



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Fachbereich Agrarwirtschaft und Lebensmittelwissenschaften

Studienarbeit zur Erlangung des akademischen Grades Bachelor of
Science (B.Sc.)

Bachelorthesis

„Der Bodenmarkt im Salzlandkreis“

URN-Nr.:urn:nbn:de:gbv:519-thesis-2025-0137-6

Prüfer: Prof. Dr. Theodor Fock

von

Axel Voigtländer

Atzendorf

31.5.2025

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung und Relevanz	1
1.2 Zielsetzung der Arbeit	2
1.3 Forschungsfragen	2
1.4 Methodisches Vorgehen	3
1.5 Aufbau der Arbeit	4
2. Theoretische Grundlagen	5
2.1 Der Boden als Produktionsfaktor	5
2.2 Der landwirtschaftliche Bodenmarkt	6
2.2.1 Marktformen und Akteure	6
2.2.2 Preisbildung und Einflussfaktoren	7
2.2.3 Regulierung und staatliche Eingriffe	7
2.2.4 Besonderheiten in Ostdeutschland	9
2.3 Die Theorie der Bodenrente	10
2.3.1 Ricardo'sche Differentialrente	10
2.3.2 Marx' Erweiterung: Absolute Rente	11
2.3.3 Intensitätsrente und Standortvorteile	11
2.3.4 Kapitalisierung der Bodenrente	12
2.3.5 Relevanz der Bodenrente für den Bodenmarkt	14
2.4 Einflussfaktoren auf den Bodenpreis	14
2.5 Ackerland vs. Grünland – Unterschiede in Nutzung und Rentabilität	15
2.5.1 Nutzungstechnische Unterschiede	15
2.5.2 Ökologische Unterschiede	15
2.5.3 Wirtschaftliche Unterschiede und Rentabilität	16
2.5.4 Regionale Relevanz im Salzlandkreis	16
3. Regionalanalyse Salzlandkreis	17
3.1 Geografische Lage und naturräumliche Einordnung	17
3.1.1 Geografische und naturräumliche Gegebenheiten	17
3.1.2 Demografische Struktur	18
3.1.3 Wirtschaftliche und agrarstrukturelle Lage	18
3.1.4 Relevanz für den Bodenmarkt	19
3.2 Agrarstrukturelle Merkmale	19
3.3 Bodenqualität und Bodenpunkte	20

3.4 Eigentums- und Besitzverhältnisse	20
3.5 Bedeutung der Landwirtschaft für die Region	21
4. Entwicklung des Bodenmarkts im Salzlandkreis	22
4.1 Historische Entwicklung der Bodenpreise (seit 1990)	22
4.2 Angebots- und Nachfragesituation	23
4.3 Kauf- vs. Pachtmarkt	23
4.4 Einfluss institutioneller Käufer und Investoren	24
4.5 Auswirkungen der Preisentwicklung	24
5. Bodenrente im regionalen Kontext	26
5.1 Definition und Abgrenzung der Bodenrente im Praxisbezug	26
5.2 Methodik zur Berechnung der Bodenrente	26
5.3 Bodenrente bei Ackerland im Salzlandkreis	27
5.4 Bodenrente bei Grünland im Salzlandkreis	28
5.5 Vergleich und Einfluss auf die Bodenpreise	28
5.6 Besonderheiten und Unsicherheiten	29
6. Bewertung, Diskussion und politische Implikationen	30
6.1 Zusammenfassung zentraler Befunde	30
6.2 Bewertung der Bodenpreisentwicklung im Salzlandkreis	30
6.3 Bodenrente als Steuerungsinstrument der Flächennutzung	31
6.4 Politische Implikationen und Handlungsoptionen	31
6.4.1 Bodenmarktregulierung	31
6.4.2 Förderung nachhaltiger Nutzungsformen	31
6.4.3 Bodenpolitische Gesamtstrategie	32
6.5 Bewertung im Kontext der Bodenrenten-Theorie	32
6.6 Grenzen der Untersuchung	32
7. Fazit und Ausblick	34
7.1 Fazit	34
7.2 Ausblick	35
7.3 Abschließende Bewertung	36
8. Quelle	37
Eidesstattliche Erklärung	46

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
ALFF	Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten
AMI	Agrarmarkt Informations-Gesellschaft mbH
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BLE	Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung
BMEL	Bundesministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
dt	Dezitonne (100kg)
EU	Europäische Union
EZG	Erzeugergemeinschaft
GFZ	Geschoßflächenzahl
GrdstVG	Grundstücksverkehrsgesetz
ha	Hektar
LF	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
LfULG	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Sachsen
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
p.a.	per annum (pro Jahr)
t	Tonne (1.000 kg)
z. B.	zum Beispiel
vgl.	vergleiche
€	Euro
%	Prozent
Nawaro	Nachwachsende Rohstoffe

1. Einleitung

1.1 Problemstellung und Relevanz

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt in Deutschland ist in den letzten Jahrzehnten zunehmend in den Fokus wirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Diskussionen gerückt. Besonders in ländlich geprägten Regionen wie dem Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt stellt Acker- und Grünland nicht nur eine zentrale Produktionsgrundlage für landwirtschaftliche Betriebe dar, sondern zunehmend auch ein begehrtes Anlageobjekt. Wie bereits erwähnt, repräsentiert landwirtschaftliche Nutzfläche die wesentliche Produktionsgrundlage für jedes Unternehmen das im Agrarbereich tätig ist. Die Nutzungsarten können sich hier stark unterscheiden. Ob als Grünland zur Futtererzeugung für die Tierhaltung, als Ackerland für die Produktion von Erntegütern für die menschliche Ernährung oder für die Produktion von nachwachsenden Rohstoffen sogenannten „Nawaro`s“ zum Beispiel zur Energiegewinnung. Letztere erlebten Anfang der 2000er Jahre durch die Einführung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes einen rasanten Aufschwung, weil durch dieses den Betreibern dieser Anlagen eine garantierte Einspeisevergütung von 20 Jahren gewährt wurde (Umweltbundesamt, 2023). Daraufhin kam es zu einer starken Flächeninanspruchnahme durch zunehmenden Maisanbau, wodurch eine kontroverse „Tank oder Teller“ Debatte begann.

Des Weiteren nimmt auch der Ausbau der erneuerbaren Energien in Form von Fotovoltaik immer mehr Fläche in Anspruch. Im Jahr 2023 lag die beanspruchte Fläche bei ca. 40.000 Hektar (vgl. Klem, T., Stauch, D. 2025).

Ein letzter Bereich, der bei der Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Flächen genannt werden sollte, ist der Bausektor.

Dieser versiegelt ebenfalls täglich neue Flächen für den Siedlungsbau und den Verkehrsflächen ausbau. In den Jahren 2019 bis 2022 ist dieser zwar zurückgegangen, dennoch lag er bei durchschnittlich 52 Hektar pro Tag (vgl. Umweltbundesamt, 2024). Es zeigt sich, dass Boden eine nicht vermehrbare und somit von vielen Interessenten stark umkämpfte Ressource ist. Auf Grund dieser Gegebenheiten entstand ein harter Markt um dieses Gut. Die Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt ist dabei jedoch nicht allein durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern wird maßgeblich durch die sogenannte Bodenrente beeinflusst

also den Ertrag, den ein Boden unter gegebenen Produktionsbedingungen dauerhaft zu erwirtschaften vermag.

Im Salzlandkreis, einer Region mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und vergleichsweise hoher Bodenqualität, lassen sich sowohl auf dem Kaufmarkt als auch auf dem Pachtmarkt dynamische Entwicklungen beobachten. Steigende Preise für Acker- und Grünland werfen Fragen nach der Effizienz, Verteilungsgerechtigkeit und langfristigen Nutzung dieser Ressource auf. Dabei ist der Zusammenhang zwischen Bodenrente und Marktpreisen von zentraler Bedeutung. Es stellen sich Fragen, wie z.B.: Inwieweit sich die ökonomisch erzielbare Rente in den Bodenpreisen widerspiegelt? Welche Rolle die Rentabilität einzelner Nutzungsformen (Ackerland/Grünland) einnimmt? Und wie sich politische und strukturelle Rahmenbedingungen auf diese Entwicklung auswirken?

1.2 Zielsetzung der Arbeit

Ziel dieser Arbeit ist es, den Bodenmarkt für Acker- und Grünland im Salzlandkreis im Hinblick auf die Bodenrente zu analysieren. Dabei sollen sowohl theoretische Grundlagen als auch regionale Besonderheiten berücksichtigt werden. Die Arbeit verfolgt das Ziel, ökonomische Zusammenhänge zwischen Bodenrente und Marktpreisen offenzulegen und zu bewerten, inwiefern sich diese am konkreten Beispiel des Salzlandkreises empirisch nachvollziehen lassen. Auch soll untersucht werden, wie sich in diesem Zeitraum die Erträge der Erntemengen und die am Markt gezahlten Erzeugerpreise entwickelt haben. Aus diesen Daten soll eine Einschätzung zur eventuell veränderten Finanzierbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen im Salzlandkreis getroffen werden.

1.3 Forschungsfragen

Ausgehend von der Problemstellung ergeben sich folgende Forschungsfragen:

- Welche Entwicklungstendenzen zeigt der Bodenmarkt im Salzlandkreis hinsichtlich Kauf- und Pachtpreise für Acker- und Grünland?
- Welche Bedeutung hat die Bodenrente als preisbestimmender Faktor auf dem regionalen Bodenmarkt?

- Inwiefern unterscheiden sich Ackerland und Grünland hinsichtlich ihrer Rentabilität und Marktpreise?
- Welche politischen und strukturellen Einflussfaktoren prägen den regionalen Bodenmarkt?

1.4 Methodisches Vorgehen

Zur Beantwortung der Forschungsfragen erfolgt zunächst eine theoretische Auseinandersetzung mit dem Konzept der Bodenrente und den Mechanismen des Bodenmarkts. Anschließend wird der Salzlandkreis hinsichtlich seiner agrarstrukturellen und geografischen Eigenschaften analysiert. Es folgt eine Auswertung vorhandener Datenquellen wie z. B. Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlungen und amtliche Statistiken zur Preisentwicklung. Ergänzt wird dies durch eine qualitative Bewertung politischer und struktureller Einflussfaktoren. Wo notwendig, werden weitere Quellen zur Veranschaulichung herangezogen. Es existieren zu landwirtschaftlichen Flächen zahlreiche Kauf- und Pachtpreissammlungen der statistischen Ämter. Hier muss allerdings berücksichtigt werden, dass Acker- und Grünlandflächen niemals homogen sind und sich in vielen Faktoren unterscheiden. Zum einen ist hier die natürliche Fruchtbarkeit zu nennen. Es wurde mit der Reichsbodenschätzung von 1934, welche auch im heutigen Salzlandkreis ihren Ausgangspunkt nahm, versucht die Ertragsfähigkeit von Böden zu bestimmen. Natürlich muss bei der Ertragsstabilität von landwirtschaftlichen Flächen auch die durchschnittliche Niederschlagsmenge berücksichtigt werden. Da, wie bereits erwähnt, Böden nie homogen sind, lassen sich diese nur bedingt vergleichen. Diese Schwierigkeit erhöht sich je größer und weiter man das Gebiet fasst, in welchem man die Kauf- und Pachtpreissammlungen vergleichen möchte. Alleine für das Bundesland Sachsen-Anhalt kommt es hier zu großen Verfälschungen. Ein Beispiel dafür ist es, dass die einzelnen Regionen in Sachsen-Anhalt sehr unterschiedlich im Hinblick auf ihre Fruchtbarkeit strukturiert sind. Hier sind zum Beispiel die beiden Extreme Magdeburger Börde und Colbitz-Letzlinger Heide zu nennen. Als ein Ort in der Magdeburger Börde lässt sich Staßfurt nennen. Dieser verfügt über die Ackerzahl 87 und die Grünlandzahl 54 (Agraratlas des Landes Sachsen-Anhalt, 1996). Die Magdeburger Börde ist bekannt für ihre fruchtbaren Lößböden.

Ein Gegenbeispiel wäre Stendal, ein Ort in der Altmark. Dieser besitzt die Ackerzahl 40 und die Grünlandzahl 42 also bedeutend schlechtere Werte. (Agraratlas des Landes Sachsen-Anhalt 1996).

Fasst man diese beiden Orte in Sachsen-Anhalt zusammen, würde dieser Mittelwert wahrscheinlich nicht die eigentliche Situation am jeweiligen Standort widerspiegeln. Die Kauf- und Pachtpreise für Staßfurt mit einer hohen Bodenwertzahl lägen wahrscheinlich über dem Durchschnitt und die Werte für Stendal unter diesem Durchschnitt.

Es zeigt sich somit, dass es sinnvoll ist das Gebiet, welches untersucht werden soll, möglichst klein zu fassen. Hierfür bietet sich die Betrachtung auf Kreisebene an.

In dieser Arbeit soll untersucht werden, wie sich die Kauf- und Pachtpreise im Salzlandkreis in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Hierfür bot sich in ersten Überlegungen anfänglich der Zeitraum von 2007 bis heute an, da der eigentliche Salzlandkreis erst im Zuge der Kreisgebietsreform am 1.07.2007 entstand. Bei dieser wurden die Landkreise Schönebeck, Bernburg und Aschersleben-Staßfurt (ohne die Stadt Falkenstein) zusammengelegt (vgl. Salzlandkreis, 2018).

1.5 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit ist in sieben Kapitel gegliedert. Nach der Einleitung in Kapitel 1 folgen in Kapitel 2 die theoretischen Grundlagen, insbesondere zum Konzept der Bodenrente und zu den Funktionsmechanismen des Bodenmarkts. Anschließend wird in Kapitel 3 eine Beschreibung und Analyse des Salzlandkreises als Untersuchungsregion vorgenommen. Danach widmet sich Kapitel 4 der Entwicklung des Bodenmarkts im Salzlandkreis und in Kapitel 5 folgt danach die Einordnung dieser Bodenrente im regionalen Kontext. In Kapitel 6 werden Einflussfaktoren und Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Bodenmarkts diskutiert. Zum Abschluss fasst Kapitel 7 die zentralen Erkenntnisse der Arbeit zusammen und stellt einen möglichen Ausblick für Zukunft dar.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Der Boden als Produktionsfaktor

Boden stellt in der Volkswirtschaftslehre neben Arbeit und Kapital einen der drei klassischen Produktionsfaktoren dar. Im Gegensatz zu Kapital und Arbeit zeichnet sich Boden durch seine Nichtvermehrbarkeit und Standortgebundenheit aus.

Insbesondere in der Landwirtschaft bildet der Boden die physische Grundlage der pflanzlichen Produktion. Seine Qualität, etwa gemessen in Bodenpunkten und Lage, beeinflussen maßgeblich den erzielbaren Ertrag und damit den ökonomischen Wert. Zu erwähnen ist weiterhin, dass die Einstufung und Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen mit Hilfe von Bodenpunkten ebenfalls ihren Ausgangspunkt im heutigen Salzlandkreis nahmen. Hierfür wurde am 16. Oktober 1934 vom damaligen Finanzministerium der Erlass des Bodenschätzungsgesetzes getätigt. Ziel dieses Gesetzes war es, eine einheitliche und objektive Grundlage für steuerliche Berechnungen der landwirtschaftlichen Flächen zu generieren. Bei dieser Bonitur wurden zur Klassifizierung zuerst die Aspekte Bodenzusammensetzung und Alterserscheinungen der landwirtschaftlich nutzbaren Böden betrachtet. Desweiterem wurden die auf den jeweiligen Standort einwirkenden Grundwasserverhältnisse sowie Klimaverhältnisse und Reliefverhältnisse berücksichtigt. Als Vergleichsmaßstab zur Einstufung wurden sogenannte zuvor genau eingestufte Musterstücke herangezogen. Abschließend konnten den untersuchten Standorten dann Bodenzahlen zugewiesen werden. Diese befanden sich für Ackerland zwischen 7-100 und für Grünland zwischen 7-88. Die Wahl des Ausgangspunktes der Bodenschätzung fiel damals auf das Bördedorf Eickendorf. Hier wählte man den Hof der Witwe Else Haberhauffe auch wegen arrondierten Flächen im Umkreis von einem Kilometer um die Hofstelle. Dem Lößboden der Magdeburger Börde und somit auch dem Standort Eickendorf wurde bereits zur damaligen Zeit wegen seinen hervorragenden natürlichen Ertragsbedingungen die Bodenzahl 100 zugeteilt. Für die Wirtschaftlichkeit erreichte der Ausgangsstandort mit zusätzlichen vier Punkten als Klimazuschlag sogar die Ackerzahl 104. Weitere Gründe weshalb die Wahl, die damals in Berlin gefällt wurde auf Eickendorf fiel, waren befestigte Straßen und der Bahnhof, der eine direkte Anbindung an die Bahnstrecke Magdeburg – Sangerhausen – Erfurt als Merkmale einer guten äußeren Verkehrslage sicherstellte (vgl. Museum für Bodenschätzung Eickendorf, 2025).

2.2 Der landwirtschaftliche Bodenmarkt

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt bezeichnet den Teil des Bodenmarkts, auf dem Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung gehandelt oder verpachtet werden. Er ist ein zentraler Bestandteil der Agrarstruktur eines Landes und unterliegt besonderen ökonomischen, politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Boden ist ein knappes und nicht vermehrbares Gut, was ihn aus ökonomischer Sicht zu einem besonderen Produktionsfaktor macht. Die Besonderheiten dieses Marktes ergeben sich insbesondere aus seiner geringen Preiselastizität, seiner nicht vorhandenen Mobilität und der zentralen Bedeutung für die Ernährungssicherung sowie den Gegebenheiten im jeweiligen ländlichen Raum (vgl. BMEL, 2025). Ein zentrales Unterscheidungsmerkmal stellt Ackerland als intensiv nutzbare Flächen für den Pflanzenbau und Grünland da, dass vorwiegend als Dauergrünland (Wiesen und Weiden) für die Futterproduktion und Viehhaltung dient. Beide Flächentypen unterscheiden sich in Bodenqualität, Nutzungspotenzial und Rentabilität.

2.2.1 Marktformen und Akteure

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt kann in zwei Hauptsegmente unterteilt werden. Diese bestehen einerseits aus dem Kaufmarkt (Eigentumsübergang) und andererseits aus dem Pachtmarkt (zeitlich befristete Nutzung gegen Entgelt). Beide Marktformen weisen unterschiedliche Strukturen und Dynamiken auf. Während Käufe meist langfristige Investitionen darstellen, dienen Pachten häufig der kurzfristigen Flächensicherung oder Flächenerweiterung.

Zu den wesentlichen Akteuren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt zählen:

- **Landwirte** (Einzelunternehmen, Familienbetriebe (z.B. als GbR), Agrargenossenschaften),
- **Institutionelle Investoren** (z. B. Versicherungen, Pensionskassen),
- **Nichtlandwirtschaftliche Käufer** (z. B. Privatpersonen, Unternehmen, Spekulanten),
- **Öffentliche Hand** (z. B. BVVG in Ostdeutschland),
- **Zwischenhändler und Bodenfonds.**

Das Verhalten und die Ziele dieser Akteure unterscheiden sich teilweise stark und beeinflussen die Marktpreise erheblich. Besonders die Aktivitäten von Kapitalgebern, deren finanzielle Mittel aus von der landwirtschaftlichen Urproduktion losgelösten Quellen stammt, hat in den letzten Jahren zu großen Diskussionen geführt (vgl. vTI, 2011).

2.2.2 Preisbildung und Einflussfaktoren

Die Preisbildung auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt wird wie bei jedem Markt durch ein Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage geprägt. Als Besonderheit wird er jedoch stark von externen Faktoren beeinflusst. Dazu zählen u. a.:

- Bodenqualität und Bonitierung (Ackerzahl, Bodenzahl, Ertragsmesszahl),
- Lage und Erreichbarkeit der Flächen,
- Nutzungsart (Acker, Grünland, Sonderkulturen),
- Betriebsgröße und arrondierte Struktur,
- Förderpolitik (z. B. Direktzahlungen der EU, Investitionsprogramme),
- Zinsniveau und Zugang zu Kapital,
- Pachtpreise als „Benchmark“ für Kaufpreise.

Vor allem in strukturschwachen Regionen können öffentliche Subventionen oder Bodenmarktregulierungen einen erheblichen Einfluss auf die Kaufkraft und Investitionsbereitschaft haben. Gleichzeitig führt die zunehmende Kapitalisierung von Bodenwerten zu einer stärkeren Kopplung an Finanzmärkte.

2.2.3 Regulierung und staatliche Eingriffe

In Deutschland existieren in Bezug auf den Bodenmarkt eine Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften, die den Handel mit Agrarflächen beschränken oder lenken sollen. Das Ziel dieser Vorschriften und Gesetze ist es, eine ungesunde Konzentration von Grund und Boden in wenigen Händen zu verhindern und die landwirtschaftliche Nutzung auch in Zukunft sicherzustellen.

Wichtige Regelwerke sind:

- **das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)**

Das Grundstücksverkehrsgesetz ist das „Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung Land- und Forstwirtschaftlicher Betriebe“. Es hat im Wesentlichen das Ziel die Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen an nichtlandwirtschaftliche Investoren zu verhindern. Hierfür wird zur Veräußerung landwirtschaftlichen Flächen eine Genehmigung nötig (vgl. GrdstVG. 2008).

- **das Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG),**

Dieses Gesetz soll die Entstehung von leistungsfähigen Agrarbetrieben unterstützen um die in diesen Betrieben tätigen Beschäftigten an der Einkommens- und Wohlstandsentwicklung zu beteiligen. Des Weiteren soll ebenfalls die Entwicklung einer ausgeprägt strukturierten Landwirtschaft gefördert werden (vgl. LwAnpG. 1990).

- **das Bodenschutzgesetz (BBodSchG),**

Das Bodenschutzgesetz verfolgt den Zweck, die Funktion des Bodens zu erhalten und langfristig zu sichern. Hierfür sollen schädliche Einflüsse unterbunden werden. In Folge dessen wird auch der Gewässerschutz gefördert. Der §17 dieses Gesetzes sieht für die landwirtschaftliche Nutzung die gute fachliche Praxis vor. Hier sollen auch die landwirtschaftlichen Beratungsstellen die Grundsätze dieser guten fachlichen Praxis vermitteln (vgl. BBodSchG. §17. 1998).

- **das Landpachtverkehrsgesetz**

Dieses wird auf Landpachtverträge angewendet. Zur Anzeige eines Landpachtvertrages ist der Verpächter verpflichtet. Auch Änderungen eines Landpachtvertrages sind den zuständigen Behörden (in Sachsen-Anhalt sind dies die Landkreise und kreisfreien Städte) anzuzeigen. Der Pächter einer landwirtschaftlichen Fläche wäre zur Anzeige ebenfalls berechtigt (vgl. LPachtVG. 1985).

- **sowie Landesregelungen zur Flächenvergabe** (insbesondere in Ostdeutschland) Durch die Föderalismusreform von 2006 liegt die Zuständigkeit für das landwirtschaftliche Bodenrecht bei den Ländern. Mit den sogenannten Landesagrarstrukturgesetzen sollen aktiven Landwirtinnen und Landwirte Vorrang bei der Vergabe von Agrarflächen verschafft werden. Zusätzlich wird eine effektive Preiskontrolle der Kauf- und Pachtpreise angestrebt. Letzteres wird jedoch durch eine mangelnde Anzeige von z.B. Pachtpreiserhöhungen erschwert (vgl. bmel. 2025). Genehmigungsverfahren für Landkäufe über einer bestimmten Hektargrenze (in Sachsen-Anhalt für Grundstücke ab 2 Hektar), Vorkaufsrechte von Landwirten und Einschränkungen für außerlandwirtschaftliche Investoren sind typische Regulierungsinstrumente (vgl. Landesrecht Sachsen-Anhalt. 1995). Dennoch zeigen Studien, dass diese Regulierungen in der Praxis oft umgangen oder durch komplexe Unternehmensstrukturen unterlaufen werden können (Stichwort: „Share Deals“).

Bei den sogenannten Share Deals auch Anteilskäufe genannt, erwirbt ein Investor Anteile an einer juristischen Person. Diese kann beispielsweise eine GmbH sein. Durch solche Anteilskäufe kann ebenfalls die Verfügungsgewalt über Flächen erlangt werden, ohne den Behörden die Möglichkeit zu geben aus agrarstrukturellen Gründen einzugreifen und die Geschäfte wohl möglich zu versagen. Grund hierfür ist, dass die eigentliche Eigentümerin (hier die juristische Person) weiterhin existiert und über die Flächen verfügt. Share Deals sind bundesweit noch eher von geringer Bedeutung. Insbesondere in Ostdeutschland haben sie jedoch stark zugenommen (vgl. Bundesministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat 2019).

2.2.4 Besonderheiten in Ostdeutschland

Insbesondere in Ostdeutschland, und somit auch im Salzlandkreis, ist der landwirtschaftliche Bodenmarkt durch strukturelle Eigenheiten geprägt. Der Unterschied in der Agrarstruktur zwischen den alten und den neuen Bundesländern lässt sich in erster Linie mit den Maßnahmen der Besatzungsmächte erklären. Während in Westdeutschland die Landwirte ihre Höfe weiterführen konnten, wurden die Landwirte im sowjetisch besetzten Gebiet anfangs ab einer Betriebsgröße von 100ha enteignet und später nach und nach alle

landwirtschaftlichen Betriebe kollektiviert. Das Ergebnis waren LPG Betriebe mit einer Betriebsgröße von ca. 1385ha im Durchschnitt (vgl. Wirtschaftslexikon 2018). Damit wurden natürlich viel größere Betriebsstrukturen im Vergleich zum Westen Deutschlands geschaffen. Nach dem Ende der DDR erfolgte damit die Wiedervereinigung Deutschlands. Somit begann dann die Privatisierung ehemals volkseigener Flächen durch die BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH). Diese sorgte dann für die große Bedeutung von Genossenschaften und Agrarkapitalgesellschaften in Ostdeutschland bis heute. Die Bodenpreise in Ostdeutschland sind zwar tendenziell niedriger als im Westen, wachsen aber teils schneller da sie durch Investoreninteresse, Exportorientierung der Landwirtschaft und größere Betriebsstrukturen getrieben werden.

2.3 Die Theorie der Bodenrente

Die Theorie der Bodenrente beschäftigt sich mit der Frage, wie und warum für landwirtschaftlich genutzte Böden eine laufende Zahlung (die sogenannte Bodenrente) erzielt werden kann. Sie zählt zu den ältesten Konzepten der politischen Ökonomie und bildet ein zentrales Fundament für das Verständnis der Preisbildung auf dem Bodenmarkt. In der Landwirtschaft ist die Bodenrente eng mit der Knappheit und Qualität des Bodens sowie der Ertragsfähigkeit der Fläche verbunden. Die Bodenrente beschreibt den Teil des Ertrags, den ein Landnutzer für die Nutzung des Bodens als Produktionsfaktor an den Eigentümer zahlt oder zahlen würde. In der Theorie ergibt er sich aus dem landwirtschaftlichen Erlös nach Abzug aller Produktionskosten (vgl. Frahm, B. 1991).

2.3.1 Ricardo'sche Differentialrente

Die klassische Bodenrententheorie geht auf David Ricardo (1772–1823) zurück, der die sogenannte **Differentialrente** entwickelte. Ricardo argumentierte, dass Boden ein knappes Gut mit unterschiedlichen Qualitäten ist. In einer Situation wachsender Nachfrage nach landwirtschaftlichen Produkten wird zuerst der beste Boden bewirtschaftet. Sobald dieser ausgelastet ist, muss auf weniger fruchtbare Böden ausgewichen werden. Diese bringen jedoch geringere Erträge bei gleichem Input, was zu höheren Produktionskosten führt.

Die Differenz zwischen dem Ertrag des besten Bodens und dem des nächstschlechteren Bodens bildet die **Differentialrente**. Sie entsteht also nicht

durch eine absolute Produktivität des Bodens, sondern durch seinen relativen Vorteil gegenüber marginal genutzten Flächen. Für den Eigentümer besonders ertragreicher Böden ergibt sich dadurch eine Rente, die er durch Pacht oder Verkauf kapitalisieren kann (vgl. economy-pedia,2025).

2.3.2 Marx' Erweiterung: Absolute Rente

Karl Marx übernahm Ricardos Modell, ergänzte es jedoch um das Konzept der **absoluten Bodenrente**. Diese entsteht laut Marx unabhängig von Bodenqualität und basiert auf dem Privateigentum am Boden. Da Land ein Produktionsmittel ist, das nicht beliebig vermehrt werden kann, kann der Eigentümer eine Nutzung nur gegen Entgelt zulassen selbst wenn der Boden keine außergewöhnliche Fruchtbarkeit aufweist.

Aus marxistischer Sicht ist die absolute Bodenrente Ausdruck einer strukturellen Machtposition des Grundeigentümers. Sie entsteht allein durch den Ausschluss Dritter von der Nutzungsmöglichkeit, ein Aspekt, der insbesondere in gesellschaftskritischen Analysen des Bodenmarktes (z. B. bei Land Grabbing oder Spekulation) bis heute von Bedeutung ist (vgl. Marx K.1962).

2.3.3 Intensitätsrente und Standortvorteile

Die moderne ökonomische Theorie hat die klassischen Bodenrentenmodelle weiterentwickelt. So wird die **Intensitätsrente** als weiterer Typ genannt, die sich aus der unterschiedlich intensiven Nutzung gleicher Böden ergibt. Wenn ein Landwirt durch zusätzlichen Kapitaleinsatz (z. B. bessere Technik, Bewässerung, Düngung) höhere Erträge auf derselben Fläche erzielt, kann er eine zusätzliche Rente erwirtschaften, sofern der Marktpreis dies zulässt.

Auch Standortfaktoren wie Nähe zu Märkten, Infrastruktur, klimatische Bedingungen oder rechtliche Rahmenbedingungen spielen zunehmend eine Rolle bei der Rente. Diese sind häufig nicht direkt an die physische Bodenqualität gekoppelt, wirken sich aber stark auf die ökonomische Rentabilität aus. Hier zeigt sich das Model der Thünenschen Kreise.

2.3.4 Kapitalisierung der Bodenrente

Die Kapitalisierung der Bodenrente beschreibt jenen ökonomischen Vorgang, bei dem die erwarteten zukünftigen Bodenrenten also die dauerhaft erzielbaren Erträge aus der Nutzung von Boden in einen heutigen Kapitalwert umgerechnet werden. Dieser Mechanismus spielt eine zentrale Rolle in der Bewertung landwirtschaftlicher Flächen.

Grundprinzip der Kapitalisierung

Das kapitaltheoretische Grundmodell geht davon aus, dass der Bodenwert durch die abgezinste zukünftigen Bodenrenten bestimmt wird. Dieser Zusammenhang wird meist als ewige Rente mit folgender Formel dargestellt:

Bodenwert = jährliche Bodenrente/Kapitalisierungszinssatz

Damit führen steigende Ertragserwartungen bei gleichbleibendem Zinssatz zu höheren Bodenwerten. Umgekehrt bewirkt ein sinkender Zinssatz, wie etwa in den Jahren nach 2010, eine starke Zunahme des Kapitalisierungswertes (vgl. BALLWIESER und HACHMEISTER, 2013).

Bodenrente als Grundlage

Die Bodenrente ergibt sich aus dem landwirtschaftlichen Einkommensüberschuss nach Abzug aller produktionsbezogenen Aufwendungen. Sie stellt also den Beitrag des Faktors Boden zum volkswirtschaftlichen Einkommen dar. In der landwirtschaftlichen Praxis wird die Bodenrente auch häufig zur Ableitung angemessener Pachtpreise herangezogen (vgl. Brockhaus Landwirtschaft 1974).

Kapitalisierung in der Praxis

In der Realität wird die Bodenrente längst nicht mehr nur auf Basis landwirtschaftlicher Nutzungserträge kapitalisiert. Vielmehr fließen bei der Preisbildung zunehmend außerlandwirtschaftliche Erwartungen ein, etwa durch Subventionen, zukünftige Nutzungsoptionen (wie z.B. Photovoltaik, Windkraft oder Konversion) oder einfach Spekulation auf Wertsteigerung. Insbesondere im Osten Deutschlands, etwa in Sachsen-Anhalt, beobachten die BVVG Bodenpreise, die das 25- bis 35-fache der jährlichen Pacht erreichen, was eine Entkopplung vom Ertragswert bedeutet.

Bedeutung für den Salzlandkreis

Für den Salzlandkreis, der durch fruchtbare Böden und eine hohe Flächennachfrage geprägt ist, bedeutet die Kapitalisierung der Bodenrente einen erheblichen Preisdruck. Die regional hohe Bodenbonität (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2023) sowie stabile Direktzahlungen tragen zur Erhöhung der Bodenrente bei und lassen Investoren zunehmend Boden als „sichere Kapitalanlage“ betrachten. In Folge dessen wird die Preisbildung nicht mehr nur durch die agrarstrukturelle Nachfrage, sondern auch durch außerlandwirtschaftliche Kaufinteressen beeinflusst.

Kritische Perspektive

Kritisch zu sehen ist, dass durch die Kapitalisierung der Bodenrente der Bodenmarkt zunehmend finanzmarktorientierten Mechanismen folgt. Boden wird damit nicht nur Produktionsmittel, sondern auch Vermögensobjekt mit möglichen sozialen und ökologischen Folgeproblemen. Besonders für Junglandwirte oder familiengeführte Betriebe wird der Zugang zu Flächen dadurch erheblich erschwert.

In Bodenmarktanalysen wird die Bodenrente häufig als **dauerhafter Einkommensstrom** interpretiert, der kapitalisiert wird, um den Bodenpreis zu ermitteln. Dabei spielt der Zinssatz eine zentrale Rolle.

Formel zur Bodenwertberechnung:

$$\text{Bodenwert} = \text{Bodenrente} / \text{Kapitalisierungszins}$$

Steigt die erwartete Rente (z. B. durch höhere Produktpreise oder Subventionen), erhöht sich auch der Bodenwert. Sinkt der Zinssatz (z. B. durch günstige Finanzierungsbedingungen), steigt der kapitalisierte Wert ebenfalls. Auch dieses Prinzip kann teilweise zur Erklärung der stark gestiegenen Bodenpreise in den letzten Jahren verwendet werden (vgl. BALLWIESER und HACHMEISTER, 2013).

Ein zentrales Konzept im Zusammenhang mit der Bodenrente ist die sogenannte **Kapitalisierung**. Dabei wird die erwartete zukünftige Bodenrente in einen gegenwärtigen Marktpreis überführt.

Je niedriger der Zinssatz (z. B. aufgrund günstiger Finanzierungsmöglichkeiten), desto höher der Wert des Bodens selbst bei gleichbleibender Rente.

2.3.5 Relevanz der Bodenrente für den Bodenmarkt

Die Bodenrente ist nicht nur ein theoretisches Konstrukt, sondern ein praktisch relevanter Indikator für die wirtschaftliche Attraktivität von landwirtschaftlichem Grund und Boden. Sie beeinflusst:

- das Pachtpreisniveau,
- die Investitionsbereitschaft in Boden (Kaufentscheidungen),
- die Betriebsgröße und Betriebsentwicklung,
- sowie politische Diskussionen über Bodenreform, Marktregulierung und Eigentum.

In Regionen wie dem Salzlandkreis, wo große Agrarbetriebe wirtschaften, führt die Verbindung von hoher Flächennachfrage und effizienter Nutzung oft zu überdurchschnittlich hohen Bodenrenten. Dieser Umstand erklärt sowohl Flächenkonkurrenz als auch Preisanstieg.

2.4 Einflussfaktoren auf den Bodenpreis

Die Preisbildung auf dem Bodenmarkt wird durch ein komplexes Zusammenspiel von ökonomischen, politischen und regionalen Faktoren beeinflusst:

- **Bodenqualität:** Gemessen in Bodenpunkten, beeinflusst direkt das Ertragspotenzial.
- **Lage:** Nähe zu Absatzmärkten, Infrastruktur und Ballungszentren.
- **Ertragssituation:** Marktpreise für landwirtschaftliche Produkte.
- **Pachtmarkt:** Pachtpreise wirken als Orientierung für Bodenwerte.
- **Agrarpolitik:** Direktzahlungen, Umweltauflagen, Flächenstilllegung.
- **Zinspolitik:** Niedrige Zinsen fördern Boden als Anlageobjekt.
- **Nichtlandwirtschaftliche Nachfrage:** Investoren, Stadtflucht, Spekulation.

In vielen Fällen führt das begrenzte Angebot landwirtschaftlicher Flächen bei gleichzeitig wachsender Nachfrage zu einem strukturellen Preisanstieg insbesondere in Regionen mit hoher Bodenbonität.

2.5 Ackerland vs. Grünland – Unterschiede in Nutzung und Rentabilität

Ackerland und Grünland stellen die beiden dominierenden Nutzungsformen landwirtschaftlich genutzter Böden in Deutschland dar. Beide Kategorien unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich ihrer ökologischen Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch im Hinblick auf Rentabilität, Marktwert und Bodenrente.

2.5.1 Nutzungstechnische Unterschiede

Ackerland ist überwiegend für den Anbau von Marktfrüchten (z. B. Getreide, Raps, Zuckerrüben) bestimmt. Es erlaubt eine vielseitige Fruchtfolge und bietet aufgrund der intensiveren Nutzung ein höheres Ertragspotenzial. Im Gegensatz dazu ist Grünland, also dauerhaftes Grasland, vorwiegend der tierhaltenden Landwirtschaft zugeordnet. Es dient als Futterquelle für Rinder, Schafe und Pferde und wird meist durch Schnitt- oder Weidenutzung bewirtschaftet.

Während Ackerland eine stärkere Eingriffstiefe durch Bodenbearbeitung, Düngeeinsatz und Pflanzenschutzmittel aufweist, ist Grünland in seiner Bewirtschaftung extensiver, oft auch naturschutzrechtlich restriktiver geregelt (vgl. BMEL, 2020).

2.5.2 Ökologische Unterschiede

Grünland erfüllt wichtige ökologische Funktionen, insbesondere als CO₂-Speicher, Erosionsschutz, Biodiversitätsraum und Wasserrückhaltefläche (UBA, 2022). Es gilt als besonders schützenswert im Sinne der europäischen FFH-Richtlinie. Demgegenüber ist Ackerland produktiver, aber auch anfälliger für Erosions- und Auswaschungsverluste. Langfristig stellt sich daher die Frage nach einem nachhaltigen Gleichgewicht zwischen ökonomischer Nutzung und ökologischer Funktion.

2.5.3 Wirtschaftliche Unterschiede und Rentabilität

In der betriebswirtschaftlichen Betrachtung ist Ackerland in der Regel rentabler. Die Erträge pro Hektar sind beim Marktfruchtanbau deutlich höher, dadurch ebenso die Pacht- und Kaufpreise entsprechender Ackerflächen. Laut Thünen-Institut betrug der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland in Sachsen-Anhalt im Jahr 2022 etwa 24.000 €/ha, während Grünland bei rund 10.000 €/ha lag (vgl. Thünen-Institut, 2023). Auch die Pachtpreise fallen für Ackerland in der Regel doppelt so hoch aus.

Die höhere Rentabilität von Ackerland resultiert auch in einer stärkeren Kapitalisierung der Bodenrente, was zu einer beschleunigten Preisentwicklung führt. Für Investoren ist Ackerland attraktiver, da es in der Regel höhere Pachtverzinsung ermöglicht. Grünland hingegen wird vielfach durch Bewirtschaftungsauflagen oder naturschutzrechtliche Einschränkungen begrenzt, was die Kapitalisierung schmälert.

2.5.4 Regionale Relevanz im Salzlandkreis

Im Salzlandkreis dominiert Ackerland aufgrund der günstigen natürlichen Standortbedingungen (hohe Bodenbonität, ebenes Relief, kontinentales Klima). Der Anteil an Dauergrünland ist vergleichsweise gering und konzentriert sich auf feuchte Niederungsbereiche, wie etwa entlang der Saale. Die höheren Renditen des Ackerlandes spiegeln sich auch in regionalen Bodenpreisen sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Pachtmarkt wider.

Fazit

Die Unterschiede zwischen Ackerland und Grünland sind sowohl ökologischer als auch ökonomischer Natur. Während Ackerland eine höhere Rentabilität und stärkere Marktbindung aufweist, hat Grünland vor allem im ökologischen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Für die Bodenrentenanalyse und die Bewertung regionaler Bodenmärkte wie im Salzlandkreis sind diese Unterschiede zentral, da sie direkte Auswirkungen auf Preisbildung und Flächennutzung haben.

3. Regionalanalyse Salzlandkreis

3.1 Geografische Lage und naturräumliche Einordnung

Der Salzlandkreis liegt im Zentrum des Bundeslandes Sachsen-Anhalt zwischen Magdeburg und Halle. Er erstreckt sich über eine Fläche von rund 1.426 km² und wird dabei von einer Bevölkerung von etwa 185.504 Einwohnern (Stand: 30.06.2023) besiedelt (salzlandkreis,2025).

Umgrenzt wird er im Norden von dem Landkreis Börde und der Landeshauptstadt Magdeburg sowie dem Landkreis Jerichower Land. Im Osten vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld und im Süden vom Saalekreis und dem Landkreis Mansfeld-Südharz. Westlich schließt sich der Landkreis Harz an. Die Kreisstadt ist Bernburg (Saale). Die Region gehört zum Mitteldeutschen Trockengebiet und zeichnet sich durch ein gemäßigt-kontinentales Klima mit relativ geringen Niederschlägen aus (durchschnittlich 500–600 mm pro Jahr), was die landwirtschaftliche Nutzung in trockenen Jahren erschwert, aber zugleich eine hohe Strahlungsintensität und lange Vegetationsperioden ermöglicht. Der eigentliche Salzlandkreis entstand erst am 1.07.2007 durch die Zusammenlegung der Kreise Schönebeck, Bernburg, Aschersleben-Staßfurt (ohne Stadt Falkenstein/Harz).

3.1.1 Geografische und naturräumliche Gegebenheiten

Topografisch ist der Salzlandkreis vom Übergang zwischen der Magdeburger Börde und dem Harzvorland geprägt. Die Böden gehören größtenteils zur sogenannten Bördelandschaft, die aufgrund ihrer hohen Fruchtbarkeit zu den besten Ackerbauregionen Deutschlands zählt. Die Böden weisen häufig sehr gute Bonitierungen auf, mit Ackerwertzahlen über 80 und Bodenwertzahlen über 70, vor allem im nördlichen und mittleren Gebiet des Salzlandkreises. Die wichtigsten Flüsse, allen voran die Saale, durchqueren das Kreisgebiet von Süden nach Norden und beeinflussen die Bodenarten durch Auensedimente.

Das Klima ist gemäßigt-kontinental mit mittleren Jahresniederschlägen zwischen 500 und 600 mm, was insbesondere in Trockenjahren zu Herausforderungen für die Landwirtschaft führen kann. Gleichzeitig begünstigt die lange Vegetationsperiode die Erzeugung von Marktfrüchten wie Zuckerrüben, Winterweizen oder Raps.

3.1.2 Demografische Struktur

Wie viele ostdeutsche Landkreise ist auch der Salzlandkreis von demografischem Wandel betroffen. Seit der Wende hat die Region einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Alterung der Bevölkerung, Abwanderung junger Fachkräfte sowie eine vergleichsweise geringe Geburtenrate stellen Herausforderungen für die regionale Entwicklung dar. Besonders betroffen sind kleinere Ortschaften im ländlichen Raum, während die Städte Bernburg, Staßfurt oder Schönebeck stabilere Bevölkerungszahlen aufweisen.

Die Bevölkerungsdichte liegt bei ca. 130 Einwohnern pro km², unterhalb des Bundesdurchschnitts, jedoch über dem Schnitt vergleichbarer Landkreise in Sachsen-Anhalt. Die demografischen Entwicklungen beeinflussen nicht nur die Infrastruktur und Versorgung im ländlichen Raum, sondern wirken auch auf den Bodenmarkt, etwa durch Betriebsaufgaben, Hofnachfolgeprobleme oder Flächenverfügbarkeit.

3.1.3 Wirtschaftliche und agrarstrukturelle Lage

Die Wirtschaft im Salzlandkreis ist vielfältig, jedoch nach wie vor stark durch Landwirtschaft und Ernährungswirtschaft geprägt. Die Region verfügt über zahlreiche große Agrarunternehmen. Häufig handelt es sich dabei um LPG-Nachfolgeunternehmen, sowie wachstumsorientierte Familienbetriebe. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt; Betriebe mit mehr als 500 ha sind keine Seltenheit. Dies begünstigt Flächenkonkurrenz und kann zu steigenden Pacht- und Kaufpreisen führen.

Landwirtschaftlich dominieren Ackerbaubetriebe mit Marktfruchtausrichtung. Der Anbau von Getreide, Raps, Zuckerrüben sowie Mais prägt die Flächen.

Tierhaltende Betriebe sind ebenfalls vorhanden, aber zahlenmäßig rückläufig.

Gleichzeitig wächst der Anteil der ökologisch bewirtschafteten Flächen langsam an, was auch durch Förderprogramme der EU und des Landes unterstützt wird.

Zusätzlich gibt es einen relevanten Anteil industrieller Betriebe (z. B. chemische Industrie, Maschinenbau) sowie eine zunehmende Rolle von Dienstleistungen. Dennoch bleibt die Landwirtschaft einer der wichtigsten Flächennutzer und Arbeitgeber im ländlichen Raum.

3.1.4 Relevanz für den Bodenmarkt

Die strukturellen Rahmenbedingungen des Salzlandkreises machen ihn zu einer interessanten, aber auch umkämpften Region im landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Die Kombination aus hoher Bodenqualität, großflächiger Bewirtschaftung, Investoreninteresse und Nachfolgeproblemen erzeugt ein dynamisches Marktumfeld. Das hat unmittelbaren Einfluss auf das Preisgefüge, die Verteilung der Bodenrente und die Gestaltung agrarpolitischer Maßnahmen vor Ort.

3.2 Agrarstrukturelle Merkmale

Der Salzlandkreis ist stark landwirtschaftlich geprägt. Laut Daten des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt (2023) werden rund 63 % der Kreisfläche landwirtschaftlich genutzt, wobei der Anteil von Ackerland mit ca. 85 % an der landwirtschaftlichen Fläche dominiert. Der Rest entfällt hauptsächlich auf Dauergrünland, Brachen und Sonderkulturen.

Die Landwirtschaft im Salzlandkreis ist durch größere Betriebsstrukturen gekennzeichnet, viele Betriebe bewirtschaften Flächen über 500 ha. Neben Einzelunternehmen und Familienbetrieben finden sich auch agrarindustriell strukturierte Unternehmen, insbesondere in den fruchtbaren Regionen entlang der Saale.

Die wichtigsten Anbauprodukte sind:

- **Weizen, Gerste, Raps, Mais**
- **Zuckerrüben** im Süden (z. B. rund um Bernburg)
- **Futtermittel und Silomais** für Milchviehbetriebe (v. a. im Osten und Norden)

3.3 Bodenqualität und Bodenpunkte

Der Salzlandkreis verfügt über eine vergleichsweise hohe Bodenqualität. Insbesondere im Bereich **Bernburg – Könnern – Nienburg** finden sich Schwarzerden mit Bodenwertzahlen von 70 bis über 90 Punkten, was den nationalen Spitzenwerten entspricht. Diese Flächen sind hochproduktives Ackerland und erzielen dementsprechend hohe Kauf- und Pachtpreise.

Grünlandflächen finden sich vor allem in den niederschlagsreicheren Gebieten nahe der Saale oder entlang kleinerer Flussläufe. Diese weisen meist geringere Bodenwerte auf, erfüllen jedoch wichtige ökologische Funktionen und sind oft Bestandteil agrarökologischer Förderprogramme.

3.4 Eigentums- und Besitzverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Salzlandkreis sind historisch bedingt stark aufgeteilt. Infolge der Bodenreform in der DDR, der Kollektivierung sowie der nach der Wiedervereinigung erfolgten Privatisierungen bestehen heute folgende Eigentumsformen nebeneinander:

- **Privateigentum:** Landwirte, Erben, alteingesessene Eigentümer
- **Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG):** Verkauf ehemaliger volkseigener Flächen (seit 1992)
- **Institutionelle Investoren:** Agrarkonzerne, Kapitalgesellschaften, landwirtschaftsfremde Anleger, Aktiengesellschaften (AG) (z.B. Tonkens Agrar AG) sind vorzufinden

(vgl. BMEL, 2011)

- **Kirchliche und kommunale Eigentümer**

Pacht ist im Salzlandkreis weit verbreitet: Schätzungen zufolge werden über 60–70 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen gepachtet, was den Pachtmarkt zu einem zentralen Bestandteil des regionalen Bodenmarkts macht (vgl. statistik.sachsen-anhalt,2023).

3.5 Bedeutung der Landwirtschaft für die Region

Die Landwirtschaft stellt einen bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsplatzsektor im Salzlandkreis dar. Neben der Primärproduktion bestehen vor- und nachgelagerte Industrien, z. B. Saatzucht, Düngemittelhandel, Maschinenbau und Nahrungsmittelverarbeitung. Insbesondere der Zuckerrübenanbau in Verbindung mit der Zuckerindustrie in Könnern verleiht der Region eine gewisse agrarindustrielle Prägung.

Darüber hinaus erfüllt die Landwirtschaft ökologische, soziale und kulturelle Funktionen. Themen wie Biodiversität, Landschaftserhalt und Klimaschutz gewinnen, auch im Kontext von Bodenpolitik, zunehmend an Bedeutung.

Zwischenfazit

Der Salzlandkreis bietet mit seiner guten Bodenqualität, einer dominanten Ackernutzung und strukturell großflächigen Betrieben eine ideale Fallstudie zur Analyse der Wechselwirkungen zwischen Bodenrente und Bodenmarkt. Besonders die hohen Bodenwerte und die intensive Nutzung machen Unterschiede zwischen Acker- und Grünland sichtbar und messbar.

4. Entwicklung des Bodenmarkts im Salzlandkreis

4.1 Historische Entwicklung der Bodenpreise (seit 1990)

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 setzte ein tiefgreifender Wandel auf dem ostdeutschen Bodenmarkt ein. Der ehemals staatlich gelenkte Bodenbesitz wurde durch Reprivatisierung (Verkauf durch die BVVG) und neue Eigentumsformen in einen marktwirtschaftlichen Rahmen überführt. Insbesondere im Salzlandkreis wurden große Flächen ehemals volkseigener Betriebe nach und nach veräußert.

Während in den 1990er Jahren die Bodenpreise auf einem relativ niedrigen Niveau lagen (teilweise unter 5.000 €/ha), stiegen sie ab ca. 2007 deutlich an. Besonders nach 2010 beschleunigte sich der Preisanstieg nochmals stark – ein Trend, der bundesweit, aber in besonderem Maße in Regionen mit hoher Bodenqualität wie dem Salzlandkreis zu beobachten war.

Beispielhafte Preisentwicklung (gerundet):

- 1992: ca. **850 €/ha**
- 2005: ca. **2.000 €/ha**
- 2015: ca. **12.000 €/ha**
- 2023: ca. **27 400 €/ha** (in Spitzenlagen bis zu 40.000 €/ha)

Grünland blieb im Preis deutlich darunter und erreichte zuletzt Werte zwischen **8.000–12.000 €/ha**, je nach Lage, Bodenwert und Nutzungsperspektive.

(vgl. statistik.sachsen-anhalt,2023)

4.2 Angebots- und Nachfragesituation

Die Angebotsseite auf dem Bodenmarkt ist im Salzlandkreis, wie in vielen Regionen, stark limitiert. So wurde im Jahr 2010 nur etwa knapp über ein halbes Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Salzlandkreis gehandelt (vgl. Forstner, B. et al., 2011). Boden ist ein knappes Gut und nur in begrenztem Umfang verfügbar. Ein Großteil der Flächen wird langfristig verpachtet und nur selten verkauft. Die wenigen verfügbaren Flächen treffen auf eine hohe und wachsende Nachfrage, was zu steigenden Preisen führt.

Nachfrageseitig lassen sich drei Hauptgruppen unterscheiden:

1. **Landwirtschaftliche Betriebe** – kaufen zur Eigenflächensicherung oder Vergrößerung
2. **Investoren** – kaufen Flächen als langfristige Anlageform
3. **Spekulative Käufer** – spekulieren auf weitere Preissteigerungen, z. T. ohne Bewirtschaftungsinteresse

Dieser Nachfrageüberhang führt zu sogenannten Verdrängungseffekten, bei denen ortsansässige Landwirte häufig nicht mitbieten können, weil sie wirtschaftlich nicht mit Kapitalanlegern konkurrieren können.

4.3 Kauf- vs. Pachtmarkt

Der Pachtmarkt ist im Salzlandkreis besonders bedeutsam, da der Anteil gepachteter Flächen hoch ist. Die Pachtpreise haben in den letzten Jahren, wenn auch nicht so stark wie die Kaufpreise, ebenfalls deutlich angezogen.

Aktuelle Pachtpreise (Durchschnittswerte 2020):

- Ackerland: **422 €/ha**, in Spitzenlagen bis 650 €/ha
- Grünland: **186 €/ha**, abhängig von Nutzungsdruck und Lage

(vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2020)

Wichtig ist: Pachtpreise sind stark von der Ertragsfähigkeit und der erwartbaren Bodenrente abhängig, wirken jedoch auch rückkoppelnd auf den Bodenwert selbst (über Kapitalisierungserwartungen).

4.4 Einfluss institutioneller Käufer und Investoren

In den letzten Jahren ist im Salzlandkreis – wie in vielen ostdeutschen Regionen – ein zunehmender Einstieg außerlandwirtschaftlicher Investoren zu beobachten.

Diese Entwicklung wird durch mehrere Faktoren begünstigt:

- **Großbetriebsstrukturen** ermöglichen den Kauf großer Flächen in wenigen Transaktionen
- **Hohe Bodenqualitäten** sichern langfristige Ertragskraft
- **Günstige Kreditkonditionen** fördern Landkäufe als Kapitalanlage
- **Geringe Regulierung** im Bodenrecht ermöglicht weitgehende Marktteilnahme

Kritisch diskutiert wird in Fachkreisen die „Landnahme durch Investoren“, da sie strukturelle Ungleichgewichte verschärft und den Zugang zu Land für ortsansässige Betriebe erschwert. Auch die Transparenz solcher Transaktionen ist begrenzt, da viele Käufe über Share Deals (Beteiligungen an Gesellschaften) erfolgen, die nicht meldepflichtig sind und dadurch auch nicht in den Statistiken auftauchen.

4.5 Auswirkungen der Preisentwicklung

Die stark gestiegenen Preise für Acker- und Grünland haben weitreichende Folgen. Diese bestehen aus einer gestiegenen wirtschaftlichen Belastung für Landwirte, aufgrund höherer Pacht- und Kaufpreise. Durch diese verschlechtert sich auch die Rentabilität und es kommt zur Erhöhung des Investitionsrisikos. Im beförderten Strukturwandel werden Klein- und Mittelbetriebe zunehmend verdrängt oder aufgekauft. Einige Betriebe setzen zur Effizienzsteigerung auf Spezialisierung im Hinblick auf Sonderkulturen, Biogas oder Veredelung. Zuletzt ist noch die steigende Flächenkonkurrenz zwischen Lebensmittelerzeugung, Energiepflanzenanbau und Naturschutzprojekten aufzuführen.

Zugleich steigt die Erwartung an die politische Steuerung des Bodenmarkts, z. B. durch Bodenverkehrsrecht, Vorkaufsrechte oder Pachtpreisbegrenzungen.

Zwischenfazit

Der Bodenmarkt im Salzlandkreis ist durch eine stark gestiegene Nachfrage, begrenztes Angebot und deutlich erhöhte Preise gekennzeichnet. Die Unterschiede zwischen Ackerland und Grünland sowie der Einfluss der Bodenrente auf Preisentwicklungen sind klar erkennbar und bieten eine fundierte Grundlage für die tiefergehende Analyse im nächsten Kapitel.

5. Bodenrente im regionalen Kontext

5.1 Definition und Abgrenzung der Bodenrente im Praxisbezug

Im praktischen Kontext der Landwirtschaft bezeichnet die Bodenrente den Überschuss, den ein landwirtschaftlicher Betrieb für die Nutzung von Boden erzielen kann nach Abzug aller Kosten außer der Bodenbewirtschaftung selbst. Sie stellt also das Einkommen dar, das einem Bodenbesitzer (z. B. durch Verpachtung) als Rendite zufließt oder theoretisch zufließen könnte (vgl. Juramagazin, 2025).

In der regionalen Anwendung unterscheidet man:

- **Absolute Rente:** Der Ertrag, den eine Fläche durch Standortvorteile auch ohne Wettbewerb erzielt.
- **Differentialrente:** Der Zusatzertrag, der gegenüber schlechteren Standorten entsteht.
- **Kapitalisierte Rente:** Die auf den Bodenpreis umgerechnete erwartete Rente (siehe Kapitel 2.3.2).

Für die Untersuchung im Salzlandkreis steht die Differential- und kapitalisierte Rente im Fokus, da sie am besten mit Bodenwert, Bodenqualität und Marktpreisen im Zusammenhang stehen.

5.2 Methodik zur Berechnung der Bodenrente

Zur quantitativen Bewertung der Bodenrente wurden folgende Annahmen und Datenquellen herangezogen:

- **Durchschnittlicher Hektarertrag** (Weizen, Zuckerrüben, Silomais) auf Basis von Regionalschätzungen
- **Produktpreise** (Quelle: AMI & BLE, Durchschnittspreise 2022/23)
- **Direktkosten und Gemeinkosten** (Richtwerte für Sachsen-Anhalt)
- **Pachtpreis als Bodenrente:** Da häufig kein Eigentum vorliegt, kann die gezahlte Pacht als Indikator der kapitalisierten Rente gelten

Formel zur vereinfachten Berechnung der Rente:

$$\text{Bodenrente} \approx \text{Rohhertrag} - \text{variable Kosten} - \text{Lohnkosten} - \text{Maschinenkosten}$$

Zur Annäherung an die Realität werden zusätzlich Pachtpreise als empirische Näherung der (marktnahen) Bodenrente verwendet.

5.3 Bodenrente bei Ackerland im Salzlandkreis

Beispiel: Winterweizen auf Schwarzerde/Löß bei 85 Bodenpunkten

- **Ertrag:** ca. 85 dt/ha
- **Marktpreis:** ca. 22 €/dt (im Erntejahr 2025 eher geringe Produktpreise)
- **Rohhertrag:** 1.870 €/ha
- **Direktkosten** (Saatgut, Dünger, Pflanzenschutz): ca. 500–600 €/ha
- **Übrige Betriebskosten:** ca. 400–500 €/ha

(vgl. KTBL2004/05)

Ergebnis:

$$\text{Bodenrente} \approx 1.870 - 1.000 = 870 \text{ €/ha}$$

Dies entspricht in etwa dem potenziellen Pachtpreis in besonders ertragreichen Lagen.

Aktuelle Pachtpreise für solches Ackerland liegen realistisch zwischen 500–650 €/ha, was auf eine teilweise Kapitalisierung (nicht vollständige Ausschöpfung der Rente) hindeutet. Potentielle Käufer kapitalisieren diese erwartete Rente häufig mit Zinssätzen von 2,5–3 %, was Preise von über 20.000 €/ha erklärt.

Hinweis auf Anhang C: Rechenbeispiel zur Bodenrente

5.4 Bodenrente bei Grünland im Salzlandkreis

Beispiel: **Dauergrünland in Flussniederung bei 40–60 Bodenpunkten**

- **Ertrag:** ca. 6–8 t TM/ha
- **Futterwert:** ca. 130 €/t
- **Rohertrag ca.:** 800–1.000 €/ha
- **Pflege- und Bewirtschaftungskosten:** ca. 500–600 €/ha

(vgl. KTBL2004/05)

Ergebnis:

Bodenrente \approx 300–400 €/ha

Dies spiegelt sich auch in realen Pachtpreisen von 150–250 €/ha wider.

In weniger intensiv genutzten Regionen (z. B. extensives Weidegras) fällt die Bodenrente deutlich geringer aus. Da diese Flächen zugleich agrarökologisch wichtig sind, fließen hier oft Ausgleichszahlungen und Förderprogramme (Greening, KULAP etc.) ein, die die betriebswirtschaftliche Nutzung sichern, aber nicht direkt in die Bodenrente einfließen.

5.5 Vergleich und Einfluss auf die Bodenpreise

Kennzahl	Ackerland (hochwertig)	Grünland (durchschnittlich)
Ertrag/ha	1.800–2.000 €	800–1.000 €
Betriebskosten/ha	ca. 1.000 €	ca. 600 €
Bodenrente/ha	800–1.000 €	200–400 €
Pachtpreis/ha	500–650 €	150–250 €
Kaufpreis (2023)	20.000–35.000 €	8.000–12.000 €

Hinweis auf Anhang B: Bodenpreise (Beispiele)

Die deutlich höheren Bodenrenten des Ackerlands aufgrund höherer Produktivität erklären die signifikant höheren Kaufpreise. Der Markt kapitalisiert erwartete Überschüsse, weshalb die Bodenrente als zentrale Triebkraft des Bodenwerts gelten kann.

5.6 Besonderheiten und Unsicherheiten

Die Bodenrente ist kein fixer Wert, sondern abhängig von Produktpreisschwankungen, welche sich wiederum vorrangig aus dem Angebot und der Nachfrage auf dem Weltmarkt bilden. Desweiterem spielen die im jeweiligen Erntejahr zu erzielenden Erntemengen eine große Rolle. Diese werden stark von der Witterung und den Klimabedingungen beeinflusst. Politische Rahmenbedingungen wie etwaige Agrarförderungsmaßnahmen beeinflussen ebenfalls den Flächenmarkt. Ein weiterer Gesichtspunkt sind die Produktionskosten welche beispielsweise von den Düngemittelpreisen, den Kraftstoffpreisen für Agrardiesel und den Kosten für Pflanzenschutzmittel abhängig sind. Auch diese Kostenentwicklung beeinflusst die Bodenrente stark.

Auch politische Eingriffe in Form von z. B. Flächenstilllegung oder anderer Umweltauflagen können die Ertragskraft und damit die Rente verändern. Insbesondere bei Grünland spielen nichtmarktliche Einflüsse wie Biodiversitätsschutz eine große Rolle.

Zwischenfazit

Die Untersuchung zeigt: Die Bodenrente erklärt wesentliche Unterschiede im Marktwert von Acker- und Grünland im Salzlandkreis. Ihre Höhe hängt maßgeblich von Standort, Nutzung und Marktbedingungen ab. Der Markt kapitalisiert diese Rente unterschiedlich stark. Hier ist die Abhängigkeit von Zinssatz und Erwartungen erkennbar. Die Ergebnisse unterstreichen die Relevanz der Bodenrente als Schlüsselgröße zur Bewertung des landwirtschaftlichen Bodenmarkts.

6. Bewertung, Diskussion und politische Implikationen

6.1 Zusammenfassung zentraler Befunde

Die vorangegangene Analyse hat gezeigt, dass der Salzlandkreis eine Region mit eher hoher Bodenqualität vor allem beim Ackerland ist. Dies begründet die intensive landwirtschaftliche Nutzung und auch die dynamische Bodenpreisentwicklung, denn Ackerlandflächen mit hohen Bodenpunkten erzielen hohe Erträge und ermöglichen eine betriebswirtschaftlich signifikante Bodenrente, welche wiederum über Pachtpreise und Kaufpreise kapitalisiert wird. Dagegen fällt die Bodenrente bei extensiv genutztem Grünland deutlich geringer aus. Dies zeigt sich in entsprechend niedrigeren Marktpreisen für Grünland.

Die Bodenrente fungiert als zentrales Bindeglied zwischen realwirtschaftlicher Nutzung (Ertragspotenzial) und marktwirtschaftlicher Bewertung (Kaufpreis). Der Bodenmarkt spiegelt somit nicht nur natürliche Standortvorteile wider, sondern auch Erwartungen über zukünftige Renten sowie politische Rahmenbedingungen und Kapitalverfügbarkeit.

6.2 Bewertung der Bodenpreisentwicklung im Salzlandkreis

Die Preisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen im Salzlandkreis ist aus ökonomischer Sicht rational nachvollziehbar, da sie sich mit der hohen Produktivität, steigender Nachfrage und über das geringe Angebot erklären lässt.

Allerdings ergeben sich daraus auch eher negative Konsequenzen, wie z.B. ein erschwerter Einstieg in den Bodenmarkt für Junglandwirte. Des Weiteren kann die Spekulation mit Boden zur Entkopplung von Ertrag und Kaufpreis führen. Dies führt dazu, dass Boden teils eher als Kapitalanlage und erst zweitrangig als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage gesehen wird. In Folge dieser Entwicklung können kleinere Betriebe an Wettbewerbsfähigkeit verlieren wodurch sich der Strukturwandel beschleunigt.

Ein Beispiel: Bei einem Kaufpreis von 30.000 €/ha und einer realistischen Pacht von 600 €/ha beträgt die Bruttorendite nur 2 %. Ohne zusätzliche Wertsteigerung ist dies als Kapitalanlage kaum attraktiv. Eine Erklärung für eine Kaufentscheidung als Anlageobjekt könnte in eventuell erwarteten Wertzuwächsen oder Subventionen zu finden sein.

6.3 Bodenrente als Steuerungsinstrument der Flächennutzung

Die Bodenrente spiegelt nicht nur Ertragskraft wider, sondern lenkt aktiv das Verhalten der Marktteilnehmer. Dies bedeutet, dass intensive Bewirtschaftung dort verstärkt wird, wo hohe Bodenrenten zu erzielen sind. Eine extensive Grünlandnutzung wird häufig nur noch durch Agrarförderungsmaßnahmen wirtschaftlich tragfähig und Standortentscheidungen von Betrieben orientieren sich an der Rentabilität je Hektar der entsprechenden Flächen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass politische Eingriffe in das System der Bodenrente, etwa durch Pachtpreisdeckelung sowie Besteuerung von Bodenwertzuwächsen oder die gezielte Förderung bestimmter Nutzungsformen, eine direkte Auswirkung auf die Nutzung und den Zugang zu Boden haben könnte.

6.4 Politische Implikationen und Handlungsoptionen

Angesichts der sich abzeichnenden Entwicklungen ergeben sich mehrere Herausforderungen für die Agrarpolitik, insbesondere in strukturell geprägten Regionen wie dem Salzlandkreis:

6.4.1 Bodenmarktregulierung

- Verschärfung der Share-Deal-Regelung, um Intransparenz und Umgehung zu verhindern
- Einführung von Vorkaufsrechten für ortsansässige Betriebe und Junglandwirte
- Bodenpreisprüfung auf Überverhältnismäßigkeit durch unabhängige Stellen

6.4.2 Förderung nachhaltiger Nutzungsformen

- Prämien für extensive und ökologische Bewirtschaftung
- Honorierung von Ökosystemleistungen (Kohlenstoffbindung, Biodiversität)
- Verknüpfung von Agrarförderung mit sozialverträglichem Bodenzugang

6.4.3 Bodenpolitische Gesamtstrategie

- Schaffung regionaler Bodenfonds oder öffentlicher Flächenagenturen
- Pachtbörsen mit Preistransparenz für bessere Marktübersicht
- Langfristige Sicherung von Flächen für gemeinwohlorientierte Nutzung (z. B. Agrargenossenschaften, solidarische Landwirtschaft)
- Verpachtung von Flächen der Landgesellschaft unter Bevorzugung von Junglandwirten und ökologisch wirtschaftenden Betrieben

6.5 Bewertung im Kontext der Bodenrenten-Theorie

Vergleicht man die Realität im Salzlandkreis mit den theoretischen Ansätzen (vgl. Kapitel 2), so lässt sich folgendes festhalten:

- Die klassische Differentialrente nach Ricardo zeigt sich in den Preisunterschieden zwischen Acker- und Grünland deutlich.
- Die kapitalisierte Rente bestimmt zunehmend die Marktpreise und nicht mehr nur der landwirtschaftliche Nutzen.
- Elemente der Bodenmonopolrente (nach Marx) sind im Verhalten großer institutioneller Käufer erkennbar, die sich durch Eigentum Marktvorteile sichern.

Der Markt verhält sich also nicht vollkommen transparent oder effizient, sondern ist durch asymmetrische Machtverhältnisse, eingeschränkten Wettbewerb und politische Einflussnahme geprägt.

6.6 Grenzen der Untersuchung

Wie jede Untersuchung unterliegt auch diese gewissen Einschränkungen. Dazu wären Punkte wie die Datenlage zu nennen, die auf lokaler Ebene begrenzt ist und oft nur auf Landesebene verfügbar war. Des Weiteren werden Pachtverträge oft vertraulich behandelt und können somit nur näherungsweise über Richtwerte abgebildet werden. Auch können regionale Unterschiede im Bodenwert kleinräumiger sein als statistisch erfasst. Ein wesentlicher Kritikpunkt im Hinblick auf die Datenlage liegt in der Nichterfassung von Anteilskäufen bei Unternehmen.

Dieser theoretische Eigentumswechsel bleibt in vielen Erhebungen unerfasst. Als letzter Punkt muss noch erwähnt werden, dass der Einfluss nicht ökonomischer Faktoren, wie z. B. emotionale Bindung an bestimmte Flächen aus verschiedenen Gründen, wie der Zugehörigkeit zu einem eventuellem Familienbesitz seit Generationen nicht berücksichtigt werden kann.

Diese Einschränkungen betreffen jedoch nicht die grundsätzliche Aussagekraft der Untersuchung, sondern lediglich die Tiefe der quantitativen Analyse.

Zwischenfazit

Die Bodenrente ist ein entscheidender Einflussfaktor auf den Bodenmarkt im Salzlandkreis. Ihre betriebswirtschaftliche Funktion als Einkommensquelle geht einher mit ihrer marktwirtschaftlichen Wirkung auf Bodenpreise und beeinflusst dadurch auch soziale und politische Fragen des Landzugangs und der Flächennutzung. Eine nachhaltige Steuerung des Bodenmarkts erfordert daher eine integrative Politik, die Ertragskraft, Gemeinwohl und Ressourcenschutz gleichermaßen berücksichtigt und möglichst in Einklang bringt.

7. Fazit und Ausblick

7.1 Fazit

Diese Arbeit hat sich mit dem Bodenmarkt für Acker- und Grünland im Salzlandkreis unter besonderer Berücksichtigung der Bodenrente beschäftigt. Ziel war es, das Zusammenspiel von landwirtschaftlicher Ertragskraft, ökonomischer Nutzung und marktwirtschaftlicher Bewertung von Bodenflächen herauszuarbeiten.

Im theoretischen Teil wurde die Bodenrente als zentrales Konzept eingeführt, das sowohl die klassische als auch moderne Agrarökonomie durchzieht. Die Bodenrente fungiert dabei nicht nur als betriebswirtschaftlicher Indikator für Standortvorteile, sondern auch als eine zentrale Bewertungsgröße im Bodenmarkt, insbesondere durch ihre Kapitalisierung im Kaufpreis landwirtschaftlicher Flächen.

Die empirische Untersuchung am Beispiel des Salzlandkreises hat gezeigt:

- Ackerland im Salzlandkreis erzielt, bedingt durch hohe Bodenqualität und gute Ertragslage, eine signifikant höhere Bodenrente als Grünland.
- Die erzielbare Bodenrente steht in starkem Zusammenhang mit den Bodenmarktpreisen. Sie wird jedoch nicht vollständig kapitalisiert da politische Förderungen und Markterwartungen mitwirken.
- Der Kauf von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt zunehmend unter renditeorientierten und spekulativen Gesichtspunkten, was eine Entkopplung von realwirtschaftlicher Nutzung und Preisbildung zur Folge haben kann.
- Die hohen Kaufpreise erschweren für junge Landwirte und kleinere Betriebe den Zugang zu Land, was langfristig die Agrarstruktur beeinflusst.

Die Analyse zeigt deutlich, dass die Bodenrente nicht nur ein theoretisches Konstrukt ist, sondern eine praxisrelevante Steuerungsgröße darstellt. Ihre Auswirkungen reichen weit über den landwirtschaftlichen Betrieb hinausreichen und sind bis hin zu agrarpolitischen und gesellschaftlichen Fragen der Landverteilung relevant.

7.2 Ausblick

Angesichts der Dynamik am Bodenmarkt und der Vielzahl an Einflussfaktoren ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der Bodenrente als Bewertungsmaßstab in Zukunft weiter zunehmen wird. Mit folgenden Entwicklungstendenzen kann in Zukunft wahrscheinlich gerechnet werden:

1. **Steigende Flächenkonkurrenz:** Der Druck auf landwirtschaftliche Nutzflächen wird wachsen. Die Energiepflanzenproduktion, der Flächenbedarf für Bauland, Infrastruktur und Renaturierungsvorhaben treiben diesen weiter voran. Dadurch wird sich der Preiswettbewerb um Boden weiter intensivieren und verschärfen.
2. **Verstärkte Kapitalmarktorientierung:** Ackerland als sicherer Vermögenswert wird auch in Zukunft für Investoren interessant bleiben. Damit steigt die Gefahr, dass Renditeerwartungen die Bewirtschaftungslogik überlagern.
3. **Wachsende Regulierung:** Unter Umständen ist mit einer zunehmenden politischen Einflussnahme auf den Bodenmarkt zu rechnen. Dies könnte etwa durch Bodenfonds, steuerliche Eingriffe oder Flächenbindung an Bewirtschaftungskonzepte realisiert werden. Die Wahrscheinlichkeit solcher Maßnahmen erhöht sich vermutlich mit wachsenden Forderungen nach diesen aus der Bevölkerung.
4. **Klimawandel und Nachhaltigkeit:** Der ökologische Wandel wird die Rentabilität mancher Standorte negativ beeinflussen. Böden, die heute hohe Rente erwirtschaften, könnten durch Wasserknappheit oder Erosionsgefahr an Wert verlieren. Die zukünftige Bodenrente wird damit zunehmend von der ökologischen Anpassungsfähigkeit bestimmt.
5. **Forschung und Transparenzbedarf:** Es besteht weiterer Forschungsbedarf hinsichtlich:
 - regional differenzierter Bodenrentenmodelle,
 - der Wirkung von Agrarförderung auf Landpreise,
 - und der sozialen Folgen des Bodenmarktwandels.

7.3 Abschließende Bewertung

Die Bodenrente bleibt auch im 21. Jahrhundert ein zentrales analytisches Instrument für die Bewertung landwirtschaftlicher Bodennutzung und Eigentumsverhältnisse. Ihre Anwendung auf den Bodenmarkt im Salzlandkreis zeigt wie wirtschaftliche, politische und ökologische Kräfte in der Fläche zusammenwirken. Für eine zukunftsfähige Agrarstruktur ist es notwendig, die Bodenrente nicht nur als ökonomische Größe zu begreifen, sondern auch als politisches Steuerungsinstrument und gesellschaftliche Verantwortung.

8. Quelle

Monografien & Bücher:

Badewitz, S. et al. (1974). abc a-k Landwirtschaft (3. Auflage). Brockhaus Verlag, Leipzig.

BALLWIESER, W., HACHMEISTER, D. (2013),
Unternehmensbewertungsmethoden: Prozess, Methoden und Probleme. Stuttgart, Schäffer-Poeschel.

Frahm, B. (1991). Agrarwirtschaft (4. Auflage). Eugen Ulmer Verlag, Hildesheim.

Frisch, J. (2005). KTBL-Datensammlung Betriebsplanung Landwirtschaft 2004/05 (19. Auflage). Landwirtschaftsverlag, Münster.

Marx, K. (1867). Das Kapital: Kritik der politischen Ökonomie (Bd. 1). Verlag von Otto Meisner, Hamburg

Onlinequellen:

Bundesministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (BMLEH). (2019). Beispiele für Regulierungslücken im landwirtschaftlichen Bodenrecht.

https://www.bmel.de/SharedDocs/Archiv/Downloads/PM196-Regulierungsluecken.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Bundesministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (BMLEH). (2025, 06. Mai) Landwirtschaftlicher Bodenmarkt in Deutschland. Webseite des BMELEH, 10.05.2025,

<https://www.bmel.de/DE/themen/landwirtschaft/flaechennutzung-und-bodenmarkt/bodenmarkt-deutschland-landwirtschaft.html>

Döring, J. et al., (1996). Die Agrarwirtschaft des Landes in Karten - Texten – Übersichten. Agraratlas des Landes Sachsen-Anhalt 1996. https://lflg.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LLFG/Dokumente/04_themen/agraroekologie/agraratlas_1996/_00_Agraratlas-96-_Textteil_.pdf

Economy-Pedia. (2025) Theorie des Differentialeinkommens. economy-pedia. Aufgerufen am 22.5.2025, https://de.economy-pedia.com/11039629-david-ricardo#goog_rewarded

Forstner, B., Tietz, A., Klare, K., Kleinhanss, W., Weingarten, P. (2011). Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland. Johann Heinrich von Thünen-Institut Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei (vTI). https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/_Landwirtschaft/Flaechennutzung-Bodenmarkt/Studie_Ueberregionale_Kapitaleigentuemmer.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Juramagazin (2025). Grundrente, Bodenrente. Aufgerufen am 12.4.2025, <https://www.juramagazin.de/grundrente-bodenrente.html>

Kelm, T., Stauch, D. (2025). Flächeninanspruchnahme von PV-Freiflächenanlagen, Update 2023. Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg (ZSW). https://www.zsw-bw.de/fileadmin/user_upload/PDFs/Aktuelles/2024/Flaecheninanspruchnahme_PV-FFA_2023.pdf

Museum für Bodenschätzung. (2025) Bodenbonitierung. Museum für Bodenschätzung Eickendorf 2025. 10.März 2025, <https://bodenschaetzung-eickendorf.de/bodenschaetzung/>

Salzlandkreis. (2023,30.Juni) Daten und Fakten zum Salzlandkreis STATISTISCHE ANGABEN. Webseite des Salzlandkreises. Aufgerufen am 16.3.2025, <https://www.salzlandkreis.de/verwaltung/>

Salzlandkreis. (2018). Flyer 10-2018. <https://www.salzlandkreis.de/aktuelles/unser-landkreis-portraet/#:~:text=Er%20entstand%20am%201.%20Juli,eine%20wichtige%2C%20ja%20dominierende%20Rolle.>

Sauerland, D. (2018, 19.Feb.). Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG). Gabler Wirtschaftslexikon. aufgerufen am 7.4.2025, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/landwirtschaftliche-produktionsgenossenschaft-lpg-39073/version-262491>

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. (2020) Pachtflächen- und entgelte landwirtschaftlicher Betriebe nach Kreisen im Jahr 2020. Webseite des Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Aufgerufen am 20.3.2025), <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/wirtschaftsbereiche/land-und-forstwirtschaft-fischerei/tabellen-agrarstruktur#c234531>

Umweltbundesamt. (2023,08.Sep.) Erneuerbare-Energien-Gesetz. Webseite des Umweltbundesamtes. abgerufen am 10.März.2025, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/erneuerbare-energien-gesetz#erfolg>

Umweltbundesamt. (2024, 15.März) Das Tempo des Flächen-Neuverbrauchs geht zurück. Webseite des Umweltbundesamtes. 15.März.2025, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#-das-tempo-des-flaechen-neuverbrauchs-geht-zuruck>

Gesetzliche Quellen:

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Grundstückverkehrsgesetz (AG-GrdstVG), 1995 https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/jportal/recherche3doc/GrdstVGAG_ST.pdf?jsn=%7B%22format%22%3A%22pdf%22%2C%22params%22%3A%7B%22fixedPart%22%3A%22true%22%7D%2C%22docPart%22%3A%22X%22%2C%22docId%22%3A%22jlr-GrdstVGAGSTrahmen%22%2C%22portalId%22%3A%22bsst%22%7D&_=%2FGrdstVGAG_ST.pdf

Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG), 1998 https://www.gesetze-im-internet.de/bodschg/_17.html

Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG), 2008 <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html#BJNR010910961BJNG000100325>

Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG), 1985 <https://www.gesetze-im-internet.de/lpachtvg/LPachtVG.pdf#:~:text=esetz%20vom%208.,November%201985%20%28BGB>

Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), 1990 <https://www.gesetze-im-internet.de/lanpg/DDNR006420990.html>

Anhang A: Zusammensetzung Salzlandkreis



Zusammensetzung Salzlandkreis

Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung

Insgesamt - Stand: 2018: 142.733 ha

davon	Fläche
Siedlung:	14.473 ha
Verkehr:	6.389 ha
Vegetation:	117.889 ha
Gewässer:	3.981 ha



<https://www.salzlandkreis.de/media/13528/flyer-11-2019-kl.pdf>

Anhang B: Bodenpreise (Beispiele)

Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Region Mitte

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			4.720
Kaufpreis:	0,98 €/m ²	5,38 €/m ²	2,57 / 2,50 €/m ²
Ackerzahl:	21	104	82 / 84
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,9 / 1,3 ha

Bodenpreisindexreihe für Grünland für das Land Sachsen-Anhalt

Für Grünland ist eine regionale Abhängigkeit der zeitlichen Entwicklung des Preisniveaus nicht nachweisbar.

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.688
Kaufpreis:	0,08 €/m ²	2,97 €/m ²	0,70 / 0,65 €/m ²
Grünlandzahl:	16	75	43 / 42
Flächengröße:	0,25 ha	17 ha	1,6 / 0,9 ha

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt

<https://www.lvermgeo.sachsen->

[anhalt.de/datei/anzeigen/id/371635,501/indexreihe_lws_st.pdf](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/371635,501/indexreihe_lws_st.pdf)

Anhang C: Rechenbeispiel zur Bodenrente

Gegeben:

- Ertrag: 90 dt/ha Weizen
- Preis: 22 €/dt (aktuelle Preise Ernte 2025 sehr gering)
- Produktionskosten: 1.200 €/ha

Bruttoerlös: $90 \times 22 \text{ €} = 1.980 \text{ €/ha}$

Bodenrente: $1.980 \text{ €} - 1.200 \text{ €} = 780 \text{ €/ha}$

Kapitalisierter Bodenwert bei 3 %: $780 \text{ €} / 0,03 = 26.000 \text{ €/ha}$

Anhang D: Glossar wichtiger Begriffe

- **Bodenrente:** Überschuss des Ertragswerts einer Fläche über die Produktionskosten.
- **Kapitalisierung:** Umrechnung eines wiederkehrenden Einkommens in einen Barwert.
- **Differentialrente:** Wertunterschiede aufgrund natürlicher Standortvorteile.

Anhang E: Bild der Musterbodenprofile zur Bodenbonitur aus dem Museum für Bodenschätzung Eickendorf (Salzlandkreis)



Quelle: <https://bodenschaetzung-eickendorf.de/bilder/>

**Anhang F: Tabelle der Einstufung des Musterstandortes Eickendorf der
Reichsbodenschätzung**

Musterstück Nummer	Parzelle	Größe (a)	Seehöhe (m)	Jahres- niederschlag (mm)	Jahres- wärme (°C)	Boden- gefüge	Klassen- zeichen
M 82	547 / 54	62	80	480	9	h mi L 3 h mi L 3 ka Lö	L 1 Lö 100 / 104
M 83	1	122	72	480	9	h mi L 3 h mi L 5-6 ka Lö	L 1 Lö 100 / 104
M 84	171 / 23	50	82	480	9	h mi L 3 h mi L 2 ka Lö	L 1 Lö 95 / 99

(https://bodenschaetzung-eickendorf.de/bodenschaetzung/)

Anhang G: Benachbarte Kreise



Benachbarte Kreise:

Norden: LK Börde, Landeshauptstadt Magdeburg, LK Jerichower Land

Osten: Anhalt-Bitterfeld

Süden: Saalekreis, LK Mansfeld-Südharz

Westen: LK Harz

<https://www.salzlandkreis.de/verwaltung/>

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich Axel Voigtländer an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Axel Voigtländer, Atzendorf, 03.06.2025

Unterschrift