwiegend den Altkreis Angermünde ausmacht- stellte sich die Entwicklung des Bodenmarktes stetig dynamisch dar. In diesem Bereich wurden überwiegend Gesellschaften mit beschränkter Haftung befragt. Die Betriebe hatten den höchsten Anteil von veredelnden Strukturen im gesamten Untersuchungsgebiet. Die Viehhaltung ist bei vielen Landwirten ein wichtiges Standbein im Betrieb. Die durchschnittliche Betriebsgröße hat sich nicht wesentlich von den anderen beiden Untersuchungszone unterschieden. Während der Befragungen in diesem Gebiet stellte sich heraus, dass neben der BVVG, die privaten Bodeneigentümer eine bedeutende Rolle am Bodenmarkt spielen. In Zone 3 waren die Anteile der privaten Bodeneigentümer an den gepachteten Flächen am höchsten. Dafür belief sich der Umfang der BVVG-Flächen am geringsten, wobei die Anteile in den Betrieben stark variierten. Gerade in dieser Zone erwartet die Betriebe eine ganze Reihe von Ausschreibungsverfahren, in denen die bisher bewirtschafteten Pachtflächen der BVVG veräußert werden. Das wird die preisliche Situation am Flächenmarkt in dieser Zone weiter verschärfen. Kann das derzeit ermittelte Bodenpreisniveau als Zwischenglied im Preisgefälle von Zone 2 nach Zone 1 betrachtet werden, so könnten sich die Preise auf den etwas besseren Standorten eher zu dem Preisgefüge der zweiten Zone verschieben. Die zunehmenden Ausschreibungen der Ackerflächen werden zu nachhaltigen Preisänderungen in diesem Gebiet führen. Seit Beginn dieser Praktiken fand sich immer ein kaufstarker Höchstbieter. In dieser Zone macht ein dominanter Teilnehmer am Bodenmarkt den Landwirtschaftsbetrieben arg zu schaffen. Es ist die Stiftung vom Nationalpark „Unteres Odertal“. Der Stiftung wurden Millionenbeträge vom Bund übertragen, die überwiegend zur Flächenbeschaffung für den Nationalpark dienen. Die gekauften Flächen sollen dann überwiegend zum Totalreservat erklärt

werden oder nach Vorgaben der Nationalpark Stiftung bewirtschaftet werden. Da die Stiftung nicht nur Fläche in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark erwirbt, sondern sich auch für entferntes Austauschland interessiert, wird bei Ausschreibungsverfahren umfangreich mitgeboten. Dabei ist es den ansässigen Landwirtschaftsbetrieben finanziell nicht möglich, die von der Stiftung gebotenen Preise zu überbieten. So werden die Preise vom Bund selbst in die Höhe getrieben und schwächen gleichzeitig die Landwirtschaft in der Region. Durch den massiven Flächenerwerb der Nationalparkstiftung, gehen den am Nationalpark angrenzenden Betrieben, Flächen verloren. Die wenigen angebotenen Bewirtschaftungsverträge sind für die Landwirtschaftsbetriebe schlichtweg unrentabel. In einem derzeit durchgeführten Flurneuordnungsverfahren werden die Flächen des Nationalparks zusammengelegt, um den Belangen des Naturerbes Rechnung zu tragen. Die größtenteils nicht mit Land abgefundenen Bodenwertpunkte der Teilnehmer (überwiegend Landwirte), sollen monetär ausgeglichen werden. Für die Landwirtschaft ein nicht kompensierbarer Verlust. Das Konfliktpotenzial zwischen Naturschutz und Landwirtschaft ist hier sehr groß.

Die Lage am Bodenmarkt in dieser Zone spitzt sich langsam zu. Einige Betriebe haben mit Flächenverlusten zu rechnen. Weitaus schlimmer treffen die Preissteigerungen von BVVG-Flächen und im privaten Pachtsektor die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe. In dieser Zone konnten zwar nicht so intensive Preissteigerungen wie in Zone 2 festgestellt werden, dennoch haben die Betriebsleiter am stärksten im gesamten Untersuchungsgebiet, mit den derzeitigen Entwicklungen am Bodenmarkt zu kämpfen. Es bleibt abzuwarten wie sich die derzeitige Situation der Landwirtschaftsbetriebe weiterentwickelt.

8.4 Schlussfolgerungen für das gesamte Untersuchungsgebiet

Im gesamten Untersuchungsgebiet finden einheitliche Entwicklungen des Bodenmarktes statt. Die zunehmenden Flächenprivatisierungen in der Region begünstigen einen stetigen Aufwärtstrend des Preisgefüges für landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Intensität der Entwicklung variiert jedoch deutlich zwischen den einzelnen Gebieten, ja sogar in den Gebieten selbst. Je nach Situation des Betriebes, reagieren die Landwirte unterschiedlich auf den Verlauf der Entwicklung am Bodenmarkt. Die untersuchten Landwirtschaftsbetriebe lassen sich demnach in drei gleichstarke Betroffenheitskategorien einteilen. Eine Gruppe der befragten Landwirte ist akut von den Geschehnissen des Bodenmarktes, insbesondere von der Privatisierung der BVVG betroffen. In diesen Unternehmen drohen größere Flächenverluste, da finanzielle Mittel für Flächenkäufe in solchen Dimensionen und den geforderten Preisen nicht umsetzbar sind. Die Konsequenz ist, Arbeitsplätze müssen abgebaut werden und Investitionen in wettbewerbsfähigen Strukturen können bei

Flächenkäufen nicht realisiert werden. Zudem staut sich bei den Betriebsleitern der Ärger gegenüber Nachbarschaftsbetrieben auf, welche die früher bewirtschafteten Flächen, nun für ihren Betrieb bestellen. Die zweite Gruppe der befragten Bauernschaft ist von Flächenverlusten und starken Preissteigerungen, vor allem am Pachtmarkt, bedroht, werden aber durch die Veränderungen der Produktionsbedingungen im Betrieb keine wesentlichen Umstellungen oder Änderungen der Verhaltensweisen zu betrieblichen Abläufen vornehmen. Der Anteil, der zur Ausschreibung vorgesehenen Flächen, beträgt weniger als 10% aller bewirtschafteten Flächen. Das letzte Drittel der Befragungsteilnehmer ist von den Entwicklungen am Bodenmarkt relativ wenig betroffen. Einen hohen Eigenflächenanteil und so gut wie gar keine BVVG- Ländereien verschaffen den Unternehmen eine günstige Ausgangsposition. Diese Betriebe versuchen in Folge der momentan hohen Flächenangebote, ihre betriebliche Flächenausstattung zu erweitern und sind somit auf Wachstum orientiert. Diese Betriebe haben bereits weit mehr als 1000 ha LN, und scheinen die hohen Verkehrswerte am momentanen Bodenmarkt finanzieren zu können. Lediglich die gestiegenen Pachtpreise und die Verhandlungen über Pachtvertragsverlängerungen mit ihren derzeitigen Verpächtern, nehmen die Großbauern nicht so gelassen hin. Obwohl diese Gruppe der Befragten die Gewinner der Momentan- Situation am Bodenmarkt sind, beurteilen viele Betriebsleiter die Entwicklungen am Bodenmarkt als kritisch. Festzuhalten bleibt, viele Landwirtschaftsbetriebe in der Untersuchungsregion Uckermark haben insbesondere unter der Flächenprivatisierung der BVVG und deren Auswirkungen auf das Preisniveau der restlichen Bodenmarktteilnehmer zu leiden. In einigen Betrieben wird es sichtbare Strukturveränderungen geben. Dennoch ist aus der Untersuchung zu schließen, dass kaum Landwirtschaftsbetriebe aufgeben müssen. Die Praktiken der BVVG setzten viele Landwirtschaftsbetriebe und deren Geschäftsleitung unter ökonomischen und moralischen Druck. Es wäre doch im Interesse aller, den wirtschaftlich geschwächten ländlichen Raum und seine Strukturen in dieser Form zu erhalten. Fast 20 Jahre lang haben sich in der Uckermark gesunde Landwirtschaftsbetriebe entwickelt und ein effizientes und wettbewerbsfähiges Agrargefüge etablieren können. Mit Hilfe der Ausschreibungspraktiken wird die BVVG dem Interesse des Bundesfinanzministeriums, nämlich der Gewinnmaximierung, zwar gerecht, doch schwächt sie zeitgleich die ortansässigen Landwirte massiv. Eine weitreichendere betriebsgebundene Flächenprivatisierung wäre sicherlich der sinnvollere Weg gewesen, den Druck aus der Landwirtschaft zu nehmen. Des Weiteren sollten Banken viel stärker und flexibler in Finanzierungskonzepten für Boden beteiligt werden. Denn landwirtschaftlicher Boden gehört in den Besitz derer, die damit ihre Produktionsgrundlage begründen. Es bleibt abzuwarten wie sich die Verhaltensweisen von Landwirten an den Bodenmarkt bemerkbar machen. Sicher ist, dass sich die Bodenpreise nachhaltig an das westliche Preisniveau orientieren werden.

Zusammenfassung

Diese wissenschaftliche Arbeit dreht sich um ein agrarpolitisches Thema mit reichlich Konfliktpotenzial. Es galt heraus zu finden, welche Anpassungsreaktionen Landwirtschaftsbetriebe in der Uckermark an die Entwicklung des momentanen ostdeutschen Bodenmarktes zeigen. Dazu wurden im Vorfeld theoretische Hintergründe beleuchtet, die sich mit dem Bodenmarkt im Allgemeinen, historischen Gegebenheiten und neusten Erkenntnissen zum ostdeutschen Flächenverkehr beschäftigen. Des Weiteren wurden Grenzkaufpreis- Berechnungen für Boden anhand von Vollkostenrechnungen einzelner Fruchtfolgen angestellt. Für die praktische Analyse zur Zielstellung wurde eine Befragung von Landwirtschaftsbetrieben durchgeführt. Im definierten Untersuchungsgebiet Uckermark wurden 40 landwirtschaftliche Unternehmer in ihren Betrieben vor Ort befragt. Der eigens ausgearbeitete Fragebogen umfasste sieben Abschnitte zum Bodenmarkt, in denen es um die aktuelle Situation in den Betrieben geht und darum, welche Konsequenzen die Landwirte aus ihrer momentanen Lage ziehen. Dabei kam heraus, dass sich das Bodenpreisniveau im gesamten Untersuchungsgebiet drastisch erhöht hat. Vor allem die wachsende Flächenprivatisierung der BVVG beeinträchtigt die ortansässige Landwirtschaft zunehmend. Ein Drittel der befragten Betriebe wird in Folge der Privatisierungsmaßnahmen weitreichende Einschränkungen der bisherigen, betrieblichen Produktionsabläufe hinnehmen müssen. Besonders Arbeitsstellen werden in diesen Hofanlagen abgebaut. Die Untersuchung hat ergeben, dass die preisliche Spannweite von Ackerflächen in der Uckermark längst auf westlichem Bodenmarktniveau angekommen ist. Leider müssen die Landwirtschaftsbetriebe große Anteile ihrer Pachtflächen käuflich erwerben, um diese zu weiterhin bewirtschaften. Diese exorbitanten Preise schwächen die landwirtschaftlichen Strukturen nachhaltig. Es bleibt abzuwarten, wie sich die hohen Bodenpreise auf die landwirtschaftlichen Arbeitsprozesse auswirken. Bis dahin werden die Landwirtschaftsbetriebe einige zähe Verhandlungen mit Bodeneigentümern und Privatisierungsstellen führen müssen. Dabei gehört landwirtschaftlicher Boden doch in die Hände derer, die ihre Produktionsgrundlage darauf begründen und sollte nicht als Spekulationsobjekt missbraucht werden.

Abstract

This Master Thesis researches an important though highly controversial issue in agricultural policy. It aims to find out which adaptation strategies farmers in the Uckermark region employ in order to cope with ongoing changes in the East German land market. In the beginning the study provides theoretical background information on land market issues in general and some historical developments, as well as latest findings on changes in land ownership and use in East Germany. It then presents calculations on limit prices for land based on full cost accounting using different crop rotation patterns. The practical analysis part of the study consists of findings obtained from interviews with farmers. In the Uckermark, the defined research region, 40 farmers were interviewed on the ground in their respective enterprises. The questionnaire developed for this purpose consists of 7 sections on land market issues with special emphasis being put on the actual economic situation of the farms and adaptation strategies farmers develop given the situation they are currently facing. Results make it evident that the land price level has drastically gone up throughout the entire research region. In particular, extended land privatization as carried out by BVVG (German Agriforest Privatization Agency) becomes a heavy burden and obstacle for local farmers. One third of the farmers interviewed will have to face severe constraints in their existing production patterns as a consequence of privatization activities. This will especially result in cuts in the labour force on the farms affected. Research also shows that that prices for agricultural land in the research region have already reached the levels prevailing in Western Germany. The situation is aggravated by the fact that farmers will have to purchase large parts of the leased land in order to continue its use in the future, and the soaring land prices continue to weaken the economic position of those farms. It remains to be seen what other effects the high land prices will have on the production and working patterns of the farms. In any case, the farmers will have to face tough negotiations with land owners and privatization agencies. The study concludes by saying that agricultural land should rather be left in the hands of those who use it as a means of production than to be misused for speculative gains.

Quellenverzeichnis

- (1) **SMITH, A** (1978): *Der Wohlstand der Nationen- Eine Untersuchung seiner Natur und seiner Ursachen*. Aus dem Englischen übertragen und mit einer umfassenden Würdigung des Gesamtwerkes herausgeben von H. C. Recktenwald (Mai 1978). 9. Auflage Mai 2001. Deutscher Taschenbuch Verlag, München. S. 125
- (2) **WIKIPEDIA**: *Grundrententheorie*. Online im Internet. URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Grundrententheorie>. Stand vom 05.02.2011. Abgerufen am 28.04.2011
- (3) **RICARDO, D** (2006): *Über die Grundsätze der politischen Ökonomie und der Besteuerung*. 1. Auflage. erschienen bei CAPITAL BUCH. München. S. 58 ff.
- (4) **WIKIPEDIA**: *Johann Heinrich von Thünen*. Online im Internet. URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Johann_Heinrich_von_Th%C3%BCnen. Stand vom 22.04.2011. Abgerufen am 02.05.2011
- (5) **HENRICHSMEYER, W.; WITZKE, H. P.** (1991): Bd. 1. – *Agrarökonomische Grundlagen*. UTB Ulmer S. 285 f
Erschienen 1991.
- (6) **RIEDER, P.:** *Landwirtschaftlicher Bodenmarkt- eine ökonomische Analyse*. Online im Internet. URL: http://www.avenir-suisse.ch/content/events/070914-seminar-bodenrecht/mainColumnParagraphs/0/refDocument8/f01_rieder.pdf. Abgerufen am 25.04.2011. S.1
- (7) **HENRICHSMEYER, W.; WITZKE, H. P.** (1991): Bd. 1. – *Agrarökonomische Grundlagen*. Erschienen 1991. UTB Ulmer S. 362
- (8) **RIEDER, P.:** *Landwirtschaftlicher Bodenmarkt- eine ökonomische Analyse*. Online im Internet. URL: http://www.avenir-suisse.ch/content/events/070914-seminar-bodenrecht/mainColumnParagraphs/0/refDocument8/f01_rieder.pdf. Abgerufen am 25.04.2011 S.2
- (9) **HENRICHSMEYER, W.; WITZKE, H. P.** (1991): Bd. 1. – *Agrarökonomische Grundlagen*. Erschienen 1991. UTB Ulmer S. 363
- (10) **HENRICHSMEYER, W.; WITZKE, H. P.** (1991): Bd. 1. – *Agrarökonomische Grundlagen*. Erschienen 1991. UTB Ulmer S. 363
- (11) **SKAU, M.** (2008): *Verhaltensweisen von Landwirten am östlichen Mecklenburg- Vorpommern am Bodenmarkt*. Aus einer Bachelorarbeit. S.12
- (12) **KLAGES, B.** (2001): *Die Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen in den neuen Bundesländern- Grundlagen, Rahmenbedingungen, Ausgestaltung und Wirkungen*. Volume/ Band 5. Shaker Verlag; Aachen. S. 415
- (13) **JASTER, K; FILLER, G.** (2003): *Umgestaltung der Landwirtschaft in Ostdeutschland*. Arbeitspapier von der Humboldt Universität zu Berlin. Online im Internet. URL: www.agrar.hu-berlin.de/struktur/institute/wisola/.../wp80.pdf. Abgerufen am 10.05.2011. S.4
- (14) **Fock, T.** (2005): Mitschriften durch Juliane Barten/ Marcel Gerds im Modul Agrarpolitik. S. 6
- (15) **JASTER, K; FILLER, G.** (2003): *Umgestaltung der Landwirtschaft in Ostdeutschland*. Arbeitspapier von der Humboldt Universität zu Berlin. Online im Internet. URL: www.agrar.hu-berlin.de/struktur/institute/wisola/.../wp80.pdf. Abgerufen am 10.05.2011. S.4
- (16) **Fock, T.** (2005): Mitschriften durch Juliane Barten/ Marcel Gerds im Modul Agrarpolitik. S. 6

- (17) **Fock, T.** (2005): Mitschriften durch Juliane Barten/ Marcel Gerds im Modul Agrarpolitik. S. 9
- (18) **WIKIPEDIA:** *Landwirtschaft in der DDR*. Online im Internet. URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Landwirtschaft_in_der_DDR#2._Phase_1952.E2.80.931960. Stand vom 06.04.2011. Abgerufen am 12.05.2011
- (19) **WIKIPEDIA:** *Landwirtschaft in der DDR*. Online im Internet. URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Landwirtschaft_in_der_DDR#2._Phase_1952.E2.80.931960. Stand vom 06.04.2011. Abgerufen am 12.05.2011
- (20) **Fock, T.** (2005): Mitschriften durch Juliane Barten/ Marcel Gerds im Modul Agrarpolitik. S. 7
- (21) **Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (9/1992):** *Neufassung des Landwirtschaftsanpassungsgesetz*. Herausgegeben vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bonn Vorwort S. 3
- (22) **LeMO:** *Gesetz zur Privatisierung und Reorganisation des volkseigenen Vermögens (Treuhandgesetz) vom 17. Juni 1990*. Online im Internet. URL: http://www.hdg.de/lemo/html/dokumente/WegelnDieGegenwart_gesetzTreuhandgesetz/index.html. Abgerufen am 18.05.2011
- (23) **WIKIPEDIA:** *Landwirtschaftsanpassungsgesetz*. Online im Internet. URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Landwirtschaftsanpassungsgesetz>. Stand vom 07.11.2010. Abgerufen am 19.05.2011
- (24) **Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (9/1992):** *Neufassung des Landwirtschaftsanpassungsgesetz*. Herausgegeben vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bonn
- (25) **Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (3/2002):** *Ansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz*- S. 34. Online im Internet. URL: http://www.badv.bund.de/003_menuue_links/e0_ov/h0_service/a0_publikationen/a0_broschueren/ealg_broschuere.pdf. Abgerufen am 19.05.2011
- (26) **Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (3/2002):** *Ansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz*- S. 50 ff. Online im Internet. URL: http://www.badv.bund.de/003_menuue_links/e0_ov/h0_service/a0_publikationen/a0_broschueren/ealg_broschuere.pdf. Abgerufen am 19.05.2011
- (27) **BVVG Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH:** *Information für Presse, Funk und Fernsehen vom 8. Januar 2010- BVVG schließt begünstigten Verkauf an Pächter landwirtschaftlicher Flächen erfolgreich ab*. Online im Internet. URL: [http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM34_webaktuell/\\$File/pm34.pdf](http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM34_webaktuell/$File/pm34.pdf). Abgerufen am 19.05.2011
- (28) **Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (3/2002):** *Ansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz*- S. 58 ff. Online im Internet. URL: http://www.badv.bund.de/003_menuue_links/e0_ov/h0_service/a0_publikationen/a0_broschueren/ealg_broschuere.pdf. Abgerufen am 19.05.2011
- (29) **WIKIPEDIA:** *Treuhandanstalt*. Online im Internet. URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Treuhandanstalt>. Stand vom 17.03.2011. Abgerufen am 24.05.2011
- (30) **WIKIPEDIA:** *Land (Deutschland)* Online im Internet. URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Land_%28Deutschland%29. Stand vom 18.05.2011. Abgerufen am 24.05.2011

- (31) **Statistisches Bundesamt** (2010): Statistisches Jahrbuch 2010- *Land und Forstwirtschaft*. Online im Internet. URL: <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/SharedContent/Oeffentlich/B3/Publikation/Jahrbuch/LandForstwirtschaft,property=file.pdf>. Abgerufen am 24.05.2011
- (32) **KLAGES, B.** (2001): *Die Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen in den neuen Bundesländern- Grundlagen, Rahmenbedingungen, Ausgestaltung und Wirkungen*. S. 419 Volume/ Band 5. Shaker Verlag; Aachen.
- (33) **BVVG- Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH** (2010): *Geschäftsbericht 2009*. Online im Internet. URL: <http://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/UNTERNEHMEN>. Stand vom 31.03.2010. Abgerufen am 23.06.2011. S. 3f
- (34) **DR. MÜLLER, W** (2010): *Privatisierungsgrundsätze 2010- Entstehung, Durchführung und erste Ergebnisse*. In Bodenmarkt 4, S.15. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (35) **Deutscher Bundestag** (1993): *Kleine Anfrage- Verwertung/ Privatisierung bisheriger volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen und Betriebe*, S.2. Online im Internet. URL: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/12/051/1205199.pdf>. Stand vom 17.06.1993. Abgerufen am 27.06.2011.
- (36) **Bundesamt für offene Vermögensfragen** (2002): *Ansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz*, S. 48ff. Online im Internet. URL: http://www.badv.bund.de/003_menue_links/e0_ov/h0_service/a0_publikationen/a0_broschueren/ealg_broschuere.pdf. Stand vom 03/2002. Abgerufen am 27.06.2011
- (37) **DR. MÜLLER, W.** (2010): *Privatisierungsgrundsätze 2010- Entstehung, Durchführung und erste Ergebnisse*. In Bodenmarkt 4, S.15. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (38) **DR. BÖHME, K.** (2000): *Grünes Licht für den Flächenerwerb nach EALG*. Online im Internet. URL: http://www.agrarrecht.de/html/499_12-2000_.html. Stand vom 30.07.2009. Abgerufen am 27.06.2011.
- (39) **Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH** (2007): *BVVG privatisiert in 15 Jahre insgesamt die vierfache Fläche des Saarlandes*, S.1. Medien Information. Online im Internet. URL: [http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM2_webaktuell/\\$File/pm2.pdf](http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM2_webaktuell/$File/pm2.pdf). Stand vom 11.07.2007. Abgerufen am 28.06.2011
- (40) **Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH** (2007): *BVVG privatisiert in 15 Jahre insgesamt die vierfache Fläche des Saarlandes*, S.1. Medien Information. Online im Internet. URL: [http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM2_webaktuell/\\$File/pm2.pdf](http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM2_webaktuell/$File/pm2.pdf). Stand vom 11.07.2007. Abgerufen am 28.06.2011
- (41) **DR. MÜLLER, W.** (2010): *Privatisierungsgrundsätze 2010- Entstehung, Durchführung und erste Ergebnisse*. In Bodenmarkt 4, S.16. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (42) **Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH** (2010): *Über 4 Milliarden EUR Überschuss in 18 Jahren- BVVG konzentriert Arbeit auf Privatisierungsgrundsätze 2010*. Medien Information. Online im Internet. URL: [http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM41_webaktuell/\\$File/pm41.pdf](http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM41_webaktuell/$File/pm41.pdf). Stand vom 09.07.2010. Abgerufen am 29.06.2011

- (43) **Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH** (2010): *Über 4 Milliarden EUR Überschuss in 18 Jahren- BVVG konzentriert Arbeit auf Privatisierungsgrundsätze 2010*, S.2. Medien Information. Online im Internet. URL: [http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM41_webaktuell/\\$File/pm41.pdf](http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM41_webaktuell/$File/pm41.pdf). Stand vom 09.07.2010. Abgerufen am 29.06.2011
- (44) **Bodenmarkt 4** (2010): *Privatisierung durch die BVVG*, S.49. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (45) **Bodenmarkt 4** (2010): *Privatisierung durch die BVVG* S.49. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (46) **Bodenmarkt 4** (2010): *Privatisierung durch die BVVG* S.47. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (47) **Bodenmarkt 4** (2010): *Privatisierung durch die BVVG* S.47. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (48) **Bodenmarkt 4** (2010): *Verpachtung und Pachtpreise- Verpachtung durch die BVVG* S.60. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (49) **DR. MÜLLER, W.** (2010): *Privatisierungsgrundsätze 2010- Entstehung, Durchführung und erste Ergebnisse*. In *Bodenmarkt 4*, S.19. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (50) **Bodenmarkt 4** (2010): *Verpachtung und Pachtpreise- Verpachtung durch die BVVG* S.62. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (51) **Bodenmarkt 4** (2010): *Verpachtung und Pachtpreise- Verpachtung durch die BVVG* S.63. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (52) **WIKIPEDIA:** *Urstromtal*. Online im Internet. URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Urstromtal>. Stand vom 30.01.2011. Abgerufen am 05.07.2011
- (53) **WIKIPEDIA:** *Alt- und Jungmoräne*. Online im Internet. URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Alt-_und_Jungmor%C3%A4ne. Stand von 31.05.2011. Abgerufen am 05.07.2011
- (54) **Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Brandenburg** (2010): *Datensammlung für die Betriebsplanung und die betriebswirtschaftliche Bewertung landwirtschaftlicher Produktionsverfahren. S. 11f. Ausgabe 2010*. Online im Internet. URL: http://llef.brandenburg.de/sixcms/media.php/4055/Datensammlung_2010.pdf. Ausgabe 2010, 6. überarbeitete Auflage. Abgerufen am 05.07.2011
- (55) **WIKIPEDIA:** *Geologie und Landschaftsentwicklung in Brandenburg*. Online im Internet. URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Geologie_und_Landschaftsentwicklung_in_Brandenburg. Stand vom 15.06.2011. Abgerufen am 05.07.2011
- (56) **Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Brandenburg** (2010): *Datensammlung für die Betriebsplanung und die betriebswirtschaftliche Bewertung landwirtschaftlicher Produktionsverfahren. S.11. Ausgabe 2010*. Online im Internet. URL: http://llef.brandenburg.de/sixcms/media.php/4055/Datensammlung_2010.pdf. Ausgabe 2010, 6. überarbeitete Auflage. Abgerufen am 05.07.2011

- (57) **Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Brandenburg** (2010): *Datensammlung für die Betriebsplanung und die betriebswirtschaftliche Bewertung landwirtschaftlicher Produktionsverfahren*. S. 11f. Ausgabe 2010. Online im Internet. URL: http://lelf.brandenburg.de/sixcms/media.php/4055/Datensammlung_2010.pdf. Ausgabe 2010, 6. überarbeitete Auflage. Abgerufen am 05.07.2011
- (58) **Bodenmarkt 4** (2010): *Bodenpreise fast verdoppelt* S.42. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (59) **BODENMARKT 4** (2010): *Statistik zum Bodenmarkt- Veräußerungen und Kaufwerte*, S.38. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (60) **Statistisches Bundesamt**: *Statistisches Jahrbuch 2010- Land und Forstwirtschaft*. S. 337. Online im Internet. URL: http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Navigation/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/Jahrbuch,templateId=renderPrint.psml__nnn=true. Stand von 2010. Abgerufen am 08.07.2011
- (61) **Amt für Statistik Berlin Brandenburg** (2008): *Statistischer Bericht- Eigentums- und Pachtverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe im Land Brandenburg 2007*. S. 5. Herausgegeben vom Amt für Statistik Berlin- Brandenburg in Potsdam. Stand vom 05/2008. Abgerufen am 08.07.2011
- (62) **Statistisches Bundesamt**: *Statistisches Jahrbuch 2010- Land und Forstwirtschaft*. S. 342. Online im Internet. URL: http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Navigation/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/Jahrbuch,templateId=renderPrint.psml__nnn=true. Stand von 2010. Abgerufen am 08.07.2011
- (63) **Statistisches Bundesamt**: *Statistisches Jahrbuch 2010- Land und Forstwirtschaft*. S. 341. Online im Internet. URL: http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Navigation/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/Jahrbuch,templateId=renderPrint.psml__nnn=true. Stand von 2010. Abgerufen am 08.07.2011
- (64) **BODENMARKT 4** (2010): *Verpachtung und Pachtpreise- Verpachtung durch die BVVG* S.62. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (65) **SCHÜNEMANN, A.** (2010): *Investitionen in landwirtschaftliche Nutzfläche und deren Finanzierung*. In *Bodenmarkt 4*, S. 35. Herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH, Berlin.
- (66) **Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH** (2010): *BVVG hat fast 1,3 Millionen Hektar privatisiert*, S.1. Medien Information. Online im Internet. URL: [http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM54_webaktuell/\\$File/pm54a.pdf](http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM54_webaktuell/$File/pm54a.pdf). Stand vom 08.07.2011. Abgerufen am 15.07.2011
- (67) **Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Brandenburg** (2010): *Datensammlung für die Betriebsplanung und die betriebswirtschaftliche Bewertung landwirtschaftlicher Produktionsverfahren*. S. 40ff. Ausgabe 2010. Online im Internet. URL: http://lelf.brandenburg.de/sixcms/media.php/4055/Datensammlung_2010.pdf. Ausgabe 2010, 6. überarbeitete Auflage. Abgerufen am 05.07.2011
- (68) **Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Brandenburg** (2010): *Datensammlung für die Betriebsplanung und die betriebswirtschaftliche Bewertung landwirtschaftlicher Produktionsverfahren*. S. 39. Ausgabe 2010. Online im Internet. URL: http://lelf.brandenburg.de/sixcms/media.php/4055/Datensammlung_2010.pdf. Ausgabe 2010, 6. überarbeitete Auflage. Abgerufen am 05.07.2011

- (69) **DR. BACH, P** (1999): *Wirtschaftslehre: Volkswirtschaft, Agrarpolitik, Marktlehre, Umweltschutz, Agrarrecht, Steuer, Soziales, Hauswirtschaft, Buchführung, Betriebslehre*. S. 563- Bd. 4, 11. Völlig neu bearb. und erw. Aufl.. Erschienen in „Die Landwirtschaft: Lehrbuch für Landwirtschaftsschulen.- Verlag BLV, München.
- (70) **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark** (2010): *Grundstücksmarktbericht im Landkreis Uckermark 2010*. S.9. Herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Schwedt/Oder, Dammweg 11.
- (71) **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark** (2010): *Grundstücksmarktbericht im Landkreis Uckermark 2010*. S.21. Herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Schwedt/Oder, Dammweg 11
- (72) **Amt für Statistik Berlin- Brandenburg** (2008): *Statistischer Bericht-Landwirtschaftlich genutzte Fläche der Betriebe 2007 nach ausgewählten Rechtsformen und Verwaltungsbezirken*. Erschienen im April 2008. Herausgegeben vom Statistischen Landesamt Berlin- Brandenburg. Online im Internet. URL: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>.
- (73) **Amt für Statistik Berlin- Brandenburg** (2008): *Statistischer Bericht-Betriebe und deren landwirtschaftlich genutzte Fläche 2007 nach Größenklassen der landwirtschaftlich genutzten Fläch, sowie nach Verwaltungsbezirken*. Erschienen im April 2008. Herausgegeben vom Statistischen Landesamt Berlin- Brandenburg. Online im Internet. URL: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>.
- (74) **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark** (2010): *Grundstücksmarktbericht im Landkreis Uckermark 2010*. S.21ff. Herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Schwedt/Oder, Dammweg 11
- (75) **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark** (2010): *Grundstücksmarktbericht im Landkreis Uckermark 2010*. S.22ff. Herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Schwedt/Oder, Dammweg 11
- (76) **KRIESE, R.** (2010): Sachbearbeiter des Landkreises Uckermark. Antwort auf entsprechende e-Mail- Nachfrage. Stand vom 26.04.2011.
- (77) **KRIESE, R.** (2010): Sachbearbeiter des Landkreises Uckermark. Antwort auf entsprechende e-Mail- Nachfrage. Stand vom 26.04.2011.
- (78) **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark** (2010): *Grundstücksmarktbericht im Landkreis Uckermark 2010*. S.30. Herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Schwedt/Oder, Dammweg 11
- (79) **BODENMARKT 4** (2010): *Statistiken zum Bodenmarkt- Veräußerungen und Kaufwerte- Bodenpreise fast verdoppelt* S.42. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (80) **BODENMARKT 4** (2010): *Statistiken zum Bodenmarkt- Veräußerungen und Kaufwerte- Bodenpreise fast verdoppelt* S.42f. Heft 4. Neue Landwirtschaft, herausgegeben vom Deutschen Landwirtschaftsverlag GmbH. Berlin
- (81) **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark** (2010): *Grundstücksmarktbericht im Landkreis Uckermark 2010*. S.32. Herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Schwedt/Oder, Dammweg 11
- (82) **STANGL, W.** (1997): *Was sind Stichproben?* Online im Internet. URL: <http://arbeitsblaetter.stangl-taller.at/FORSCHUNGSMETHODEN/Stichproben.shtml>. Abgerufen am 27.07.2011

(83) **Amt für Statistik Berlin- Brandenburg** (2008): *Statistischer Bericht-Betriebe und deren landwirtschaftlich genutzte Fläche 2007 nach Größenklassen der landwirtschaftlich genutzten Fläch, sowie nach Verwaltungsbezirken*. Erschienen im April 2008. Herausgegeben vom Statistischen Landesamt Berlin- Brandenburg. Online im Internet. URL: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>.

(84) **WIKIPEDIA**: *Likert- Skala*. Online im Internet. URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Likert-Skala>. Stand vom 10.07.2011. Abgerufen am 28.07.2011

Anhang 1: Betriebsstrukturen in Brandenburg

Betriebe	Landwirtschaftlich genutzte Fläche von ... bis unter ... Hektar									
	insgesamt	davon								
		unter 2	2 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 100	100 - 200	200 - 500	500 - 1 000	1 000 und mehr
Kreisfreie Städte	166	19	52	12	29	18	9	18	5	4
Barnim	280	16	68	37	51	22	30	31	11	14
Dahme-Spreewald	434	26	146	68	63	37	27	25	21	21
Elbe-Elster	473	30	170	53	70	33	36	30	19	32
Havelland	458	15	133	57	53	45	44	56	32	23
Märkisch-Oderland	547	27	132	59	65	42	57	89	50	26
Oberhavel	451	11	141	53	68	52	46	42	17	21
Oberspreewald-Lausitz	280	18	110	43	36	17	13	21	11	11
Oder-Spree	404	29	105	59	64	29	33	35	27	23
Ostprignitz-Ruppin	548	19	131	75	78	42	54	72	38	39
Potsdam-Mittelmark	692	78	183	80	105	69	64	57	27	29
Prignitz	629	18	160	65	88	46	69	104	39	40
Spree-Neiße	399	28	159	65	61	17	25	18	10	16
Teltow-Fläming	369	22	98	38	64	36	23	39	22	27
Uckermark	574	19	128	61	56	44	45	104	67	50
Land Brandenburg	6 704	375	1 916	825	951	549	575	741	396	376

Quelle: Amt für Statistik, April 2008

Hektar	Landwirtschaftlich genutzte Fläche von ... bis unter ... Hektar									
	insgesamt	davon								
		unter 2	2 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 100	100 - 200	200 - 500	500 - 1 000	1 000 und mehr
Kreisfreie Städte	19 147	14	248	179	937	1 192	1 277	5 624	3 649	6 024
Barnim	48 846	6	362	541	1 677	1 502	4 271	9 830	8 150	22 506
Dahme-Spreewald	72 119	15	676	983	2 158	2 521	3 692	7 568	15 852	38 655
Elbe-Elster	90 648	16	729	794	2 285	2 388	5 172	9 209	14 840	55 214
Havelland	92 054	10	645	826	1 739	3 220	6 515	18 108	22 016	38 974
Märkisch-Oderland	126 687	15	644	863	2 071	2 872	8 282	27 594	36 179	48 166
Oberhavel	69 151	5	722	790	2 269	3 765	6 726	13 120	11 963	29 791
Oberspreewald-Lausitz	39 658	7	542	606	1 127	1 173	1 932	6 534	7 623	20 115
Oder-Spree	79 120	17	508	832	2 129	2 002	5 065	10 680	18 186	39 700
Ostprignitz-Ruppin	125 744	13	665	1 117	2 611	3 113	8 292	22 030	26 826	61 077
Potsdam-Mittelmark	106 118	60	925	1 126	3 214	5 052	9 211	17 448	20 339	48 743
Prignitz	138 356	7	789	936	2 939	3 366	10 327	32 670	28 937	58 384
Spree-Neiße	50 944	20	775	904	2 011	1 242	3 720	5 283	7 454	29 537
Teltow-Fläming	92 580	5	523	558	2 057	2 490	3 237	12 102	14 915	56 693
Uckermark	176 956	16	651	903	1 789	3 229	6 621	34 341	49 882	79 524
Land Brandenburg	1 328 124	226	9 406	11 957	31 015	39 127	84 337	232 141	286 810	633 106

Quelle: Amt für Statistik, April 2008

Anhang 2: Fragebogen

Die aktuellen Entwicklungen am Bodenmarkt weisen einen eindeutigen Trend auf. Die Bodenpreise in den neuen Bundesländern werden sich über kurz oder lang, an das Niveau der alten Bundesländer anpassen. Welche Auswirkungen dies für die Landwirtschaftsbetriebe hat und wie sich Betriebsleiter auf möglicherweise, veränderte Flächenausstattungen anpassen, gab Anstoß für eine Masterthesis. In dieser soll an Hand eines Fragebogens untersucht werden, in wie weit sich Unternehmen an das gestiegene Bodenpreisniveau eines dynamischen, ostdeutschen Bodenmarktes anpassen. Befragt werden Betriebe, welche in der Untersuchungsregion Uckermark ansässig sind und mindestens 200 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaften, da solche Unternehmen rund 90% der Fläche in diesem Landkreis bewirtschaften. Die erhobenen Daten werden selbstverständlich zu 100% anonym behandelt und dienen ausschließlich zu Zwecken dieser wissenschaftlichen Arbeit.

Landwirtschaftsbetrieb: _____

Gesprächspartner: _____

1. Betriebsstruktur

- 1.1 Rechtsform:**
- Kapitalgesellschaft (GmbH, GmbH & Co KG, AG)
 - Personengesellschaft (GbR, OHG, KG)
 - Einzelunternehmen
 - Genossenschaft (e.G.)

1.2 Fläche: FdIN-_____ha

1.3 Bodenpunktzahl im Schnitt: _____

- 1.4 Standbeine:**
- Ackerbau
 - Tierhaltung
 - Biogas
 - sonstige erneuerbare Energien
 - Holzung
 - andere Betriebszweige

1.5 Wie viele Personen halten Anteile am Unternehmen?

1.6 Wie viele davon agieren aktiv im Betrieb?

1.7 Alter der Gesellschafter: _____

2 Flächenausstattung des Betriebes

2.1 Ist der größte Teil ihrer Flächen arrondiert?

- ja
 nein

2.2 Wie viel Flächen werden gepachtet, und wie viele stehen im Eigentum?

Eigentum: _____ ha

Pacht: _____ ha

2.3 Wie hat sich der Betrieb in den letzten 10 Jahren bezüglich der Flächenausstattung entwickelt?

- Flächenausstattung erweitert _____ ha
 Flächenverlust _____ ha
 keine wesentliche Veränderung

2.4 **Verpächter-Struktur**

BVVG: _____ ha

Private: _____ ha

Gemeinde: _____ ha

Sonstige: _____ ha

2.5 Wie lange beträgt die Laufzeit Ihrer aktuellen Pachtverträge und in wie vielen Jahren laufen diese aus?

Verpächter	Dauer der Pachtverträge	Restlaufzeit der Pacht
BVVG	Jahre	Jahre
Private	Jahre	Jahre

3 Private Verpächter

3.1 _Wie viele private Verpächter haben Sie derzeit?

3.2 Wie haben sich die Pachtpreise von privaten Eigentümern im Betrieb in den letzten 10 Jahren entwickelt?

2011: _____ €/ BP

2001: _____ €/ BP

3.3 Besteht für den Betrieb die Möglichkeit diese Flächen langfristig zu bewirtschaften?

ja _____ ha nein noch unklar

durch

noch bestehende langfristige Pachtverträge

Verlängerung der Pachtverträge

Kauf dieser Flächen

3.4 Konnte der Betrieb in der Vergangenheit Flächen von Privaten erwerben?

ja nein

_____ ha

_____ €/ha

4 BVVG- Flächen

4.1 Zu welchen Pachtpreisen konnten Sie in der Vergangenheit diese Flächen bewirtschaften?

_____ €/BP

neuer Pachtvertrag _____

_____ €/BP

4.2 In den kommenden Jahren laufen einige langfristige Pachtverträge aus, die BVVG bietet den bewirtschaftenden Landwirten 3 Optionen an. Für welche dieser Optionen werden Sie sich entscheiden?

- Direktkauf
- 9 Jahre Pachten
- 4 Jahren Pachten, innerhalb dieser Zeit Direkterwerb durch den Pächter
- bin nicht betroffen

4.3 Konnten Sie im Betrieb in der Vergangenheit vergünstigt Flächen durch das EALG erwerben?

- ja _____ ha _____ €/ha
- nein hatte keine Möglichkeit

4.4 Bestand für den Betrieb in der Vergangenheit die Möglichkeit oder wurde damals versucht, ehemals volkseigne Flächen, ausgenommen EALG- Flächen, von der BVVG zu erwerben?

- ja, die eigenen Pachtflächen konnten erworben werden: _____ ha _____ €/ha
 - ja, auch andere Flächen konnten zusätzlich gesichert werden _____ ha _____ €/ha
 - ja, aber konnten bisher nicht erworben werden
- Begründung: _____

- nein

4.5 Bei dem heutigen Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen durch die BVVG kommt es immer häufiger zu Ausschreibungsverfahren, bei denen Flächen nach Höchstgebot veräußert werden. Sind Sie in absehbarer Zeit davon mit Ihren Flächen betroffen und werden sie an solchen Ausschreibungsverfahren teilnehmen?

Eigene Flächen betroffen: ja nein Umfang: _____ ha

a) ja der Betrieb versucht ständig neue Fläche zu erwerben, um betrieblich zu wachsen	1	2	3	4
b) ja, aber nur bei den eigenen Pachtflächen	1	2	3	4
c) nein, die Preisentwicklung lässt keinen Kauf von Boden zu und führt zu Liquiditätsengpässen	1	2	3	4
d) nein, die Bodenpreise lassen keine rentable Bewirtschaftung zu, obwohl der Betrieb die Investition finanzieren könnte	1	2	3	4

1= trifft voll zu 2=trifft bedingt zu 3= trifft bedingt nicht zu 4= trifft gar nicht zu

4.6 Konnten bisher Flächen in Ausschreibungsverfahren der BVVG gesichert werden?

- ja die eigenen: _____ha
 ja zusätzliche _____ha
 nein

4.7 Könnten ihrem Betrieb in den nächsten Jahren Flächen durch die Ausschreibungsverfahren der BVVG verloren gehen?

- ja- _____ha
 nein
 noch unklar

4.8 Sind Sie mit dem bisherigen und angekündigten Privatisierungsumsetzungen der BVVG zufrieden?

a) ja in vollem Umfang	1	2	3	4
b) einige Ansätze sind vernünftig	1	2	3	4
c) die Bodenprivatisierung hätte den Ländern überlassen werden sollen	1	2	3	4
d) die Privatisierung ist nicht nach meinen Vorstellungen gelaufen, stellt aber kein Ärgernis für mich dar	1	2	3	4
e) die Privatisierung durch die BVVG ist völlig unzureichend für die Landwirtschaft abgewickelt worden	1	2	3	4

1= trifft voll zu

2=trifft bedingt zu

3= trifft bedingt nicht zu

4= trifft gar nicht zu

5 Investoren

5.1 Wie bewerten Sie ortsfremde Investoren die Ihr Kapital in Boden anlegen?

- Als Gefahr- Landwirtschaftsbetriebe machen sich von Rendite- Vorstellungen des Investors abhängig
 Als Gefahr- durch Investoren verliert mein Betrieb einige Flächen
 Als Chance- durch Investoren kann ich meine Flächen weiter bewirtschaften
 Als Chance- durch Investoren kann ich langfristig sicher auf meinen Flächen wirtschaften und andere Investitionen realisieren
 Mir egal, ich kann unabhängig von Investoren wirtschaften

5.2 Haben Sie einen Investor betrieblich involviert?

- ja nein
 hält Anteile am Betrieb
 Verpächter von Boden
 erneuerbare Energien
 sonstiges _____

(Weiter mit 6.1)

5.3 Könnten Sie sich vorstellen, einen Investor als Vertragspartner in einem Bereich des Unternehmens zu haben?

ja nein

Anteile am Betrieb

Boden

erneuerbare Energien

sonstiges _____

6 Verhalten des Betriebes am Bodenmarkt

6.1 Der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht oft unrentabel geworden. Trotzdem kann und muss Flächenerwerb realisiert werden. Welches sind für Sie die wichtigsten Kaufgründe und welche sprechen dagegen?

Dafür:

a) Unabhängigkeit vom Verpächter	1	2	3	4
b) als sichere Kapitalanlage	1	2	3	4
c) um Flächenverlust zu vermeiden	1	2	3	4
d) um zu expandieren	1	2	3	4
e) Generationendenken	1	2	3	4
f) hohes Flächenangebot am dynamischen Markt zu relativ günstigen Preisen	1	2	3	4
g) Rückerwerb der ehemaligen Eigentumsflächen (falls Alteigentümer)	1	2	3	4

1= trifft voll zu

2=trifft bedingt zu

3= trifft bedingt nicht zu

4= trifft gar nicht zu

Dagegen:

a) meine Eigenmittel reichen nicht aus und können auch nicht aus den betrieblichen Erträgen erwirtschaftet werden	1	2	3	4
b) eine zu hohe Fremdkapitalbelastung	1	2	3	4
c) es gibt bessere Möglichkeiten als in Boden zu investieren	1	2	3	4
d) die Banken gewähren keinen Kredit dafür	1	2	3	4
e) Altersgründe	1	2	3	4

1= trifft voll zu

2=trifft bedingt zu

3= trifft bedingt nicht zu

4= trifft gar nicht zu

6.2 Wie beurteilen Sie allgemein die Ausschreibungsverfahren der BVVG?

Allgemeine Einschätzung:

- es ist positiv, eine Erweiterung meiner Flächenausstattung ist möglich
- negativ, Gefährdung der bestehenden, betrieblichen Strukturen durch Großinvestoren und kaufstarke Landwirtschaftsbetriebe
- mir egal, das betrifft meinen Betrieb nicht
- BVVG versucht den höchstmöglichen Gewinn mit solchen Verfahren heraus zu schlagen, ohne Rücksicht auf bestehende betriebliche Strukturen
- andere Meinung _____

6.3 Ab welchem Preis meinen Sie, sind Bodenkäufe für landwirtschaftliche Betriebe unrentabel?

_____ €/ha

7 betriebliche Strukturveränderungen durch die hohen Bodenpreise

7.1 Können Sie kurz darlegen, wie sich Ihr Betrieb in den letzten 10 Jahren bezüglich der Arbeitskräfte im Unternehmen entwickelt hat?

Anzahl der Arbeitskräfte: 2001 2011

7.2 Wie wird sich die Entwicklung der Bodenpreise auf die Arbeitskräfte in Ihrem Betrieb auswirken?

- Arbeitskräfte müssen durch Flächenverlust entlassen werden
- Arbeitskräfte müssen durch zusätzliche Arbeitskapazitäten eingestellt werden
- Keinen Einfluss auf die Angestellten

7.3 Hat der Betrieb in den letzten Jahren große Investitionen außer in Landtechnik (über 500.000 €) getätigt?

ja nein

7.4 Wird sich der momentane Bodenmarkt auf die Investitionen in Ihren Betrieb auswirken?

a) kann durch hohe Verbindlichkeiten an Gebäuden und technischen Anlagen keine weiteren Investitionen tätigen	1	2	3	4
b) mein Maschinenpark kann durch die hohen Bodenpreise nicht erneuert bzw. in verringertem Umfang in Stand gehalten werden	1	2	3	4
c) Maschinen oder bauliche Anlagen müssen verkauft werden	1	2	3	4
d) es sind neben dem Bodenkauf weitere große Investitionen geplant	1	2	3	4
e) werden keinen Einfluss auf meine Investitionsplanungen haben	1	2	3	4

1= trifft voll zu 2=trifft bedingt zu 3= trifft bedingt nicht zu 4= trifft gar nicht zu

7.5 Hat der dynamische Bodenmarkt in Ihrer Region Einfluss auf das Verhältnis zu Nachbarschaftsbetrieben?

- Hat sich generell verbessert
- Hat sich nur zu einigen verbessert
- Hat sich verschlechtert
- Hat sich nur zu einigen verschlechtert
- Hat keinen Einfluss auf das Auskommen mit meinen Nachbarn

7.6 Wie sehen sie der zukünftigen Entwicklung ihres Betriebes entgegen?

Grundsätzlich: positiv negativ

a) Durch die Entwicklung der Bodenpreise sehe ich die Existenz meines Betriebes gefährdet	1	2	3	4
b) Es müssen einige Standbeine aufgegeben werden	1	2	3	4
c) Es werden neu Standbeine geschaffen	1	2	3	4
d) Der momentane Bodenmarkt ermöglicht meinem Betrieb seine Flächenausstattung zu erweitern	1	2	3	4
e) ich werde durch die momentane Entwicklung am Bodenmarkt die Viehhaltung aufgeben bzw. meine Bestände verringern	1	2	3	4
f) Der Betrieb wird in den nächsten Jahren durch Spezialisierung und/ oder Diversifizierung wachsen	1	2	3	4
g) Ich spiele mit den Gedanken meine Anteile zu verkaufen	1	2	3	4
h) Ich mache mir keine Gedanken wie es in Zukunft weiter gehen soll	1	2	3	4

1= trifft voll zu 2=trifft bedingt zu 3= trifft bedingt nicht zu 4= trifft gar nicht zu

7.7 Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Agrarstruktur bezüglich der zunehmenden Privatisierung in den neuen Bundesländern ein?

a) Die bestehenden Strukturen bleiben bestehen	1	2	3	4
b) Die großen Betriebe ab 700 ha werden noch wachsen	1	2	3	4
c) Es wird nur noch kleine Strukturen geben, ähnlich wie in den alten Bundesländern	1	2	3	4
d) Es werden viele zusammenhängende Feldblöcke zerstört	1	2	3	4
e) Viele Landwirtschaftsbetriebe müssen aufgeben	1	2	3	4
f) Die Bewirtschaftungsform wird sich stark nach den Vorstellungen der Investoren richten	1	2	3	4
g) Nichtlandwirtschaftliche Kapitalanleger werden die Agrarstruktur negativ prägen	1	2	3	4
h) Die riesigen Schlageinheiten und engen Fruchtfolgen werden sich negativ auf das Landschaftsbild und Ökosystem auswirken	1	2	3	4

1= trifft voll zu 2=trifft bedingt zu 3= trifft bedingt nicht zu 4= trifft gar nicht zu

Anhang 3: Betriebsstruktur der untersuchten Betriebe

Rechtsformen:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Kapitalgesellschaft	4	6	10	20
Personengesellschaft	5	7	3	15
Einzelunternehmen	2		1	3
Genossenschaft e.G.	1	1		2
Gesamt	12	14	14	40

Fläche:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	
	1300	1134	1465	
	1550	752	2570	
	1200	1600	1000	
	490	4099	960	
	3700	1340	1020	
	2000	1400	5400	
	612	550	1200	
	450	740	700	
	690	1750	1000	
	1000	811	450	
	500	684	2320	
	2600	2350	580	
		2100	1600	
		1250	400	
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
n Betriebe	12	14	14	40
Hektar	16.092	20.560	20.665	57.317
ha/ Betrieb	1341,00	1468,57	1476,07	1432,93

Bodenpunkte:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	
	40	43	40	
	31	41	40	
	32	42	32	
	36	43	41	
	29	48	38	
	24	43	40	
	18	50	30	
	26	50	38	
	30	45	42	
	39	38	38	
	30	35	32	
	33	51	32	
		39	43	
		49	35	Gesamt
Durchschnitt	30,7	44,1	37,2	37,3

Standbeine:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Ackerbau	12	14	14	40
Tierhaltung	5	11	12	28
Biogas	1	6		7
sonstige Erneuerbare Energien		2		2
Holzung	2	1		3
sonstige				0

Anhang 4: Flächenausstattung der untersuchten Betriebe**Sind die Flächen arrondiert:**

	ja	nein
Zone 1	10	2
Zone 2	12	2
Zone 3	12	2
Gesamt	34	6

Anzahl der Nennungen

40

Entwicklung der Flächenausstattung der letzten 10 a

	erweitert	verloren	so geblieben
Zone 1	4	6	2
Zone 2	2	3	9
Zone 3	2	6	6
Gesamt	8	15	17

Besitzverhältnisse:

Zone 1 [n=12]			Zone 2 [n=14]			Zone 3 [n=14]		
Eigentum	Pacht	% Pachtfläche	Eigentum	Pacht	% Pachtfläche	Eigentum	Pacht	% Pachtfläche
800	500	38,5	600	534	47,1	580	885	60,4
600	950	61,3	130	615	82,6	347	2.223	86,5
200	1000	83,3	533	1.065	66,6	220	780	78,0
367	122	24,9	1.640	2.460	60,0	400	560	58,3
1850	1850	50,0	470	870	64,9	500	520	51,0
710	1290	64,5	400	1000	71,4	1.150	4.250	78,7
210	462	68,8	300	250	45,5	400	800	66,7
225	225	50,0	330	410	55,4	300	400	57,1
227	455	66,7	600	1150	65,7	666	333	33,3
400	600	60,0	540	271	33,4	112	338	75,1
70	430	86,0	200	484	70,8	500	1.820	78,4
650	1950	75,0	1600	730	31,3	290	290	50,0
			630	1470	70,0	480	1.120	70,0
			490	760	60,8	8	392	98,0
Gesamt [ha]	6309	9834	8463	12069		5953	14711	
Durchschn. der % Pachtflächen		60,7			58,97			67,3
% Anteil an gesamt Fläche		60,9			58,78			71,2

Verpächterstruktur:

in %	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
BVVG	22,8	28,6	21,2	24,0
Private	61,7	61,3	64,6	62,8
Siedlungsunternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gemeinde	1,0	1,4	0,9	1,1
Sonstige	14,5	8,7	7,3	12,2
Nationalpark			6,1	

Dauer [in Jahre] der Pachtverträge bei Privaten, Kirche und Gemeinde

Zone 1 n=12	Zone 2 n=14	Zone 3 N=14
9	12	12
12	5	12
5	9	2
12	12	10
9	6	6
12	12	12
10	15	12
12	12	6
12,5	12	10,5
9	10	12
7	12	1,5
12	12	12
	12	12
	12	2

Anhang 5: Private Verpächter

Anzahl der Privaten Verpächter:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Summe	992	937	1069	2998
ha je Verpächter	0,1644	0,1335	0,1121	0,1327
Verpächter je Betrieb	82,7	66,9	76,4	75,0

Vergleich der Pachtpreise von 2001 und 2011

in €/BP

Zone 1		Zone 2		Zone 3	
2001	2011	2001	2011	2001	2011
2,5	6	2,6	3,7	2	4
2,3	3,6	3,1	6,09	1,75	4
2,3	2,99	3	4,5	1,5	3,5
2,08	4,16	3	4	2,9	4,8
2,5	6	3,5	5	3,5	5
2,9	5	2,5	4,5	3,3	6,6
3,33	7,9	3	4	2,3	4,7
2,66	2,66	2	3	2	3,5
5,6	2,8	3	5	3,3	6
2,91	5,23	2,63	3,94	2,8	2,8
2,5	5	2,29	5,71	2	3,5
3	5	2,94	5,88	2	2
		3	4,5	1,5	3
		2,8	4,9		

Möglichkeit einer langfristigen Bewirtschaftung:

Anzahl der Nennungen	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
ja durch	12	14	12	38
noch bestehende langfristige PV	9	12	9	30
Verlängerung der PV	7	4	7	18
Kauf dieser Flächen	10	9	5	24
nein			1	1
noch unklar			1	1

Kauf von Flächen die privaten Bodenbesitz lagen:

Anzahl der Nennungen

	ja	nein
Zone 1	11	1
Zone 2	12	2
Zone 3	12	2
Gesamt	35	5

Anhang 6: BVVG- Flächen

EALG- Kaufumfänge:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Mittelwert [ha]	184,50	178,08	169,3	177,3
Min [ha]	50	80	40	40
Max [ha]	300	350	301	350
Standardabweichung	83,01	81,97	84,18	80,75
% der EALG- Käufe an ETFL.	29,24	25,25	34,1	29,0

Versuchs des Erwerbs von BVVG- Flächen, außer EALG- Flächen

Nennungen	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
ja, die eigenen Flächen	7	10	7	24
ja, andere Fläche	1	2	1	4
ja, zur Betriebsgründung				0
ja, Antrag wurde nicht entsprochen			2	2
nein	5	3	5	13

Betroffenheit von Ausschreibungen innerhalb der nächsten 2 Jahre:

	ja	nein
Zone 1	4	8
Zone 2	6	8
Zone 3	11	3
Gesamt	21	19

Sind Sie mit den bisherigen und angekündigten Privatisierungsumsetzungen der BVVG zufrieden?	Zone 1				Zone 2				Zone 3				Gesamt			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
ja in vollem Umfang [n=40]	1	1	2	8	0	0	2	12	0	0	0	14	1	1	4	34
einige Ansätze sind vernünftig [n=40]	4	5	1	2	3	5	0	6	2	3	4	5	9	13	5	13
Bodenprivatisierung hätte den Ländern überlassen werden sollen [n=40]	3	2	3	4	3	3	4	4	6	1	5	2	12	6	12	10
Privatisierung ist nicht nach meinen Vorstellungen gelaufen, ist aber kein Ärgernis für mich [n=40]	3	6	2	1	2	8	0	4	4	5	2	3	9	19	4	8
Privatisierung ist völlig unzureichend für die Landwirtschaft abgewickelt worden [n=40]	4	3	3	2	5	6	3	0	7	2	5	0	16	11	11	2

Anhang 7: Investoren

Haben Sie einen Investor betrieblich involviert?

Anzahl der Nennungen		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
ja	bei	1	3	1	5
	Anteile am Betrieb	1	2		3
	Verpächter von Boden	1	1	1	3
	erneubare Energien		1		1
	sonstiges				0
nein		11	11	13	35

Können Sie sich vorstellen einen Investor als Vertragspartner in einen Bereich des Unternehmens zu haben?

Anzahl der Nennungen		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
ja	bei	7	6	8	21
	Anteile am Betrieb		1	1	2
	Verpächter von Boden	5	5	6	16
	erneubare Energien	4	3	5	12
	sonstiges				0
nein		5	8	5	18

Anhang 8: Verhalten der Betriebe am Bodenmarkt

Ab welchem Preis meinen Sie, sind Bodenkäufe für landwirtschaftliche Betriebe unrentabel:

Zone 1 €/ha	Zone 2 €/ha	Zone 3 €/ha
7000	10000	15000
5000	6000	13000
8000	15000	10000
6250	8500	15000
12000	15000	8000
5000	10000	10000
2700	10000	8000
5000	15000	12000
8000	18000	4000
15000	6000	7000
6666	10000	6000
8000	20000	8000
	18000	5000
	10000	10000

	Zone 1 €/ha	Zone 2 €/ha	Zone 3 €/ha	Gesamt €/ha
Mittelwert	7384,67	12250,00	9357,14	9663,9
Minimum	2700,00	6000,00	4000,00	2700,00
Maximum	15000,00	20000,00	15000,00	20000,00
Standardabw.	3321,94	4526,6	3455,37	4235,82

Anhang 9: Strukturveränderungen durch die hohen Bodenpreise

Veränderung des Personalumfanges in den letzten 10 Jahren pro Betrieb:

Angaben in

%

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	
	0	0	0	
	0	-10	-20	
	0	-30	-64	
	0	0	0	
	30	-31	-12,5	
	0	50	0	
	-25	10	0	
	0	0	0	
	0	0	-37,5	
	16,6	-71	0	
	0	0	0	
		0	-20	
		28	-30	
		0	-62,5	
				Gesamt
Mittelwert	1,96	-3,86	-17,61	-6,50

Wie sehen sie der zukünftigen Entwicklung ihres Betriebes entgegen?

	positiv	negativ
Zone 1	10	2
Zone 2	11	3
Zone 3	10	4
Gesamt	31	9

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich diese Masterthesis selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe, alle Ausführungen, die anderen Schriften wörtlich oder sinngemäß entnommen wurden, kenntlich gemacht sind und die Arbeit in gleicher oder ähnlicher Fassung noch nicht Bestandteil einer Studien- oder Prüfungsleistung war.

Schwedt, 24.08.2011

Sebastian Schultz