



Bodenmarkt in Sachsen aus sächsischer Betrachtung



Agenda

1. Eigentumsverhältnisse in Sachsen
2. Bodenmarkt in Sachsen
3. Finanzielle Anforderungen
4. Problemfälle
5. Fazit

1. Eigentumsverhältnisse in Sachsen

WJ 2011/12

- durchschn. Betriebsgröße: 652 ha (27 – 1360 ha)
(Buchführungsbetriebe ab 5 ha)
- Pachtfläche: 510 ha = 78%
- Eigentumsfläche: 142 ha = 22 %
- Jahresüberschuss: 245 €/ha
(-49 - 398 €/ha)

2. Bodenmarkt in Sachsen

Rechtliche Regelungen

Grundstücks-Verkehrs-Gesetz

- Ziele
 - Verhinderung Zersplitterung luf Betriebe
 - Verbesserung der Agrarstruktur befördern
- Versagung des Verkaufs luf Fläche
 - LF an einen Nichtlandwirt, wenn Landwirt Interesse hat
 - Selbständiger Betrieb Lebensfähigkeit verliert
 - Unwirtschaftliche Zersplitterung des Grundstückes
 - Zersplitterung eines durch öffentliche Mittel (Flurbereinigung, Aussiedlung, Aufstockung) erworbenen Grundstückes
 - überhöhter, nicht wertgemäßer Preis
- **Freigrenze in Sachsen bei 0,5 ha**
- Bedeutung des Grundstücksverkehrs war gering aufgrund des eher unbedeutenden Eigentümerwechsels; aber steigend durch außerlandwirtschaftliche Investoren
- Bei Versagen übt SLS Vorkaufsrecht zum Kaufpreis laut Vertrag

2. Bodenmarkt in Sachsen

Rechtliche Regelungen

Grundstücks-Verkehrs-Gesetz

- Probleme Grundstücks-Verkehrs-Gesetz:
 - Gerichte stellen teilweise nur geringe Anforderungen an ein von einem Nichtlandwirt vorgelegtes Nutzungskonzept,
 - Einbeziehung forstwirtschaftlich genutzter Flächen bei LF-Kauf
 - fehlende Vorschriften darüber, an wen die SLS nach Ausübung des Vorkaufsrechts bei mehreren erwerbsinteressierten Landwirten veräußern soll
 - Aushebelung durch Übernahme landwirtschaftlicher Betriebe durch externe Investoren

2. Bodenmarkt in SN

Entscheidungen nach GrstVG

	2009	2010	2011	2012
■				
■				
■ Vorgänge ges.	15883	15331	15945	15427
■ Zeugniserteilung %	98,4	98,8	99,0	98,9
■ Versagung	9	16	10	11
■ Gen. m. Auflagen	60	42	50	23
■ Vorkaufsrecht SLS %	9	13	10	0

2. Bodenmarkt in Sachsen

BVVG - Flächen

	<i>Insgesamt</i>		<i>Sachsen</i>	
	<i>Tha</i>	<i>%</i>	<i>Tha</i>	<i>% zu ges.</i>
Ausgangsbestand	1.060*)	100,0	100,9 *)	9,5
Unentgeltliche Übertragung von NSF	61,2	5,8	4,7	4,7
Entgeltliche Übertragung von NSF	22,6	2,1	3,0	3,0
Verkäufe	808	76,2	91,3	90,5
• EALG	338	31,9	53,1	52,6
• Verkehrswert	407	38,4	26,7	26,5
• Umwidmung	63	5,7	11,5	11,4
<hr/>				
noch zu privatisierende Fläche	256,3	24,2	21,5	21,3
dar. langfristig verpachtet	131,5	12,4	12,3	12,2
kurzfristig verpachtet	124,8	11,8	9,2	9,1

*) Der Ausgangswert hat sich im Laufe der Jahre durch Zu- und Abgänge noch verändert.

Quelle: Meldesystem der BVVG; in 2012 hatte SN einen rel. Anteil von 8,6 % der BVVG-Flächen bzw. 2,4 % an der LN

2. Bodenmarkt in SN

Verpachtete landwirtschaftliche Flächen in Sachsen

Jahr	Pachtverträge der BVVG	
	(Fläche in ha)	% *)
2003	73.034	72,37
2004	67.020	66,41
2005	61.323	60,77
2006	55.588	55,09
2007	50.534	50,08
2008	42.098	41,72
2009	34.582	34,27
2010	27.747	27,49
2011	24.945	24,72
2012	21.526	21,33

2. Bodenmarkt in SN

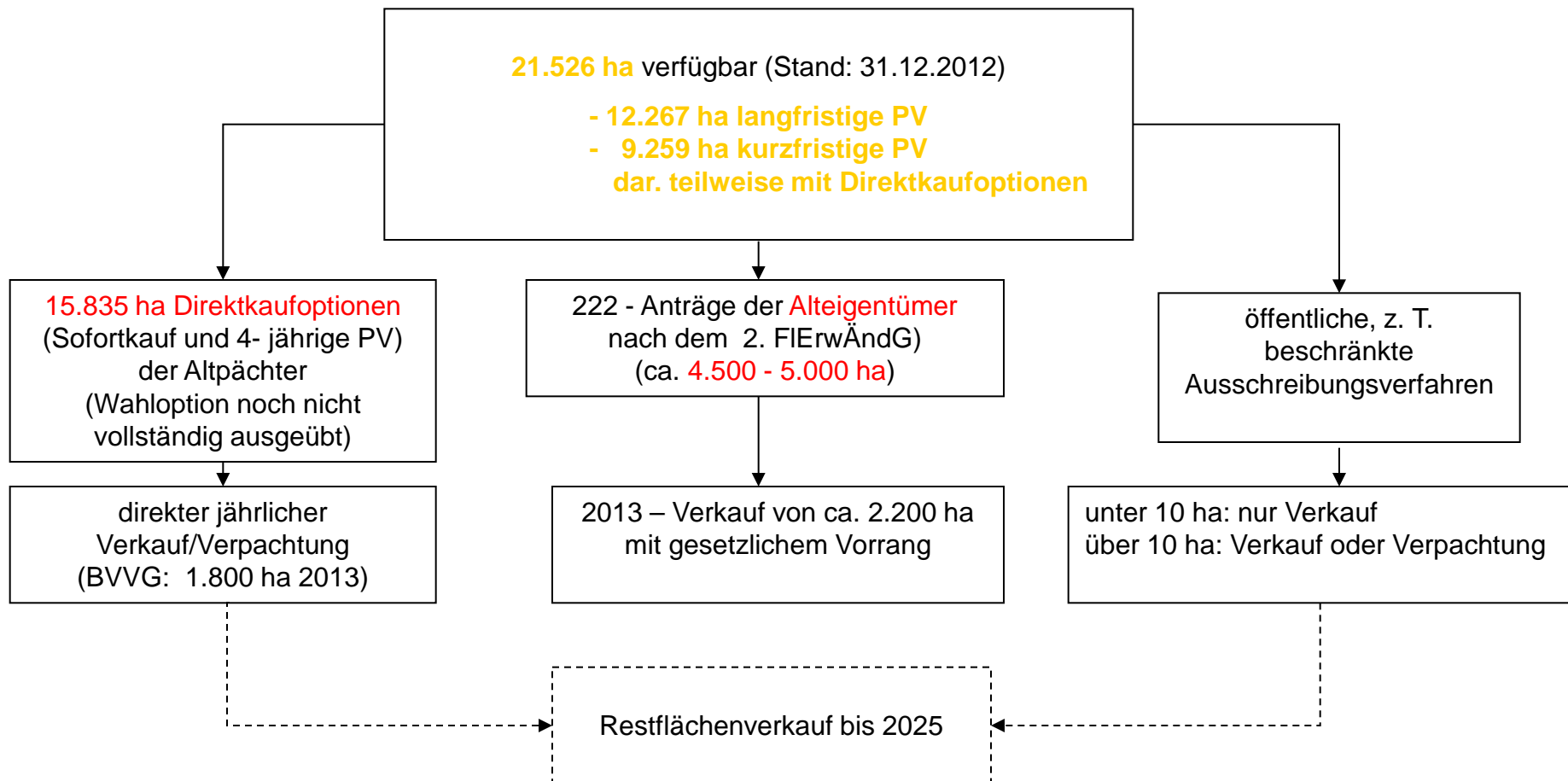
Verkauf von BVVG-Flächen in Sachsen

Jahr	Verkäufe			
	landw. Flächen nach EALG		landw. Flächen außerhalb EALG	
	Anzahl (Stück)	Umfang (ha)	Anzahl (Stück)	Umfang (ha)
2003	203	4.296	304	996
2004	184	5.246	315	1.648
2005	121	2.598	377	1.986
2006	113	3.177	428	2.205
2007	130	3.440	359	2.270
2008	205	6.753	323	2.088
2009	186	8.153	327	2.640
2010	7	12	278	2.067
2011	2	10	151	2.501
2012	31	657	174	2.677

Bodenmarkt in SN - nur anzeigepflichtige Grundstücksverkäufe

Jahr	Privater Bodenmarkt (ha)	BVVG-Fläche		Veräußerungen insgesamt (ha)
		nach EALG (ha)	außerhalb EALG (ha)	
2003	4.861	4.296	996	10.153
2004	6.096	5.246	1.648	12.990
2005	5.372	2.596	1.986	9.954
2006	4.738	3.177	2.205	10.120
2007	4.957	3.440	2.370	10.667
2008	7.788	6.753	2.088	16.629
2009	4.462	8.153	2.640	15.255
2010	5.923	12	2.067	8.002
2011	5.152	10	2.501	7.663
2012	5.302	657	2.677 31%	8.636

BVVG - Flächenumfang in SN (2013 – 2025)



3. Finanzielle Anforderungen

- **Fallbeispiel A:**
- Kaufpreis AL: 20000 €/ha
- Finanzierung: 20 Jahre
- 1,8 % Zins (Rentenbank Bonität A)
- 5 Jahre Zinsbindung
- Tilgung: 1000 €/Jahr
- Zins: 370 €/ha
- Kapitaldienst: **1370 €/ha** (Anfangskapitaldienst)

3. Finanzielle Anforderungen

- - **Fallbeispiel B:**

- Kapitaldienst: **1357 €/ha** (Anfangskapitaldienst)

- Zins: 782 €/ha

- Tilgung: 575 €/ha

- Finanzierung: 20 Jahre

- 6,8 % Zins

- 5 Jahre Zinsbindung

- Kaufpreis AL: **11500 €/ha**

4. Problemfälle - A

- BVVG – Verkäufe an Nichtlandwirte
- - Beispiel: 24 ha AL
- 35 BP
- KP: 690 T€ = 28500 €/ha
- = 815 €/Bodenpunkt
- - Käufer: Umweltverband
- Finanzierung : öffentliche Mittel

- **Verzerrung des Wettbewerbes**

4. Problemfälle - B

- BVVG – Verkauf Direkterwerb
- - Forderung: 250 ha AL = 25% der Betriebsfläche
- 55 BP
- KP: 6,0 Mio € = 24000 €/ha
- = 426 €/Bodenpunkt
- (2011: KP – Forderung: 12000 €/ha)
- - Käufer: Direktvermarkter mit 50 AK
- - Finanzierung : hohe Belastung über 50 Jahre

- **Entwicklung des Betriebes wird gehemmt**

5. Fazit

Sichtweise des Landwirts

- zu verkaufende Fläche ist begrenzt (Ausverkauf der BVVG – SN noch 19500 ha = 2,1% der LN ab 2014)
- gewerbliche Landwirtschaft wird investiv nicht gefördert (Zwang zum Flächenerwerb)
- betriebswirtschaftliche Fragen werden zurückgestellt
- freie Mittel von kapitaldienstfreier Fläche: 245 €/ha
- Tilgung 1000 €/ha von 4 ha Jahresüberschuss

5. Fazit

Bewertung des Bodenmarktes in SN

- - Flächendynamik für Landwirtschaft in SN wird überschätzt, in Einzelfällen aber von hoher Bedeutung
- - Flächendynamik von 0,93 % der LN könnte noch 5 – 7 Jahre anhalten und danach weiter abnehmen
- - zunehmende Bedeutung erlangt der Unternehmensverkauf oder Anteile davon
- - Interessen der Verkäufer beachten, da diese z.T. selbst Landwirte sind (Strukturwandel)
- - hohe Bodenpreise = hohe Beleihungsfähigkeit
- - fehlender polit. Wille zu Änderungen an BVVG – Praxis und am Grundstücksverkehrsgesetz
- - kaum Alternativen zur Preisregulierung durch den Markt