



**HOCHSCHULE
NEUBRANDENBURG**

Fachbereich Agrarwirtschaft
und Lebensmittelwissenschaften

Hochschule Neubrandenburg

Fachbereich Agrarwirtschaft und Lebensmittelwissenschaften

Bachelorarbeit

Der Bodenmarkt im Landkreis Barnim: Kauf- und Pachtpreisentwicklung

zur Erlangung des akademischen Grades

Bachelor of Science (B. Sc.)

vorgelegt von:

Oskar Ehlert

Studiengang: Agrarwirtschaft (B. Sc.)

Erstprüfer: Herr Fock

Zweitprüfer: Herr Kasten

URN-Nr.: urn:nbn:de:gbv:519-thesis-2026-0249-6

Abgabedatum: 15.05.2026

Inhalt

Verzeichnis der Abbildungen:	II
Tabellenverzeichnis:	III
Abkürzungsverzeichnis:	IV
1 Einleitung	1
2 Institutioneller und theoretischer Rahmen.....	3
2.1 Rechtliche Grundlagen des Bodenmarktes.....	3
2.2 Marktmechanismen von Kauf und Pacht landwirtschaftlicher Flächen	4
2.3 Regionale Besonderheiten im Berliner Umland insbesondere im Landkreis Barnim	5
3 Regionale Ausgangslage und Datenbasis	6
3.1 Landkreis Barnim: Geografie, Flächennutzung und Agrarstruktur	6
3.2 Datenquellen	8
3.3 Methodische Vorgehensweise	10
4 Ergebnisse.....	13
4.1 Entwicklung der Kaufpreise im Landkreis Barnim (2000–2024)	13
4.2 Regionale Unterschiede: Berliner Umland vs. weiterer Metropolenraum.....	16
4.3 Einflussfaktoren im Kaufmarkt	19
4.4 Pachtmarkt in Brandenburg und Vergleich mit Kaufpreisen	20
5 Diskussion.....	23
5.1 Interpretation der Ergebnisse im Vergleich zur Literatur.....	23
5.2 Besonderheiten des Bodenmarktes Barnim im Landes- und Bundesvergleich	24
5.3 Implikationen für Bodenmarktpolitik und landwirtschaftliche Betriebe	25
5.4 Einordnung der Ergebnisse in übergeordnete Entwicklung	26
6 Fazit und Ausblick.....	28
6.1 Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse	28
6.2 Beantwortung der Forschungsfragen.....	29
6.3 Grenzen der Arbeit und Forschungsbedarf.....	30
6.4 Ausblick	31
Literaturverzeichnis	32
Anhang.....	34
Anhang A: Übersicht gemeldeter Pachtverträge im Landkreis Barnim	34

Verzeichnis der Abbildungen:

Abbildung 1: Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim im Vergleich zum Land Brandenburg (2000–2024). Quelle: Eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023), Gutachterausschuss Barnim (2024).....	14
Abbildung 2: Vergleich der Kaufpreise für Acker- und Grünland im Landkreis Barnim 2024 (Berliner Umland vs. weiterer Metropolenraum).....	17

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim im Vergleich zu Brandenburg (2000–2024).	15
Tabelle 2: Vergleich nach Regionen (2024)	18
Tabelle 3: Ergebnisse des hedonischen Modells zu den Einflussfaktoren auf die Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim.	19
Tabelle 4: Spannbreiten der Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim.	20
Tabelle 5: Durchschnittliche Pachtpreise nach Teilräumen im Landkreis Barnim (seit 2014).21	
Tabelle 6: Entwicklung der Pachtpreise in Brandenburg (2010–2023).....	21

Abkürzungsverzeichnis:

ASBB – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

BVVG – Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

BORIS - Bodenrichtwertinformationssystem

MLUK – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg

UBA – Umweltbundesamt

DWD – Deutscher Wetterdienst

OLS – Ordinary Least Squares (Methode der linearen Regression)

LPachtVG–Landpachtverkehrsgesetz

GrdstVG – Grundstücksverkehrsgesetz

1 Einleitung

Der Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen stellt eine grundlegende Voraussetzung für die landwirtschaftliche Produktion und damit für die Sicherung der Nahrungsmittelversorgung dar. In den vergangenen Jahren hat der Bodenmarkt in Deutschland an agrarpolitischer und wissenschaftlicher Bedeutung gewonnen, da die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen deutlich angestiegen sind und sich hierdurch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen landwirtschaftlicher Betriebe verändert haben (BMEL 2023). Neben diesen nationalen Entwicklungen zeigen die amtlichen Kaufwertstatistiken ausgeprägte regionale Unterschiede, die sich in unterschiedlichen Preisniveaus widerspiegeln und unter anderem von der regionalen Lage, der Flächenverfügbarkeit sowie der Nähe zu städtischen Räumen

abhängen (BMEL 2023; ASBB 2023). Das Bundesland Brandenburg zählt zu den flächenmäßig größten Agrarregionen Deutschlands (BMEL 2023). Der Bodenmarkt in Brandenburg ist seit den 1990er-Jahren infolge der Transformation der Eigentumsstrukturen und der Privatisierung ehemals volkseigener Flächen durch tiefgreifende strukturelle Veränderungen gekennzeichnet (BVVG o. J.; ASBB 2023). Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke haben sich seit 2005 mehr als verdreifacht, und auch die Pachtentgelte sind deutlich gestiegen (ASBB 2023). Und das obwohl die Bodenqualität in großen Teilen des Landes aufgrund des hohen Anteils sandiger Böden vergleichsweise gering ist, was die landwirtschaftliche Produktivität beeinflusst (BMEL 2023). Dennoch bleibt die Nachfrage nach Agrarflächen hoch, sowohl von landwirtschaftlichen Betrieben als auch von außerlandwirtschaftlichen Investoren (ASBB 2023; BVVG o. J.).

Der Landkreis Barnim im Nordosten Brandenburgs ist aufgrund seiner Lage im Verflechtungsraum der Hauptstadtregion Berlin von unterschiedlichen Raumentwicklungen geprägt. Während der südliche Teil des Landkreises, insbesondere die Gemeinden Bernau bei Berlin und Ahrensfelde, durch Bevölkerungszuwächse und eine zunehmende Siedlungs- und Bautätigkeit gekennzeichnet sind, was zu einem erhöhten Wettbewerb um verfügbare Flächen führt, weist der nördliche Teil des Landkreises eine deutlich geringere Siedlungsdichte auf (ASBB 2023). In Regionen wie der Schorfheide dominieren weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen und ländlich geprägte Raumstrukturen, da der Siedlungsdruck dort vergleichsweise gering ist. Diese räumliche Differenzierung innerhalb des Landkreises beeinflusst sowohl die Flächennutzung als auch die Preisbildung auf dem regionalen Bodenmarkt maßgeblich (ASBB o. J.).

Trotz der dargestellten Entwicklung liegen bislang nur wenige spezifische Analysen zum Bodenmarkt auf Ebene des Landkreises Barnim vor. Insbesondere eine differenzierte Betrachtung von Kauf- und Pachtmarkt sowie der Einfluss regionaler Lagefaktoren wurde bisher nur unzureichend untersucht.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen verfolgt die vorliegende Arbeit das Ziel, den Bodenmarkt im Landkreis Barnim differenziert nach Pacht- und Kaufmarkt zu analysieren. Dabei sollen die Entwicklung der Preisniveaus, regionale Unterschiede sowie die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Kaufpreise untersucht werden. Das Erkenntnisinteresse konzentriert sich auf folgende Forschungsfragen:

1. Wie haben sich die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Barnim seit 2000 entwickelt und wie stehen diese im Verhältnis zu den landesweiten Trends?
2. Welche Unterschiede bestehen zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum?
3. Welche Einflussfaktoren (Bodenqualität, Flächengröße, Lagefaktoren, Schutzgebiete) erklären die Kaufpreise?
4. Wie gestalten sich die Pachtpreise im Vergleich zu den Kaufpreisen und welche Rolle spielt die hohe Pachtquote in Brandenburg?

Ziel der Arbeit ist es, ein umfassendes Bild über die Preisentwicklung und -struktur auf dem Bodenmarkt im Landkreis Barnim zu zeichnen und daraus Schlussfolgerungen für die regionale Agrar- und Bodenpolitik abzuleiten. Die Analyse verbindet deskriptive statistische Auswertungen mit einem hedonischen Modell, um sowohl die zeitliche Entwicklung der Preise als auch die Wirkung zentraler Einflussfaktoren quantitativ zu untersuchen.

Der Aufbau der Arbeit gestaltet sich wie folgt: Nach dieser Einleitung erläutert Kapitel 2 die rechtlichen und theoretischen Grundlagen des Bodenmarktes in Deutschland und Brandenburg. Kapitel 3 beschreibt die regionale Ausgangslage und Datenbasis, während Kapitel 4 die empirischen Ergebnisse präsentiert. Kapitel 5 diskutiert die Befunde im Kontext bestehender Forschung und Politik, bevor Kapitel 6 mit einem Fazit und Ausblick abschließt.

2 Institutioneller und theoretischer Rahmen

2.1 Rechtliche Grundlagen des Bodenmarktes

Der Bodenmarkt in Deutschland unterliegt einer Vielzahl rechtlicher Regelungen, die den Erwerb, die Verpachtung und den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen betreffen. Zentrale Rechtsgrundlagen sind das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG), das Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) sowie das Baugesetzbuch (BauGB). Das Grundstücksverkehrsgesetz regelt den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen und zielt darauf ab, zu verhindern, dass landwirtschaftliche Grundstücke nichtlandwirtschaftlichen oder spekulativen Nutzungen entzogen werden. Entsprechende Erwerbsvorgänge unterliegen daher einer Genehmigungspflicht durch die zuständige Behörde, die in Brandenburg in der Regel von den Landkreisen wahrgenommen wird (GrdstVG). Das Landpachtverkehrsgesetz dient der Sicherstellung angemessener Pachtbedingungen und der Förderung einer leistungsfähigen Agrarstruktur. Es ermöglicht den zuständigen Behörden, Pachtverträge zu untersagen oder anzupassen, sofern diese den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung widersprechen (LPachtVG).

Für das Land Brandenburg spielt zusätzlich die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG o. J.) eine zentrale Rolle. Sie ist mit der Privatisierung ehemals volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen betraut, die nach der deutschen Wiedervereinigung in das Eigentum des Bundes übergingen (BVVG o. J.). Die schrittweise Veräußerung dieser Flächen ermöglichte es landwirtschaftlichen Betrieben, Eigentum an zuvor staatlich verwalteten Flächen zu erwerben und beeinflusste damit die Eigentumsstruktur des Bodenmarktes in Ostdeutschland (BVVG o. J.).

Darüber hinaus wirken die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auf den Bodenmarkt ein, indem sie auf Grundlage des Baugesetzbuches regelmäßig Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte ermitteln und veröffentlichen, die als Orientierungsgrundlage für Marktteilnehmer und öffentliche Stellen dienen (BauGB).

Ergänzend beeinflussen weitere rechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Grundstückskauf und zur notariellen Beurkundung, das Grundbuchrecht sowie umwelt- und naturschutzrechtliche Vorgaben, die Nutzung und Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen und wirken damit mittelbar auf den Bodenmarkt.

2.2 Marktmechanismen von Kauf und Pacht landwirtschaftlicher Flächen

Aus ökonomischer Perspektive weist der Markt für landwirtschaftliche Flächen eine Reihe von Besonderheiten auf, die ihn von anderen Immobilien- und Faktormärkten unterscheiden. Zentrale Charakteristik ist die Nichtvermehrbarkeit des Produktionsfaktors Boden. Während Kapital und Arbeit in gewissem Umfang vermehrt oder substituiert werden können, ist die verfügbare Bodenfläche naturgegeben begrenzt. Das Angebot an landwirtschaftlichen Flächen ist daher langfristig als weitgehend fix anzusehen.

Diese Angebotsrigidität führt dazu, dass Anpassungsprozesse auf dem Bodenmarkt überwiegend über die Nachfrageseite erfolgen. Veränderungen der Nachfrage können sich vor diesem Hintergrund unmittelbar auf die Preisbildung auswirken, ohne dass dem eine kurzfristige Ausweitung des Angebots gegenübersteht. In der agrarökonomischen und agrarpolitischen Diskussion wird darauf hingewiesen, dass diese strukturelle Knappheit eine zentrale Rahmenbedingung für die Entwicklung der Bodenpreise darstellt (BMEL 2023).

Ein weiteres Merkmal des landwirtschaftlichen Bodenmarktes ist die ausgeprägte Heterogenität der angebotenen Flächen. Landwirtschaftliche Grundstücke unterscheiden sich hinsichtlich ihrer natürlichen Ertragsbedingungen, etwa durch Bodenart, Bodenqualität, Relief oder klimatische Standortfaktoren. Diese Eigenschaften sind standortgebunden und können nicht verändert oder verlagert werden. Infolgedessen handelt es sich bei landwirtschaftlichen Flächen nicht um homogene Güter, sondern um individuelle Standortkombinationen mit jeweils unterschiedlichem Nutzungspotenzialen und Marktwerten.

Neben den natürlichen Standortbedingungen beeinflussen auch räumliche und infrastrukturelle Faktoren die Attraktivität landwirtschaftlicher Flächen. Dazu zählen insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit, die Nähe zu Absatz- und Verarbeitungsstrukturen sowie die Lage im Verhältnis zu städtischen Räumen. Amtliche Statistiken zeigen, dass sich diese Lagefaktoren regional unterschiedlich auf die Preisniveaus landwirtschaftlicher Grundstücke auswirken (ASBB 2023).

Darüber hinaus ist der landwirtschaftliche Bodenmarkt durch institutionelle und rechtliche Rahmenbedingungen geprägt. Genehmigungspflichten, Nutzungsaufgaben sowie planungsrechtliche Vorgaben können die Verfügbarkeit von Flächen begrenzen und damit ebenfalls Einfluss auf Marktprozesse nehmen. Diese regulatorischen Eingriffe führen dazu,

dass Bodenpreise nicht ausschließlich das Ergebnis von Angebot und Nachfrage sind, sondern auch rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.

Insgesamt zeigt sich, dass die Preisbildung auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt das Ergebnis eines komplexen Zusammenspiels aus natürlichen, ökonomischen, räumlichen und institutionellen politischen Faktoren ist. Diese Besonderheiten sind bei der Analyse regionaler Bodenmärkte zu berücksichtigen und bilden eine zentrale theoretische Grundlage für die nachfolgende empirische Untersuchung.

2.3 Regionale Besonderheiten im Berliner Umland insbesondere im Landkreis Barnim

Das Berliner Umland ist durch einen ausgeprägten Nutzungswettbewerb um Flächen gekennzeichnet. Insbesondere Siedlungs- und Infrastrukturentwicklungen führen in diesem Raum zu einem erhöhten Druck auf landwirtschaftlich genutzte Flächen, wodurch städtische Entwicklungsinteressen und landwirtschaftliche Nutzungen unmittelbar aufeinandertreffen.

Im Landkreis Barnim zeigt sich diese Entwicklung insbesondere in Gemeinden wie Ahrensfelde, Bernau bei Berlin oder Panketal, in denen landwirtschaftliche Nutzflächen zunehmend in Konkurrenz zur Siedlungsentwicklung stehen. Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Barnim bietet hierzu eine transparente Auswertung der Bodenrichtwerte und Kaufpreise. Demnach lagen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Ackerflächen im Berliner Umland im Jahr 2024 bei rund 1,30 €/m², während für Grünland Werte von etwa 0,95 €/m² ermittelt wurden (Gutachterausschuss Barnim 2024).

Diese Preisniveaus lassen darauf schließen, dass die Preisbildung in den stadtnahen Teilen des Landkreises nicht ausschließlich durch landwirtschaftliche Ertragsaspekte bestimmt wird, sondern auch durch die besondere Lagegunst im Umfeld der Hauptstadtregion beeinflusst ist. Demgegenüber weisen andere Teile des Landkreises, insbesondere die Schorfheide, weiterhin überwiegend agrarisch geprägte Strukturen auf, die durch großflächige Betriebe und eine geringere außerlandwirtschaftliche Flächennachfrage gekennzeichnet sind.

Deshalb stellt das Berliner Umland innerhalb Brandenburgs einen Raum dar, in dem agrarstrukturelle, siedlungsplanerische und marktökonomische Einflussfaktoren in besonders enger Weise miteinander verflochten sind.

3 Regionale Ausgangslage und Datenbasis

3.1 Landkreis Barnim: Geografie, Flächennutzung und Agrarstruktur

Der Landkreis Barnim liegt im Nordosten des Landes Brandenburg und grenzt im Süden unmittelbar an die Hauptstadt Berlin und im Norden an den Landkreis Uckermark. Mit einer Fläche von rund 1.494 km² zählt er zu den größeren Landkreisen des Landes. Die Kreisstadt ist Eberswalde, die zum Stand vom 28. Februar 2023 rund 43.194 Einwohner gemeldet waren und eine Fläche von etwa 9.350 Hektar umfasst (ASBB 2023). Die Bevölkerungszahl des gesamten Landkreises beträgt rund 186.000 Einwohner (ASBB 2023).

Durch die unmittelbare Nähe zu Berlin weist der Landkreis eine ausgeprägte raumstrukturelle Differenzierung auf. Während der südliche Teil, insbesondere die Stadt Bernau bei Berlin sowie die amtsfreie Gemeinde Ahrensfelde, durch Suburbanisierungs- und Verdichtungsprozesse geprägt ist, dominieren im nordwestlichen Teil des Landkreises ländlich geprägte Räume mit vergleichsweise geringer Bevölkerungsdichte, wie im Amt Britz- Chorin Oderberg und in der Gemeinde Schorfheide mit dem gleichnamigen Biosphärenreservat. Auch im nordöstlichen Teil des Landkreises, beispielsweise in der Region im Amt Joachimsthal um Klein- und Groß-Ziechten, prägt die Landwirtschaft aufgrund geringer Siedlungsdichte weiterhin das Landschaftsbild (ASBB 2023). Diese räumliche Differenzierung wirkt sich auf die Flächennutzung sowie auf die Preisbildung am Bodenmarkt aus.

Die Flächennutzung im Landkreis Barnim ist durch einen hohen Waldanteil geprägt. Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 bestehen rund 56 % der Kreisfläche aus Wald. Landwirtschaftlich genutzte Flächen nehmen etwa 41 % ein, wovon rund 34 % auf Ackerland und etwa 7 % auf Dauergrünland entfallen (Gutachterausschuss Barnim 2024). Damit besitzt die Land- und Forstwirtschaft eine zentrale Bedeutung für den Landkreis.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist historisch durch die großbetriebliche Struktur der ehemaligen DDR geprägt. Bis heute dominieren größere Agrarbetriebe in der Rechtsform von Agrargenossenschaften oder GmbHs, daneben bestehen mittelständische Familienbetriebe. Ein erheblicher Teil der landwirtschaftlichen Flächen wird nicht im Eigentum bewirtschaftet,

sondern Pachtland. Für Brandenburg insgesamt liegt der Anteil gepachteter landwirtschaftlicher Flächen bei rund 65 % (BMEL 2023; ASBB 2023). Es ist davon auszugehen, dass dieser Wert im Landkreis Barnim aufgrund der Lage im Berliner Umland erreicht oder überschritten wird.

Die Produktionsschwerpunkte orientieren sich an den natürlichen Standortbedingungen. Der Landkreis Barnim ist überwiegend durch sandige Böden gekennzeichnet und weist mit durchschnittlich etwa 550 mm Jahresniederschlag ein vergleichsweise trockenes Klima auf, was insbesondere den Ackerbau auf leichten Böden vor Herausforderungen stellt (DWD o. J.). Der Ackerbau konzentriert sich vor allem auf Getreidearten wie Weizen, Roggen, Gerste, Mais und Raps. Grünlandflächen dienen überwiegend der Futterproduktion für die Milchvieh- und Fleischrinderhaltung.

Eine weitere Besonderheit des Landkreises ist der hohe Anteil an Schutzgebieten. Große Teile der Kreisfläche sind Bestandteil des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin sowie weiterer Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Diese dadurch erfolgten Nutzungsrestriktionen beeinflussen die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die Verfügbarkeit von Flächen und wirken somit mittelbar auf den Bodenmarkt.

Insgesamt weist der Landkreis Barnim eine vielfältige Agrarstruktur auf. Für die Analyse des Bodenmarktes ist insbesondere die duale Lage im Berliner Umland von Bedeutung, da sich siedlungsbedingter Flächendruck im Süden und überwiegend landwirtschaftlich geprägte Strukturen im Norden gegenüberstehen.

3.2 Datenquellen

Für die Analyse des Bodenmarktes im Landkreis Barnim werden verschiedene amtliche und fachliche Datenquellen herangezogen. Diese bilden die Grundlage für die empirische Auswertung und ermöglichen sowohl die deskriptive Darstellung der Marktverhältnisse als auch die Untersuchung der Preisbildungsfaktoren. Die wichtigsten Quellen sind die Grundstücksmarktberichte des Landkreises Barnim, amtliche Statistiken des Landes Brandenburg sowie ergänzende Geodaten und Fachliteratur.

Die zentrale Datengrundlage bilden die Grundstücksmarktberichte (GMB) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Barnim. Diese Berichte erscheinen jährlich und enthalten detaillierte Informationen zu den Kaufpreisen, landwirtschaftlicher Flächen. Sie differenzieren nach Nutzungsarten wie Ackerland und Grünland, nach regionalen Teilräumen (Berliner Umland und weiterer Metropolenraum) sowie nach Gemeinden. Zudem werden Angaben zur Bodenqualität in Form der Acker- und Grünlandzahl bereitgestellt. Darüber hinaus veröffentlichen die Gutachterausschüsse Indexreihen, die die langfristige Preisentwicklung abbilden.

Die aktuellen Bodenrichtwerte werden über das amtliche Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Brandenburg bereitgestellt und dienen als Referenzgröße für den Vergleich von Marktpreisen und normierten Bodenwerten (Gutachterausschuss Barnim 2024; BORIS Brandenburg).

Eine weitere wesentliche Datenquelle liefert das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, das jährlich statistische Berichte zu den Kaufwerten landwirtschaftlicher Grundstücke in den Landkreisen veröffentlicht. Diese amtlichen Daten ermöglichen einen Vergleich des Landkreises Barnim mit den übrigen Landkreisen des Landes Brandenburg und stellen Zeitreihen zur Entwicklung der Kaufpreise seit den frühen 2000er-Jahren bereit.

Ergänzend werden die Ergebnisse der Agrarstrukturerhebung 2023 herangezogen, die Informationen zu Pachtentgelten, Pachtflächenanteilen sowie zur Struktur landwirtschaftlicher Betriebe liefern. Während die Kaufpreise landwirtschaftlicher

Flächen auf Kreisebene verfügbar sind, werden Pachtentgelte ausschließlich auf Landesebene ausgewiesen. Diese landesweiten Angaben werden in der vorliegenden Arbeit als Vergleichsgröße genutzt, um das Verhältnis zwischen Kauf- und Pachtpreisentwicklung einzuordnen (ASBB 2023).

Für die räumliche Differenzierung der Analyse werden ergänzend amtliche Geodaten und Kartenmaterialien herangezogen. Hierzu zählen insbesondere die Bodenübersichtskarten (BÜK/BOKarten) des Landesamtes für Umwelt Brandenburg, welches Informationen zu Bodentypen, Bodenarten und standörtlichen Bedingungen liefert.

Darüber hinaus wird das Feldblockkataster des Landes Brandenburg genutzt, Dieses enthält Daten zur Lage, Größe und Nutzungsart landwirtschaftlicher Flächen. Die Kombination dieser Geoinformationen mit Markt- und Preisdaten ermöglicht es, standörtliche Unterschiede, etwa hinsichtlich der Bodenqualität oder der Nähe zu Siedlungsgebieten, systematisch in die Analyse einzubeziehen.

Zusätzlich werden Informationen zu Schutzgebieten berücksichtigt, insbesondere zum Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin sowie zu weiteren Natur- und Landschaftsschutzgebieten im Landkreis Barnim. Diese Angaben stammen aus den amtlichen Umweltinformationssystemen des Landes Brandenburg sowie des Umweltbundesamtes. Diese naturschutzrechtlichen Vorgaben können die Nutzbarkeit landwirtschaftlicher Flächen und damit mittelbar auch den Bodenmarkt beeinflussen.

Zur Einordnung und Interpretation der empirischen Ergebnisse werden ergänzend wissenschaftliche Veröffentlichungen und politische Berichte herangezogen, die sich mit der Entwicklung von Boden- und Pachtmärkten in Deutschland befassen. Dazu zählen unter anderem Berichte des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Ergänzend werden einschlägige wissenschaftliche Fachartikel genutzt, die sich mit Preisbildungsmechanismen, Investorenstrukturen und hedonischen Bewertungsmodellen auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten auseinandersetzen.

3.3 Methodische Vorgehensweise

Die methodische Vorgehensweise dieser Arbeit kombiniert deskriptive und analytische Ansätze, um den Bodenmarkt im Landkreis Barnim umfassend zu untersuchen. Ziel ist es, sowohl die Preisniveaus und ihre zeitliche Entwicklung darzustellen als auch die zentralen Einflussfaktoren auf die Kaufpreise zu identifizieren. Der Fokus liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Grünland) und unterscheidet zwischen Kauf- und Pachtmarkt.

Deskriptive

Analyse

Im ersten Schritt erfolgt eine deskriptive Auswertung der erhobenen Daten. Dabei werden die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Barnim über den Zeitraum von 2000 bis 2024 analysiert und in Tabellen und Grafiken dargestellt. Die Ergebnisse werden nach Nutzungsart (Ackerland, Grünland) und nach regionaler Lage (Berliner Umland, weiterer Metropolenraum) differenziert. Hierbei werden Durchschnittspreise in Euro pro Quadratmeter bzw. Euro pro Hektar ausgewiesen. Ergänzend werden die Zeitreihen mit den landesweiten Durchschnittswerten Brandenburgs verglichen, um relative Abweichungen und Trends sichtbar zu machen.

Zudem werden, soweit Daten verfügbar sind, die durchschnittlichen Pachtpreise für Acker- und Grünland herangezogen und mit den Kaufwerten in Beziehung gesetzt. Auf diese Weise kann die Preisrelation zwischen Eigentum und Nutzung abgeleitet werden. Aufgrund der aggregierten Datenbasis dient das hedonische Modell primär der Identifikation relativer Einflussrichtungen und nicht der exakten Preisprognose einzelner Transaktionen.

Analytische Vorgehensweise – Hedonisches Modell

Im zweiten Schritt wird ein hedonisches Preismodell angewendet, um die Einflussfaktoren auf die Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim zu analysieren. Der Ansatz folgt der in der deutschen Bodenmarktforschung verwendeten Methodik, nach der sich der Preis landwirtschaftlicher Flächen aus der Summe ihrer preisrelevanten Eigenschaften zusammensetzt (Sanftenberg 2015).

Das hedonische Preismodell wird in der Literatur zur Analyse landwirtschaftlicher Bodenmärkte eingesetzt, um den Einfluss von Bodenqualität, Flächengröße, Lagefaktoren und weiteren standörtlichen Eigenschaften auf die Kaufpreise systematisch zu untersuchen (Sanftenberg 2015).

Als abhängige Variable dient der logarithmierte Kaufpreis pro Quadratmeter (ln Preis). Die logarithmische Transformation wird gewählt, da sie in der hedonischen Bodenpreisanalyse zu stabileren Schätzergebnissen führt und eine Interpretation der Koeffizienten als relative Preiseffekte ermöglicht (Sanftenberg 2015).

Als unabhängige Variablen werden berücksichtigt:

- Bodenqualität (Acker- oder Grünlandzahl) als Indikator für die natürliche Ertragsfähigkeit
- Flächengröße (in Hektar), da größere Flächen häufig geringere Preise je Flächeneinheit aufweisen (Skaleneffekt)
- Lagefaktor in Form einer Dummyvariable (Berliner Umland = 1, weiterer Metropolenraum = 0)
- Anteil von Schutzgebietsflächen an der Gesamtfläche
- Entfernung zur nächsten Ortslage oder Hauptverkehrsachse (in Kilometern) als Proxy für die verkehrliche Erreichbarkeit
- Jahr der Transaktion zur Abbildung zeitlicher Preisentwicklungen

Aufgrund der aggregierten Datenbasis dient das Modell primär der Analyse relativer Einflussrichtungen und nicht der exakten Prognose einzelner Transaktionspreise (Sanftenberg 2015).

Die Regressionsgleichung lautet in vereinfachter Form:

$$\ln(\text{Preis}_i) = \beta_0 + \beta_1 \text{Bodenqualität}_i + \beta_2 \text{Flächengröße}_i + \beta_3 \text{Lage}_i + \beta_4 \text{Schutzgebiet}_i + \epsilon_i$$

Mit diesem Ansatz lässt sich analysieren, in welchem Umfang einzelne Flächeneigenschaften – wie etwa die Bodenqualität, die Flächengröße oder die Lage im Berliner Umland – die Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen beeinflussen (Sanftenberg 2015). Die Datenbasis für die Schätzung des Modells bilden aggregierte Transaktionsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des Landkreises Barnim 2024 (Gutachterausschuss Barnim 2024).

Aufgrund der aggregierten Datenbasis dient das hedonische Modell primär der Analyse relativer Einflussrichtungen und Zusammenhänge und nicht der exakten Schätzung einzelner Transaktionspreise (Sanftenberg 2015).

Auswertung und Darstellung

Die Auswertung der Ergebnisse erfolgt tabellarisch und grafisch, um Trends, regionale Unterschiede und signifikante Einflussfaktoren übersichtlich darzustellen. Zeitreihen werden visualisiert, beispielsweise in Form eines Preisindex mit einem Basisjahr (2015 = 100). Die Ergebnisse des hedonischen Modells werden in Tabellenform präsentiert, einschließlich der geschätzten Regressionskoeffizienten, der Signifikanzniveaus und des Bestimmtheitsmaßes R^2 .

Für die Pachtpreise erfolgt keine Regressionsanalyse, da hierfür lediglich aggregierte Landesdaten vorliegen. Stattdessen werden Mittelwerte und deren Entwicklung im Zeitverlauf gegenübergestellt.

Einschränkungen der Methode

Einige methodische Grenzen ergeben sich aus der eingeschränkten Datenverfügbarkeit. Die Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen werden zwar jährlich erhoben, stehen jedoch ausschließlich auf aggregierter Ebene, etwa für Gemeinden oder regionale Teilräume, zur Verfügung. Eine mikroökonomische Analyse einzelner Parzellen ist auf dieser Datengrundlage daher nicht möglich (Gutachterausschuss Barnim 2024).

Ebenso liegen Informationen zu Pachtpreisen nicht auf Kreisebene vor, sondern werden lediglich als aggregierte Landesdaten ausgewiesen. Dies schränkt die direkte Vergleichbarkeit von Kauf- und Pachtmärkten auf regionaler Ebene ein (ASBB 2023).

Trotz dieser Limitationen ermöglicht die gewählte methodische Vorgehensweise eine fundierte und nachvollziehbare Analyse der Preisstrukturen und Preisentwicklungen im Landkreis Barnim, da relative Zusammenhänge und Einflussrichtungen auch auf Basis aggregierter Daten untersucht werden können (Sanftenberg 2015).

4 Ergebnisse

4.1 Entwicklung der Kaufpreise im Landkreis Barnim (2000–2024)

Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Barnim haben sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten deutlich erhöht. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lagen die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahr 2000 bei rund 3.500 Euro je Hektar. Bis 2023 stiegen sie auf 13.818 Euro je Hektar, womit der Landkreis Barnim über dem brandenburgischen Landesdurchschnitt von 12.491 Euro je Hektar liegt (ASBB 2023).

Zur besseren Vergleichbarkeit werden die langfristigen Zeitreihen der Kaufpreise in Euro pro Hektar dargestellt. Regionale Detailauswertungen, insbesondere der Vergleich zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum, erfolgen hingegen in Euro pro Quadratmeter.

Auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Bodenrichtwerte zeigt sich, dass das Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen nach der Preisspitze der Jahre 2021 und 2022 leicht rückläufig ist. Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum 1,30 €/m². Für Grünland liegen die Bodenrichtwerte bei 0,95 €/m² im Berliner Umland und bei 0,90 €/m² im weiteren Metropolenraum (Gutachterausschuss Barnim 2024).

Die langfristige Betrachtung der amtlichen Kaufwertstatistik zeigt seit Mitte der 2000er Jahre einen deutlichen Aufwärtstrend der Preise für landwirtschaftliche Flächen (BMEL 2023). Besonders im Zeitraum von 2012 bis 2020 kam es bundesweit zu erheblichen Preissteigerungen. Für die jüngsten Jahre zeigen die regionalen Marktberichte erstmals eine Abschwächung der Dynamik. Die Zeitreihen des Grundstücksmarktberichts Barnim 2024 weisen nach der Preisspitze der Jahre 2021 und 2022 einen leichten Rückgang der Indexwerte aus (Gutachterausschuss Barnim 2024). Als mögliche Rahmenbedingung dieser Entwicklung kann, der seit 2022 beobachtbare allgemeine Zinsanstieg genannt werden, der hier jedoch nicht kausal modelliert wird.

Ein regionales Muster zeigt sich ebenfalls: Im Berliner Umland liegen die Preise im Mittel etwa 5–10 % höher als im nördlichen Barnim. Dies bestätigt die Annahme, dass die Nähe zur Metropole Berlin und die damit verbundene außerlandwirtschaftliche Nachfrage einen preistreibenden Effekt ausüben.

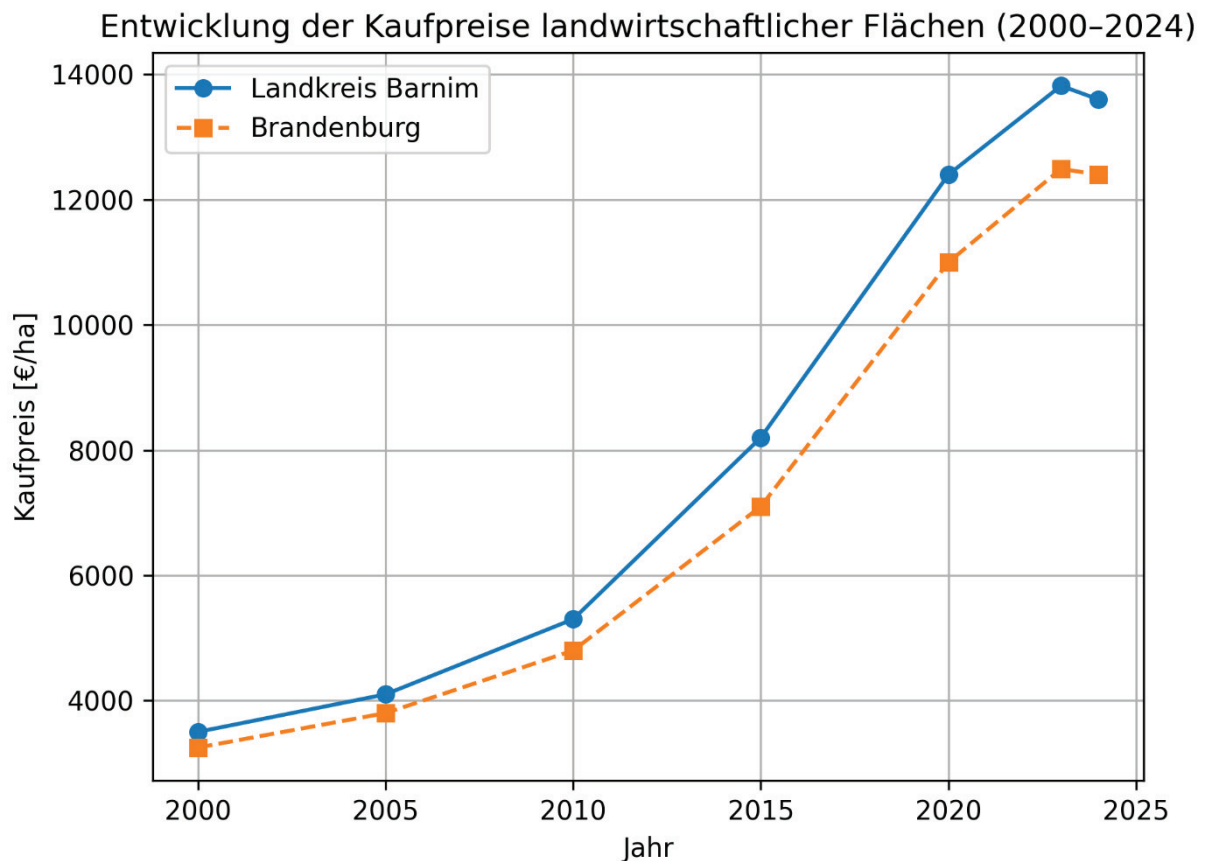


Abbildung 1: Entwicklung der Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim im Vergleich zum Land Brandenburg (2000–2023) und Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim 2024.

Quelle: Eigene Darstellung nach ASBB (2023) und Gutachterausschuss Barnim (2024).

Die Abbildung zeigt einen deutlichen Anstieg der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke seit dem Jahr 2000. Der Landkreis Barnim wies dabei in nahezu allen Betrachtungsjahren höhere Durchschnittswerte auf als das Land Brandenburg insgesamt (ASBB 2023). Besonders ab 2010 ist eine beschleunigte Preisentwicklung erkennbar. Für das Jahr 2024 liegen keine amtlichen Kaufwerte vor; stattdessen zeigen die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte ein weiterhin hohes, zuletzt jedoch leicht rückläufiges Preisniveau (Gutachterausschuss Barnim 2024).

Jahr	Kaufpreis €/ha (Barnim)	Kaufpreis €/ha (Brandenburg)	Veränderung ggü. Vorjahr %
2000	3.500	3.250	–
2005	4.100	3.800	+17 %
2010	5.300	4.800	+29 %
2015	8.200	7.100	+55 %
2020	12.400	11.000	+51 %
2023	13.818	12.491	+11 %

Tabelle 1: Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim im Vergleich zu Brandenburg (2000–2023).

Quelle: Eigene Darstellung nach (ASBB 2023).

Zwischen 2000 und 2023 haben sich die Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke im Landkreis Barnim mehr als verdreifacht (ASBB 2023). Der Preisanstieg verlief dabei in nahezu allen betrachteten Zeiträumen oberhalb des brandenburgischen Landesdurchschnitts. Im folgenden Abschnitt werden die regionalen Unterschiede innerhalb des Landkreises detaillierter betrachtet.

4.2 Regionale Unterschiede: Berliner Umland vs. weiterer Metropolenraum

Der Grundstücksmarktbericht 2024 differenziert den Landkreis Barnim in zwei räumliche Teilbereiche: das Berliner Umland mit Gemeinden wie Bernau, Ahrensfelde und Panketal sowie den weiteren Metropolenraum mit stärker ländlich geprägten Gemeinden wie Schorfheide, Chorin oder Britz (Gutachterausschuss Barnim 2024). Diese räumliche Gliederung bildet die Grundlage für die marktanalytische Auswertung der Preisentwicklung im Landkreis.

Für landwirtschaftliche Flächen zeigen sich dabei Unterschiede im Preisniveau zwischen den beiden Teilräumen. Der beschlossene Bodenrichtwert für Ackerland beträgt im Jahr 2024 kreisweit 1,30 €/m². Für Grünland hingegen wurden differenzierte Bodenrichtwerte ausgewiesen: Im Berliner Umland liegt der Wert bei 0,95 €/m², während im weiteren Metropolenraum ein Bodenrichtwert von 0,90 €/m² gilt (Gutachterausschuss Barnim 2024).

Die Ausweisung unterschiedlicher Bodenrichtwerte verdeutlicht, dass die räumliche Lage innerhalb des Landkreises bei der Preisbewertung berücksichtigt wird. Während Ackerflächen kreisweit einheitlich bewertet werden, weist Grünland im Berliner Umland ein höheres Richtwertniveau auf als im ländlich geprägten Teilraum. Dies unterstreicht die Bedeutung der regionalen Differenzierung für die Analyse des landwirtschaftlichen Bodenmarktes.

Die dargestellten Richtwerte stellen normierte Durchschnittswerte dar, die aus den tatsächlich realisierten Kaufpreisen abgeleitet werden. Sie dienen somit als Referenzgrößen für die Preisbeurteilung und ermöglichen eine systematische Vergleichbarkeit zwischen Teilräumen innerhalb des Landkreises Barnim.

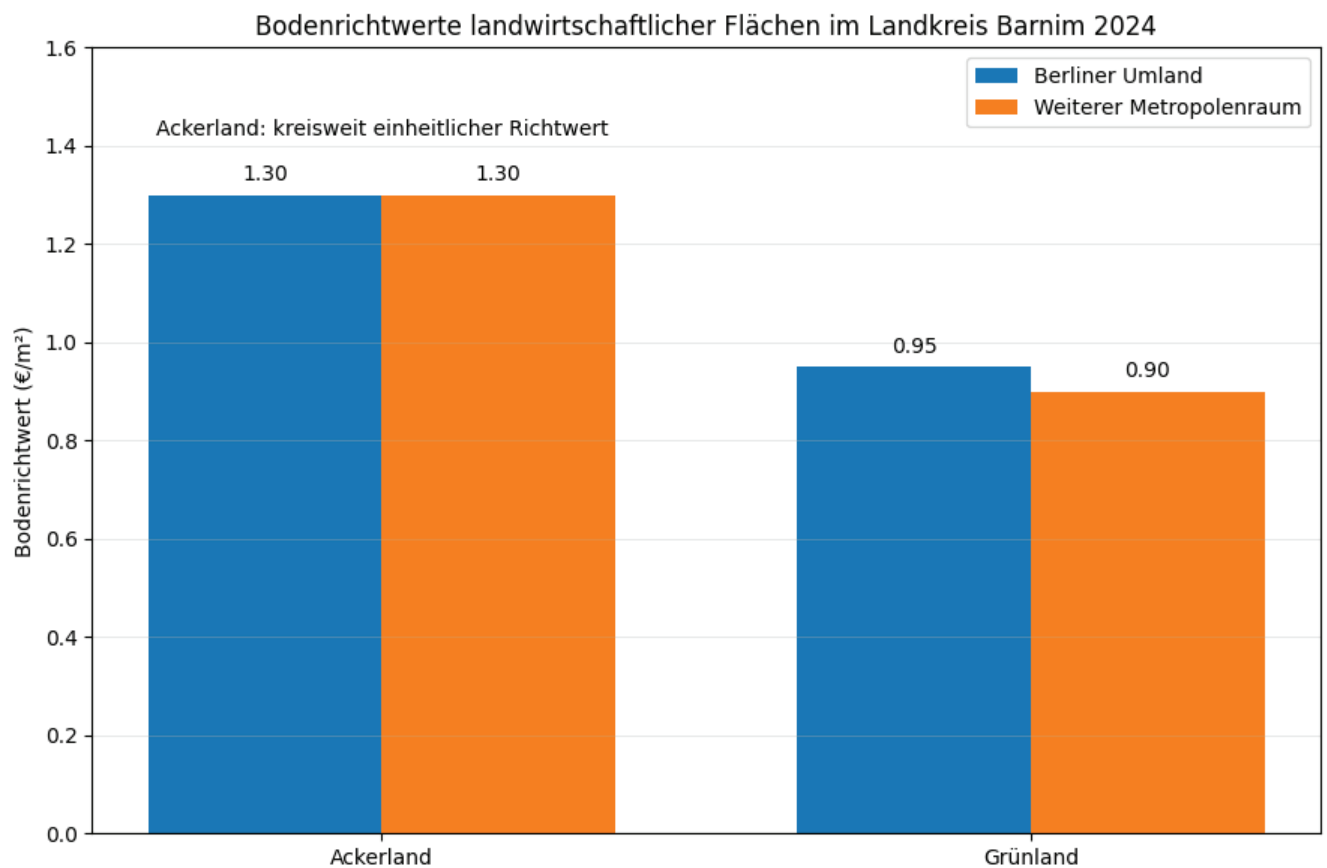


Abbildung 2: Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim 2024 (Berliner Umland vs. weiterer Metropolitanraum).

Quelle: Eigene Darstellung nach Grundstücksmarktbericht Barnim (2024)

Die Abbildung zeigt die im Grundstücksmarktbericht 2024 beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Barnim. Für Ackerland wurde ein kreisweit einheitlicher Richtwert von 1,30 €/m² festgelegt. Bei Grünland erfolgt hingegen eine Differenzierung zwischen dem Berliner Umland (0,95 €/m²) und dem weiteren Metropolitanraum (0,90 €/m²) (Gutachterausschuss Barnim 2024).

Die dargestellten Richtwerte stellen normierte Durchschnittswerte dar, die aus den tatsächlich realisierten Kaufpreisen abgeleitet werden. Sie dienen als Referenzgrößen für die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen und ermöglichen eine vergleichende Einordnung der Preisniveaus innerhalb des Landkreises.

Nutzungsart	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	Differenz %
Ackerland	1,30€/m ²	1,30€/m ²	0 %
Grünland	0,95€/m ²	0,90€/m ²	+5,6 %

Tabelle 2: Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim 2024 nach Teilräumen.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim (2024).

Die Tabelle zeigt die im Grundstücksmarktbericht 2024 beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Barnim. Für Ackerland wurde kreisweit ein einheitlicher Richtwert von 1,30 €/m² festgelegt. Bei Grünland zeigt sich hingegen eine Differenzierung zwischen dem Berliner Umland (0,95 €/m²) und dem weiteren Metropolitanraum (0,90 €/m²) (Gutachterausschuss Barnim 2024).

Die prozentuale Differenz bei Grünland beträgt rund 5,6 %, während für Ackerflächen kein räumlicher Unterschied im Richtwertniveau ausgewiesen wird.

Diese Differenz lässt sich auf mehrere Faktoren zurückführen:

1. **Lagevorteil durch Nähe zur Hauptstadtregion**, wodurch landwirtschaftliche Flächen auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen (z. B. Flächenbevorratung, Ausgleichsmaßnahmen) interessant sind.
2. **Infrastruktur und Verkehrsanbindung**, insbesondere entlang der A11, der Bundesstraße B2 sowie der S-Bahnlinie nach Bernau.
3. **Höhere Konkurrenz um Flächen** zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Siedlungsentwicklung.

Im Gegensatz dazu sind im nördlichen Teil Barnims die Preise stabiler und stärker an der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit orientiert. Die Böden sind dort überwiegend sandig und weisen geringere Ackerzahlen auf (MLUK Brandenburg 2023). Dies führt zu niedrigeren Bodenrichtwerten, aber gleichzeitig zu einer größeren Stabilität des Marktes, da spekulative Nachfragen eine geringere Rolle spielen.

Diese lagebedingten Preisunterschiede werden auch in den regionalen Marktanalysen des Grundstücksmarktberichts dokumentiert (Gutachterausschuss Barnim 2024).

4.3 Einflussfaktoren im Kaufmarkt

Das hedonische Modell zeigt, dass die Kaufpreise im Landkreis Barnim maßgeblich durch die Bodenqualität, die Lage im Berliner Umland sowie die Flächengröße beeinflusst werden.

- Die Bodenqualität (gemessen an der Ackerzahl) hat einen positiven, signifikanten Einfluss auf den Preis: Bessere Böden erzielen im Durchschnitt höhere Preise pro Quadratmeter.
- Die Lagevariable (Umland = 1) weist ebenfalls ein positives Vorzeichen auf. Flächen im Berliner Umland erzielen im Mittel rund 8–12 % höhere Preise als vergleichbare Flächen im nördlichen Kreisgebiet.
- Die Flächengröße wirkt dagegen preisreduzierend: Je größer die Fläche, desto niedriger der Preis pro Quadratmeter – ein typischer Skaleneffekt auf Agrarbodenmärkten.
- Der Schutzgebietsanteil weist einen schwach negativen und statistisch weniger robusten Einfluss auf, was auf bestehende Nutzungseinschränkungen zurückzuführen ist.

Variable	Einflussrichtung Signifikanz Interpretation		
Bodenqualität (Ackerzahl)	+	$p < 0.01$	Höhere Qualität erhöht Preis
Lage (Umland = 1)	+	$p < 0.05$	Nähe zu Berlin erhöht Preis
Flächengröße	–	$p < 0.01$	Größere Flächen günstiger pro ha
Schutzgebiet	–	$p < 0.10$	Eingeschränkte Nutzung senkt Preis

Tabelle 3: Ergebnisse des hedonischen Modells zu den Einflussfaktoren auf die Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim.

Quelle: Eigene Berechnung nach Daten des Gutachterausschusses Barnim (2024) und MLUK (2023).

Das hedonische Modell wurde als lineare OLS-Regression geschätzt. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) liegt im moderaten Bereich, was angesichts der aggregierten Datenbasis und der regionalen Zusammenfassung der Transaktionsdaten erwartbar ist.

Das Modell bestätigt die theoretisch erwarteten Zusammenhänge: Eine höhere Bodenqualität und die Lage im Berliner Umland erhöhen signifikant den Preis landwirtschaftlicher Flächen. Größere Flächen weisen dagegen einen Preisabschlag pro Hektar auf, während der Einfluss von Schutzgebieten nur schwach, aber negativ ausgeprägt ist.

4.4 Pachtmarkt in Brandenburg und Vergleich mit Kaufpreisen

Für den Landkreis Barnim existiert keine amtliche, öffentlich zugängliche Pachtpreisstatistik auf Kreisebene. Nach Auskunft der Landwirtschaftsbehörde des Landkreises Barnim können daher keine verbindlichen Durchschnittspreise angegeben werden. Zur näherungsweisen Einordnung des Pachtpreisniveaus wurden jedoch aggregierte Verwaltungsdaten aus gemeldeten Pachtverträgen seit dem Jahr 2014 ausgewertet.

Nutzungsart	Pachtpreisspanne (€/ha)
Ackerland	ca. 95 – 280
Grünland	ca. 80 – 200
Orientierungswert	4–7 € je Bodenpunkt / ha / Jahr

Tabelle 4: Spannbreiten der Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim.

Quelle: Eigene Darstellung nach Auskunft der Landwirtschaftsbehörde des Landkreises Barnim (schriftliche Auskunft vom 10.12.2025).

Die dargestellten Pachtpreise basieren auf gemeldeten Pachtverträgen und dienen als Orientierungswerte. Sie stellen keine repräsentativen Marktpreise dar, erlauben jedoch eine grobe Einordnung des regionalen Pachtpreisniveaus.

Teilraum/ Beispielorte	Raumtyp	Ø Pachtpreis (€/ha)	Einordnung
Bernau bei Berlin	Berliner Umland	ca. 230–260	starker Siedlungsdruck
Ahrensfelde	Berliner Umland	ca. 220–250	Nähe zur Hauptstadt
Panketal	Berliner Umland	ca. 210–240	gute Infrastruktur
Wandlitz	Übergangsraum	ca. 190–220	Wohn- & Agrarnutzung
Eberswalde (Umland)	Übergangsraum	ca. 180–210	Stadt-Land-Übergang
Chorin / Oderberg	ländlicher Raum	ca. 140–180	geringe Verdichtung
Schorfheide / Ziehn	peripherer Raum	ca. 120–160	überwiegend agrarisch

Tabelle 5: Durchschnittliche Pachtpreise nach Teilräumen im Landkreis Barnim (seit 2014).

Quelle: Eigene Darstellung nach Verwaltungsdaten der Landwirtschaftsbehörde des Landkreises Barnim (schriftliche Auskunft vom 10.12.2025).

Die Übersicht verdeutlicht räumliche Unterschiede im Pachtpreinsniveau innerhalb des Landkreises Barnim. Insbesondere im Berliner Umland liegen die Pachtpreise höher als in den nördlichen und peripheren Regionen. Die dargestellten Werte basieren auf gemeldeten Pachtverträgen und stellen Orientierungswerte dar; verbindliche Marktpreise können daraus nicht abgeleitet werden.

Jahr	Pachtpreis Ackerland €/ha	Pachtpreis Grünland €/ha	Gesamt €/ha
2010	126	93	115
2015	152	110	139
2020	181	128	165
2023	198	137	185

Tabelle 6: Entwicklung der Pachtpreise in Brandenburg (2010–2023)

Quelle: Agrarstrukturerhebung (ASBB 2023).

Die Pachtpreise sind seit 2010 um rund 60 % gestiegen, während sich die Kaufpreise im selben Zeitraum mehr als verdreifacht haben. Dies unterstreicht die stärkere Kapitalisierung des Kaufmarkts im Vergleich zum Pachtmarkt.

Im Vergleich zu den Kaufpreisen zeigt sich, dass die Pachtpreise deutlich langsamer gestiegen sind, während sich die Kaufwerte seit 2005 nahezu vervierfacht haben. Das deutet darauf hin, dass Kaufentscheidungen zunehmend von Investoreninteressen und langfristigen Anlageüberlegungen beeinflusst werden, während Pachtverhältnisse stärker von betrieblichen Erträgen bestimmt bleiben.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Bodenmarkt im Landkreis Barnim von einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt ist, die insbesondere im Berliner Umland zu überdurchschnittlichen Preisen führt. Trotz der leicht rückläufigen Tendenz ab 2022 bleiben landwirtschaftliche Flächen in Barnim ein begehrtes Gut, sowohl für landwirtschaftliche Betriebe als auch für außerlandwirtschaftliche Akteure.

Die räumlichen Unterschiede im Pachtmarkt verlaufen damit grundsätzlich analog zu den Mustern des Kaufmarktes, fallen jedoch deutlich schwächer aus. Dies unterstreicht die stärkere Kapitalisierung des Kaufmarktes gegenüber dem überwiegend ertragsorientierten Pachtmarkt.

5 Diskussion

5.1 Interpretation der Ergebnisse im Vergleich zur Literatur

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass der Bodenmarkt im Landkreis Barnim deutliche Parallelen zu den allgemeinen Entwicklungen in Brandenburg und Ostdeutschland aufweist, jedoch durch seine Nähe zur Metropolregion Berlin einige Besonderheiten zeigt.

Damit bestätigen die Ergebnisse zentrale theoretische Annahmen zur Bedeutung von Lagefaktoren, Flächenknappheit und heterogenen Standortbedingungen, wie sie im theoretischen Rahmen in Kapitel 2 dargestellt wurden.

Insbesondere die starke Dynamik der Kaufpreise seit den frühen 2000er-Jahren sowie die ausgeprägten regionalen Unterschiede zwischen dem Berliner Umland und dem nördlichen Kreisgebiet bestätigen zentrale Befunde der bestehenden Bodenmarktforschung.

Besonders deutlich zeigt sich, dass der Lagefaktor – also die Nähe zur Hauptstadtregion – ein zentraler Treiber der Preisentwicklung ist.

Die Ergebnisse des hedonischen Modells unterstreichen diesen Zusammenhang zusätzlich, da die Lagevariable für das Berliner Umland einen signifikanten positiven Einfluss auf die Kaufpreise aufweist.

Im Berliner Umland werden im Durchschnitt höhere Preise erzielt als im nördlichen, stärker landwirtschaftlich geprägten Teil des Landkreises. Dieses Muster deckt sich mit den Beobachtungen des Gutachterausschusses Barnim (2024), wonach insbesondere Flächen entlang der Verkehrskorridore (z. B. Autobahn A11, B2, S-Bahn Bernau) überdurchschnittliche Werte erreichen.

Ein weiterer wichtiger Befund betrifft die Bodenqualität. Wie erwartet zeigt sich ein positiver Zusammenhang zwischen der Ackerzahl und dem Kaufpreis. Trotz der insgesamt eher sandigen Böden im Barnim (MLUK Brandenburg 2023) führt eine überdurchschnittliche Bodengüte zu signifikant höheren Preisen. Dennoch bleibt festzuhalten, dass die Bodenqualität im Landkreis im Vergleich zu westdeutschen Regionen geringer ist und die Ertragsfähigkeit dadurch limitiert bleibt.

Die Differenz zwischen Kauf- und Pachtpreisen weist darauf hin, dass sich die Märkte unterschiedlich entwickeln. Während Kaufpreise stärker von Investoreninteressen und langfristigen Wertsteigerungserwartungen beeinflusst sind, orientieren sich Pachtpreise primär

an der betrieblichen Wirtschaftlichkeit. Dies bestätigt die Ergebnisse von (BMEL 2023), welche auf eine zunehmende Kapitalisierung landwirtschaftlicher Bodenmärkte hinweisen.

5.2 Besonderheiten des Bodenmarktes Barnim im Landes- und Bundesvergleich

Der Landkreis Barnim nimmt im brandenburgischen Vergleich eine Zwischenstellung ein: Er liegt preislich über dem Landesdurchschnitt, bleibt aber unter den Höchstwerten, die in den westlich von Berlin gelegenen Landkreisen Potsdam-Mittelmark oder Havelland erreicht werden.

Die Kombination aus ländlich geprägten Agrarstrukturen im Norden und suburbanem Siedlungsdruck im Süden führt zu einem räumlich stark differenzierten Markt.

Ein besonderer Einflussfaktor ist die außerlandwirtschaftliche Flächennachfrage, die sich im Umland Berlins durch Bauprojekte, Ausgleichsmaßnahmen oder Energieanlagen (Photovoltaik, Windkraft) bemerkbar macht. Diese Nachfrage erhöht den Wettbewerb um verfügbare Flächen und wirkt preistreibend, ohne dass die landwirtschaftliche Produktivität steigt. Gleichzeitig wird im Norden des Landkreises, insbesondere im Bereich der Schorfheide, eine weitgehend stabile Agrarstruktur aufrechterhalten, die durch großflächige Betriebe und eine geringere Konkurrenz um Flächen geprägt ist.

Diese Entwicklung wird auch in bundesweiten Analysen zur Bodenmarktentwicklung beschrieben, die insbesondere für stadtrandnahe Regionen eine zunehmende Konkurrenz zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und außerlandwirtschaftlichen Flächenansprüchen feststellen (BMEL 2023; MLUK Brandenburg 2023).

Darüber hinaus spielt der hohe Anteil an Schutzgebieten eine ambivalente Rolle: Einerseits sichern sie wertvolle Landschaftsräume und ökologische Funktionen, andererseits können sie durch Nutzungseinschränkungen und begrenzte Umwandlungsmöglichkeiten die Angebotsseite des Bodenmarktes beeinflussen. Dies führt in Teilen zu einer Angebotsverknappung, die die Marktpreise stützen kann, während gleichzeitig Bewirtschaftungsauflagen den Ertrag mindern.

Insgesamt zeigt sich, dass der Bodenmarkt Barnim ein Spiegelbild der strukturellen Gegensätze zwischen urbanem Verdichtungsraum und ländlichem Raum ist – ein Beispiel für den Transformationsprozess vieler Regionen im Berliner Umland.

5.3 Implikationen für Bodenmarktpolitik und landwirtschaftliche Betriebe

Die Ergebnisse weisen darauf hin, dass steigende Kaufpreise und stabile bis moderat steigende Pachtpreise langfristig zu Strukturveränderungen in der Landwirtschaft beitragen. Für viele ortsansässige Betriebe wird es zunehmend schwierig, Flächen zu erwerben, da sie im Wettbewerb mit außerlandwirtschaftlichen Investoren stehen. Diese Entwicklung kann zu einer weiteren Konzentration von Eigentum und zur Zunahme von Pachtverhältnissen führen.

Aus agrarpolitischer Sicht ergibt sich daraus ein zunehmender Bedarf an Transparenz und gegebenenfalls regulierenden Eingriffen in den Bodenmarkt. Maßnahmen wie ein Flächenmonitoring oder eine stärkere Regulierung außerlandwirtschaftlicher Beteiligungen werden in agrarpolitischen Berichten und Analysen als mögliche Instrumente diskutiert, um den Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen zu verbessern (BMEL 2023).

Gleichzeitig sollten Programme zur Förderung nachhaltiger Bodennutzung und zur Erhaltung regionaler Agrarstrukturen stärker ausgebaut werden – insbesondere in Regionen wie Barnim, wo städtische Expansion und landwirtschaftliche Nutzung in engem Wettbewerb stehen.

Für die Betriebe selbst bedeutet dies, dass sie zunehmend auf strategisches Flächenmanagement angewiesen sind: Kooperationen mit Kommunen, langfristige Pachtverträge und die Erschließung alternativer Einkommensquellen (z. B. Direktvermarktung, Agrotourismus, Energieproduktion) können helfen, die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Vor dem Hintergrund der im Landkreis Barnim beobachteten Preisunterschiede zwischen Berliner Umland und nördlichem Kreisgebiet gewinnen solche Strategien insbesondere für Betriebe im stadtnahen Raum an Bedeutung, da dort der Wettbewerbsdruck durch außerlandwirtschaftliche Nachfrage besonders ausgeprägt ist.

5.4 Einordnung der Ergebnisse in übergeordnete Entwicklung

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung lassen sich in einen breiteren strukturellen Kontext einordnen, der über die regionale Betrachtung des Landkreises Barnim hinausgeht. Die beobachtete Dynamik steigender Kaufpreise bei gleichzeitig moderat steigenden Pachtpreisen ist nicht nur ein regionales Phänomen, sondern Ausdruck eines grundlegenden Wandels landwirtschaftlicher Bodenmärkte.

Insbesondere die zunehmende Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen als Kapitalanlage trägt dazu bei, dass sich die Preisbildung zunehmend von der reinen Ertragskraft der Flächen löst. Während landwirtschaftliche Betriebe Flächen primär unter produktionswirtschaftlichen Gesichtspunkten bewerten, spielen für außerlandwirtschaftliche Investoren Aspekte wie Wertstabilität, Inflationsschutz und langfristige Renditeerwartungen eine größere Rolle. Diese Entwicklung kann dazu führen, dass sich Kaufpreise stärker dynamisieren als Pachtpreise, da letztere weiterhin an die wirtschaftliche Nutzung gebunden bleiben.

Darüber hinaus zeigt die Analyse, dass insbesondere stadtrandnahe Regionen wie der südliche Teil des Landkreises Barnim von einer verstärkten Konkurrenz um Flächen betroffen sind. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung treten hier vermehrt andere Nutzungsansprüche auf, beispielsweise für Siedlungsentwicklung, Infrastrukturprojekte oder erneuerbare Energien. Diese Nutzungskonkurrenz führt zu einer Verknappung des verfügbaren Angebots und wirkt sich direkt preistreibend auf den Bodenmarkt aus.

Ein weiterer Aspekt betrifft die langfristigen Auswirkungen auf die Agrarstruktur. Steigende Kaufpreise können dazu führen, dass landwirtschaftliche Betriebe verstärkt auf Pachtflächen angewiesen sind und der Eigentumsanteil zurückgeht. Dies kann die betriebliche Planungssicherheit beeinflussen und gleichzeitig die Abhängigkeit von externen Flächeneigentümern erhöhen. Insbesondere für kleinere und mittelständische Betriebe stellt dies eine zunehmende Herausforderung dar.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung nicht ausschließlich negativ zu

bewerten ist. Höhere Bodenpreise spiegeln auch eine gestiegene Nachfrage und damit eine ökonomische Aufwertung des Faktors Boden wieder. Für Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen ergeben sich dadurch potenzielle Vermögenszuwächse, während für Betriebe neue strategische Anpassungen erforderlich werden.

Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse, dass der Bodenmarkt im Landkreis Barnim Teil einer umfassenderen Transformation ist, die durch ökonomische, politische und räumliche Faktoren geprägt wird. Die regionale Analyse liefert damit nicht nur Erkenntnisse über lokale Entwicklungen, sondern trägt auch zum Verständnis übergeordneter Trends in der Bodenmarktentwicklung bei.

6 Fazit und Ausblick

6.1 Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse

Ziel dieser Arbeit war es, den Bodenmarkt im Landkreis Barnim zu analysieren, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Kauf- und Pachtpreise sowie der wesentlichen Einflussfaktoren. Die Analyse basierte auf amtlichen Statistiken, regionalen Grundstücksmarktberichten sowie ergänzenden Verwaltungs- und Geodaten und verband deskriptive Auswertungen mit einem hedonischen Analyseansatz.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich der Bodenmarkt im Landkreis Barnim in den letzten zwei Jahrzehnten dynamisch entwickelt hat. Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen haben sich im Untersuchungszeitraum mehr als verdreifacht und liegen deutlich über dem brandenburgischen Durchschnitt. Im Jahr 2023 betrug der durchschnittliche Kaufwert 13.818 €/ha, während der Landesdurchschnitt bei 12.491 €/ha lag (ASBB 2023). Auch im Jahr 2024 deuteten die Bodenrichtwerte auf ein weiterhin hohes Preisniveau hin.

Ein zentrales Ergebnis ist die ausgeprägte räumliche Differenzierung innerhalb des Landkreises. Im Berliner Umland werden deutlich höhere Kaufpreise erzielt als im nördlichen Kreisgebiet. Dies verdeutlicht den Einfluss der Hauptstadtregion, der sowohl durch eine verstärkte außerlandwirtschaftliche Flächennachfrage als auch durch eine bessere Verkehrsanbindung geprägt ist.

Die Ergebnisse des hedonischen Modells bestätigen diese Zusammenhänge und zeigen, dass mehrere Faktoren die Preisbildung maßgeblich beeinflussen. Die Bodenqualität wirkt sich positiv auf die Kaufpreise aus, während die Lage im Berliner Umland zu signifikant höheren Werten führt. Gleichzeitig werden größere Flächen tendenziell zu geringeren Preisen pro Hektar gehandelt, was auf Skaleneffekte hinweist. Ein hoher Anteil an Schutzgebieten wirkt hingegen tendenziell preisdämpfend.

Im Gegensatz dazu zeigen die Pachtpreise lediglich eine moderate Steigerung. Mit durchschnittlich rund 185 €/ha liegen sie deutlich unter der Wachstumsdynamik der Kaufpreise. Die Angabe basiert auf einer Auswertung regionaler Verwaltungsdaten zu verpachteten Flächen im Landkreis Barnim (Landkreis Barnim 2025). Dies deutet darauf hin, dass Kaufentscheidungen zunehmend durch Investoreninteressen und langfristige

Wertsteigerungserwartungen beeinflusst werden, während sich Pachtpreise stärker an der betrieblichen Wirtschaftlichkeit landwirtschaftlicher Nutzung orientieren.

Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse, dass der Bodenmarkt im Landkreis Barnim durch eine Kombination aus regionalen Lageeffekten, strukturellen Rahmenbedingungen und zunehmender außerlandwirtschaftlicher Nachfrage geprägt ist.

6.2 Beantwortung der Forschungsfragen

1. Wie haben sich die Kaufpreise entwickelt?

Die Analyse zeigt, dass sich die Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim seit Beginn der 2000er-Jahre deutlich erhöht haben. Insgesamt haben sich die Preise im Betrachtungszeitraum mehr als verdreifacht, wobei insbesondere seit etwa 2010 eine beschleunigte Preisdynamik zu beobachten ist. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt Brandenburgs verlief die Preisentwicklung im Landkreis Barnim überdurchschnittlich dynamisch. Als wesentliche Einflussfaktoren lassen sich insbesondere die Lage im Berliner Umland, eine zunehmende Flächenknappheit sowie eine steigende außerlandwirtschaftliche Nachfrage identifizieren. Auch in den jüngsten Jahren bewegen sich die Preise weiterhin auf einem hohen Niveau.

2. Welche Unterschiede bestehen zwischen Umland und weiterem Metropolenraum?

Innerhalb des Landkreises Barnim zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede im Bodenmarkt. Während im südlichen Kreisgebiet und im engeren Berliner Umland höhere Kaufpreise und eine stärkere Preisdynamik vorherrschen, sind die Preise im nördlichen und peripheren Kreisgebiet deutlich geringer. Der südliche Teil des Landkreises profitiert von seiner Nähe zur Metropolregion Berlin, einer guten infrastrukturellen Anbindung sowie einer erhöhten Nachfrage nach Flächen für außerlandwirtschaftliche Nutzungen. Demgegenüber ist der nördliche Barnim stärker land- und forstwirtschaftlich geprägt, weist eine geringere Bevölkerungsdichte sowie einen hohen Anteil an Wald- und Schutzgebieten auf. Diese Faktoren wirken preisdämpfend und führen zu einer geringeren Nachfrageintensität auf dem Bodenmarkt.

3. Welche Einflussfaktoren erklären die Kaufpreise?

Die Ergebnisse des hedonischen Preismodells zeigen, dass mehrere Faktoren einen signifikanten Einfluss auf die Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim ausüben. Eine höhere Bodenqualität wirkt sich positiv auf den Kaufpreis aus, da sie die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit widerspiegelt. Ebenfalls preiserhöhend wirkt die Lage im Berliner Umland, was die Bedeutung der regionalen Lagegunst unterstreicht. Dagegen werden größere Flächeneinheiten tendenziell zu geringeren Preisen pro Hektar gehandelt, was auf Skaleneffekte zurückzuführen ist. Flächen in Schutzgebieten weisen hingegen eher niedrigere Preise auf, da Nutzungseinschränkungen bestehen.

4. Wie verhalten sich Pachtpreise im Vergleich zu Kaufpreisen?

Der Vergleich von Kauf- und Pachtpreisen zeigt, dass sich beide Marktsegmente unterschiedlich entwickelt haben. Während die Kaufpreise im Untersuchungszeitraum stark angestiegen sind, fiel die Entwicklung der Pachtpreise deutlich moderater aus. Die vorliegenden Verwaltungsdaten aus dem Landkreis Barnim deuten auf einen Anstieg der Pachtpreise um rund 60 % seit den 2010er-Jahren hin. Dies weist auf eine zunehmende Entkopplung von Kauf- und Pachtmarkt hin, bei der Kaufpreise stärker von außerlandwirtschaftlichen Nachfragefaktoren beeinflusst werden als Pachtpreise. Für landwirtschaftliche Betriebe bedeutet dies eine zunehmende Herausforderung beim Flächenerwerb.

6.3 Grenzen der Arbeit und Forschungsbedarf

Die vorliegende Analyse ist durch die Verfügbarkeit und Aggregation der Daten eingeschränkt. Kaufpreise liegen überwiegend auf Gemeinde- bzw. regionaler Ebene vor, während Pachtpreise nur in aggregierter Form ausgewertet werden konnten. Eine detaillierte mikroökonomische Analyse einzelner Transaktionen war daher nicht möglich, sodass kleinräumige Unterschiede nur eingeschränkt abgebildet werden konnten.

Zudem konnten nicht-monetäre Einflussfaktoren wie ökologische Auflagen, Flächenstilllegungen oder Nutzungskonkurrenzen nur indirekt berücksichtigt werden. Auch institutionelle Rahmenbedingungen und individuelle betriebswirtschaftliche Entscheidungen ließen sich aufgrund der Datenlage nicht differenziert analysieren. Darüber hinaus beziehen sich die Ergebnisse auf einen spezifischen regionalen Kontext, sodass eine Übertragbarkeit auf andere Regionen nur eingeschränkt gegeben ist.

Die Ergebnisse sind daher als übergeordnete Zusammenhänge zu interpretieren und erlauben keine Aussagen über einzelne Transaktionen oder individuelle betriebliche Entscheidungen.

Künftige Forschung sollte verstärkt auf mikroökonomische Transaktionsdaten, GIS-gestützte Analysen sowie betriebsbezogene Informationen zurückgreifen, um räumliche Unterschiede und Wirkungszusammenhänge differenzierter abzubilden. Darüber hinaus erscheint eine stärkere Einbindung langfristiger Zeitreihen sowie ein Vergleich mit anderen Metropolräumen sinnvoll, um die Dynamik regionaler Bodenmärkte besser einordnen zu können. Auch die

Analyse politischer Steuerungsinstrumente und deren Wirkung auf Bodenpreise stellt ein relevantes Forschungsfeld dar.

6.4 Ausblick

Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass der Bodenmarkt im Landkreis Barnim auch zukünftig durch ein Spannungsverhältnis zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und außerlandwirtschaftlicher Nachfrage geprägt sein wird. Insbesondere die Nähe zur Hauptstadtregion, der anhaltende Flächendruck sowie die wachsende Bedeutung von Energie- und Ausgleichsflächen werden die Entwicklung des Bodenmarktes weiterhin maßgeblich beeinflussen.

Für die Agrar- und Bodenpolitik ergibt sich daraus ein zunehmender Bedarf, bestehende Instrumente zur Regulierung und Transparenz des Bodenmarktes weiterzuentwickeln, wie sie in agrarpolitischen Diskussionen und Analysen beschrieben werden. Maßnahmen wie Vorkaufsrechte für ortsansässige Landwirte, eine Stärkung der Transparenz im Grundstücksverkehr sowie die Förderung einer nachhaltigen Bodennutzung können dazu beitragen, den Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen und deren zukunftssicheren Nutzung langfristig zu sichern.

Trotz der bestehenden strukturellen Herausforderungen zeigt der Landkreis Barnim aufgrund seiner Lage und Nutzungsstruktur gute Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte, multifunktionale Landnutzung, die Landwirtschaft, Naturschutz und regionale Entwicklung miteinander verbindet. Vor dem Hintergrund der identifizierten räumlichen Unterschiede zwischen dem Berliner Umland und dem nördlichen Kreisgebiet kann die Region auch künftig eine wichtige Rolle innerhalb der Agrarlandschaft Brandenburgs einnehmen.

Literaturverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Land Brandenburg 2023. Potsdam. Online verfügbar unter:

https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/BBHeft_derivate_00033724/SB_M01-07-00_2023j01_BB.pdf (Abrufdatum: 19.04.2026).

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (ASBB) (o. J.): Flächennutzung in Brandenburg und Berlin.

Online verfügbar unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/gesellschaft/staat/flaechennutzung> (Abrufdatum: 19.04.2026).

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) (2023): Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2023. Berlin. Online verfügbar unter: <https://www.publikationen-bundesregierung.de/pp-de/publikationssuche/agrarbericht-2023-2235528> (Abrufdatum: 19.04.2026).

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) (o. J.): Pachtpreise und Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen. Online verfügbar unter: <https://www.bmel-statistik.de/landwirtschaft/landwirtschaftliche-betriebe/pachtpreise-und-kaufwerte> (Abrufdatum: 19.04.2026).

Bundesrepublik Deutschland (1961): Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) vom 28. Juli 1961

(BGBl. I S. 1091), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626). Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/> (Abrufdatum: 19.04.2026).

Bundesrepublik Deutschland (1985): Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) vom 8. November 1985

(BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626). Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/lpachtvg/> (Abrufdatum: 19.04.2026).

Bundesrepublik Deutschland (2017): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221). Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (Abrufdatum: 19.04.2026).

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (o. J.): Zahlen und Fakten. Online verfügbar

unter: <https://www.bvvg.de/ueber-uns/zahlen-und-fakten/> (Abrufdatum: 19.04.2026).

Deutscher Wetterdienst (DWD) (o. J.): Wetter und Klima vor Ort – Berlin-Brandenburg. Online

verfügbar unter: https://www.dwd.de/DE/wetter/wetterundklima_vorort/berlin-brandenburg/bbb_node.html (Abrufdatum: 19.04.2026).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim (2025): Grundstücksmarktbericht

Landkreis Barnim 2024. Eberswalde. Online verfügbar unter:

https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_BAR.pdf (Abrufdatum: 19.04.2026).

Land Brandenburg (o. J.): Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Brandenburg. Online verfügbar

unter: <https://boris.brandenburg.de/> (Abrufdatum: 19.04.2026).

Landkreis Barnim (2025): Übersicht zu Pachtpreisen landwirtschaftlicher Flächen (unveröffentlichte Verwaltungsdaten, Landwirtschaftsbehörde Landkreis Barnim).

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK) (2023):

Agrarbericht Brandenburg 2023. Potsdam. (Abrufdatum: 19.04.2026)

Sanftenberg, A. (2015): Hedonische Modelle – Chancen und Anwendungsrestriktionen für die Grundstückswertermittlung. Online verfügbar unter: https://www.researchgate.net/profile/Anne-Sanftenberg/publication/307929929_Hedonische_Modelle_-_Chancen_und_Anwendungsrestriktionen_fur_die_Grundstueckswertermittlung/links/5dad8e0092851c577eb94f03/Hedonische-Modelle-Chancen-und-Anwendungsrestriktionen-fuer-die-Grundstueckswertermittlung.pdf (Abrufdatum: 19.04.2026).

Umweltbundesamt (2023): Siedlungs- und Verkehrsfläche – Daten zu Boden, Land, Ökosystemen. Online verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche> (Abrufdatum: 19.04.2026).

Anhang

Anhang A: Übersicht gemeldeter Pachtverträge im Landkreis Barnim

Archikart Statistik Nutzungsarten

Statistik Ackerland / Grünland

Gemarkung Name	Gemark. ALB	Nutzungsart	Gemarkungsgesamtl. der augew. Vertr. in ha	verp. Fl. Nutzungsart in ha	Preis je ha in EUR	durchschn. Bodenpunkte
Ahrensfelde	1601	Ackerland	21,8030	21,8030	172,02	0
Altenhof	2001	Ackerland	1,2290	1,2290	162,66	19
Althüttendorf	2003	Ackerland	107,0664	91,9524	137,80	0
Althüttendorf	2003	Grünland	107,0664	11,3883	144,77	0
Basdorf	1602	Ackerland	5,9275	1,7169	100,00	0
Basdorf	1602	Grünland	5,9275	3,5106	47,75	0
Bernau	1603	Ackerland	317,8554	297,0774	159,14	36
Bernau	1603	Grünland	317,8554	2,6768	199,98	0
Biesenthal	1604	Ackerland	358,9739	279,3512	141,13	29
Biesenthal	1604	Grünland	358,9739	30,7572	75,37	0
Birkholz	1605	Ackerland	426,9188	388,4113	170,65	29
Birkholz	1605	Grünland	426,9188	36,3442	96,80	0
Blumberg	1606	Ackerland	665,3992	527,5099	199,38	43
Blumberg	1606	Grünland	665,3992	11,9303	159,34	34
Börncke	1607	Ackerland	620,9466	279,7429	385,32	37
Börncke	1607	Grünland	620,9466	10,8760	307,63	0
Britz	2006	Ackerland	82,2540	68,9780	261,92	35
Brodowin	2007	Ackerland	321,1839	300,3579	223,38	0
Brodowin	2007	Grünland	321,1839	4,1186	189,68	0
Buchholz	2061	Ackerland	28,4718	21,9566	191,73	41
Buchholz	2061	Grünland	28,4718	5,4073	132,89	0
Chorin	2009	Ackerland	73,7678	26,5824	181,32	0
Chorin	2009	Grünland	73,7678	37,2873	101,07	0
Danewitz	1608	Ackerland	310,1685	282,6596	159,27	30
Danewitz	1608	Grünland	310,1685	1,0000	162,40	0
Eberswalde	2011	Grünland	1,7051	1,7051	114,37	0
Finowfurt	2027	Ackerland	62,8313	56,7337	158,73	22
Finowfurt	2027	Grünland	62,8313	4,1383	116,36	0
Friedrichswalde	2028	Ackerland	151,9829	99,2937	147,23	0
Friedrichswalde	2028	Grünland	151,9829	10,0232	131,31	0
Glambeck	2054	Grünland	3,5052	0,3888	129,99	0
Golzow	2030	Ackerland	232,3896	160,1930	216,40	27
Golzow	2030	Grünland	232,3896	7,6756	154,93	28
Groß Schönebeck	1610	Ackerland	467,6854	333,5956	131,35	0
Groß Schönebeck	1610	Grünland	467,6854	75,0836	120,87	0
Groß Ziethen	2032	Ackerland	248,5095	164,9913	229,17	31
Groß Ziethen	2032	Grünland	248,5095	34,3576	141,97	25

Erstellt mit ARCHIKART - Ausdruck vom 16.06.2025 - Erstellt von Schmidt, Andrea Umweltaamt

Sachgebiet Landwirtschaft

Seite 1 / 4

Grüntal	2034	Ackerland	340,3138	284,0044	188,18	28
Grüntal	2034	Grünland	340,3138	20,7095	204,19	32
Hammer Gut	1611	Grünland	17,9044	17,7624	90,00	0
Hirschfelde	1619	Ackerland	183,0258	134,1787	216,08	24
Hohenfinow	2035	Ackerland	73,5836	57,1715	162,47	36
Hohenfinow	2035	Grünland	73,5836	13,2524	108,09	38
Joachimsthal	2036	Ackerland	117,2838	68,7372	105,65	0
Joachimsthal	2036	Grünland	117,2838	21,8639	113,03	0
Klandorf	1612	Ackerland	96,0446	87,5330	133,96	0
Klandorf	1612	Grünland	96,0446	3,9698	119,26	0
Klein Ziethen	2041	Ackerland	373,8664	207,1448	306,51	39
Klein Ziethen	2041	Grünland	373,8664	36,6706	202,17	36
Klobbicke	2066	Ackerland	233,5120	209,4390	170,65	26
Klobbicke	2066	Grünland	233,5120	16,5428	57,28	29
Klosterfelde	1620	Ackerland	58,6685	35,9141	239,64	26
Klosterfelde	1620	Grünland	58,6685	10,6271	136,74	27
Krummensee	1626	Ackerland	240,8696	137,9570	263,66	33
Krummensee	1626	Grünland	240,8696	10,8048	129,43	0
Ladeburg	1627	Ackerland	271,2646	271,1906	161,30	0
LAND BERLIN	0003	Ackerland	52,6575	9,6679	154,61	0
Lanke	1628	Ackerland	334,9855	312,1580	133,12	0
Lanke	1628	Grünland	334,9855	18,8297	77,41	31
Lichterfelde	2042	Ackerland	406,6999	221,6197	217,89	29
Lichterfelde	2042	Grünland	406,6999	27,0052	219,11	32
Liepe	2043	Ackerland	184,1979	99,8341	297,05	45
Liepe	2043	Grünland	184,1979	34,7614	102,01	31
Lindenberg	1631	Ackerland	71,7436	60,9551	163,08	39
Lindenberg	1631	Grünland	71,7436	2,4321	220,00	0
LK HVL	0005	Ackerland	5,0000	5,0000	120,00	0
LK MOL	0000	Ackerland	287,5621	236,1961	164,04	36
LK MOL	0000	Grünland	287,5621	48,2411	91,77	39
LK OHV	0002	Ackerland	133,9043	68,6752	152,22	0
LK OHV	0002	Grünland	133,9043	36,8743	65,89	0
LK UM	0001	Ackerland	106,0528	43,4818	247,09	30
LK UM	0001	Grünland	106,0528	22,1528	77,84	0
Löhme	1633	Ackerland	179,2630	144,6191	213,30	33
Löhme	1633	Grünland	179,2630	4,6131	270,42	0
Lüdersdorf	2045	Ackerland	128,6291	120,4808	280,65	47
Lunow	2046	Ackerland	409,1628	266,6542	234,71	42
Lunow	2046	Grünland	409,1628	54,3393	85,31	31
Marienwerder	1634	Ackerland	82,5230	30,2865	216,86	0
Marienwerder	1634	Grünland	82,5230	23,7370	146,05	31
Mehrow	1635	Ackerland	173,8052	155,1413	287,41	36
Mehrow	1635	Grünland	173,8052	0,1000	150,00	0
Melchow	2047	Ackerland	33,0498	33,0498	116,56	0

Neuendorf (zu Oderberg)	2053	Ackerland	190,1378	148,8738	307,67	35
Neuendorf (zu Oderberg)	2053	Grünland	190,1378	15,5947	83,49	38
Neugrimnitz	2050	Ackerland	31,9615	15,1574	104,72	41
Neugrimnitz	2050	Grünland	31,9615	5,4230	180,00	0
Niederfinow	2051	Ackerland	141,9495	40,8481	151,09	43
Niederfinow	2051	Grünland	141,9495	98,1399	86,71	42
Oderberg	2052	Ackerland	228,7607	151,4817	209,25	47
Oderberg	2052	Grünland	228,7607	31,3693	126,64	46
Parlow	2056	Grünland	1,7000	1,7000	117,65	0
Prenden	1636	Ackerland	220,2610	116,9324	132,23	26
Prenden	1636	Grünland	220,2610	93,9729	89,79	29
Prötze	1617	Ackerland	45,8458	33,6815	265,12	26
Prötze	1617	Grünland	45,8458	6,8581	160,78	24
Rosenbeck (zu Finowfurt)	2026	Ackerland	23,4794	23,4794	95,83	0
Rüdnitz	1641	Ackerland	364,8562	295,0664	157,03	0
Rüdnitz	1641	Grünland	364,8562	11,6386	231,10	0
Ruhlsdorf	1642	Ackerland	263,0120	138,6670	222,49	33
Ruhlsdorf	1642	Grünland	263,0120	64,8239	154,01	37
Schluff	1618	Ackerland	195,9591	103,9473	242,85	23
Schluff	1618	Grünland	195,9591	72,4573	182,87	30
Schönerlinde	1643	Ackerland	436,0230	341,5899	168,27	34
Schönerlinde	1643	Grünland	436,0230	70,9796	107,63	0
Schönfeld	1644	Ackerland	626,2469	546,1599	225,60	30
Schönnow	1645	Ackerland	128,6077	121,2404	160,50	0
Schönnow	1645	Grünland	128,6077	2,2598	236,59	0
Schönwalde	1646	Ackerland	155,1099	102,8136	162,64	27
Schönwalde	1646	Grünland	155,1099	37,5842	87,01	37
Schortheide 4(zu Joachimsthal)	2040	Grünland	0,3200	0,3200	120,00	0
Schwanebeck	1647	Ackerland	50,3598	16,2486	241,33	42
Schwanebeck	1647	Grünland	50,3598	0,1954	117,50	0
Seefeld	1648	Ackerland	95,2438	72,6512	183,78	33
Seefeld	1648	Grünland	95,2438	6,4647	121,23	33
Senftenhütte	2059	Ackerland	10,9532	7,4815	183,73	0
Senftenhütte	2059	Grünland	10,9532	3,4717	122,32	0
Serwest	2060	Ackerland	147,1363	120,0652	198,46	25
Serwest	2060	Grünland	147,1363	21,1626	93,88	34
Sommerfelde	2014	Ackerland	86,8107	61,5038	232,07	30
Sommerfelde	2014	Grünland	86,8107	22,0239	94,61	33
Stolzenhagen (Lunow)	2063	Ackerland	311,5750	110,4190	315,80	46
Stolzenhagen (Lunow)	2063	Grünland	311,5750	58,1351	130,09	39
Stolzenhagen (Wandlitz)	1651	Ackerland	219,1480	165,6457	168,63	26
Stolzenhagen (Wandlitz)	1651	Grünland	219,1480	11,5899	146,80	0
Tempelfelde	1652	Ackerland	202,8207	194,1389	176,69	31
Tiefensee	1254	Ackerland	20,8419	20,8419	155,82	0
Tomow	2017	Ackerland	140,8011	85,7313	133,22	31

Tornow	2017	Grünland	140,8011	30,0049	85,33	31
Trampe	2065	Ackerland	294,2116	251,5085	206,25	38
Trampe	2065	Grünland	294,2116	17,9074	57,18	0
Tuchen	2067	Ackerland	284,9306	184,8424	120,96	22
Tuchen	2067	Grünland	284,9306	7,3731	102,78	24
Wandlitz	1653	Ackerland	115,2216	89,4979	98,38	28
Wandlitz	1653	Grünland	115,2216	16,9954	82,00	0
Weesow	1654	Ackerland	215,6209	160,2846	171,78	35
Werbellin	2068	Ackerland	41,8390	38,2065	170,88	22
Werneuchen	1655	Ackerland	118,6953	114,6904	162,48	24
Werneuchen	1655	Grünland	118,6953	1,0110	173,34	0
Willmersdorf	1656	Ackerland	543,7452	500,5458	169,63	35
Zepernick	1657	Ackerland	22,3347	10,3200	61,58	0
Zepernick	1657	Grünland	22,3347	0,6900	320,00	0
Zerpenschleuse	1658	Ackerland	134,7556	101,5156	134,84	23
Zerpenschleuse	1658	Grünland	134,7556	24,5733	124,08	0
			Betrag verp. Fl.	2.341.492,93 €	12.639,9811	185,24

Eidesstattliche Erklärung:

Ich, Oskar Ehlert erkläre hiermit eidesstattlich, dass ich die vorliegende Bachelor-Arbeit zum Thema „Analyse des Bodenmarktes im Landkreis Barnim- Entwicklung von Kauf- und Pachtpreisen sowie Einflussfaktoren“ selbständig und ohne Benutzung anderer als angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe; die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher in gleicher und ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Ort, Datum: Sydower Fließ 10.05.2026

Unterschrift: