

A large, faint watermark of the ZMP logo is visible in the background. It consists of a circle with the letters 'ZMP' inside. The 'Z' is on the left, 'M' is in the middle, and 'P' is on the right. The logo is semi-transparent and serves as a background element.

# **Boden- und Pachtpreise**

## **Entwicklung, Stand, Ausblick**

**Dr. Klaus Siegmund**

# Bodenpreisstatistik: Definitionen und Methodik

## I Verkäufe zum Verkehrswert

- **Bundeseinheitliche Preisstatistik nach einheitlichen Merkmalen**
- **Auskunftspflicht: Finanzamt und Gutachterausschüsse**
- **Eingeschränkter Zeitvergleich**
- **Zentrale Kategorie: Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)**
- **Ertragsmesszahl (EMZ)**

## II Preisbegünstigte Verkäufe nach EALG

# Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)

- ohne Gebäude und ohne Inventar

---

- mit Gebäuden und mit Inventar

- mit Gebäuden und ohne Inventar

-----

[ im Wesentlichen Ackerland und Grünland

[ ohne Flächen mit Sonderbewertung

(wie Garten- oder Weinbau)

-----

[ ohne Flurbereinigungen / Enteignung / Zwangsversteigerungen

[ ohne Schenkung / Nachlassenteilung

[ ohne Flächennutzungsland der Gemeinden

# Agrarlandverkäufe 2003 - Größenordnungen (FdIN)

	Verkäufe zum Verkehrswert	EALG-Verkäufe
<b>Verkaufsfälle</b>	<b>34.000</b>	<b>949</b>
<b>Hektar FdIN insgesamt</b>	<b>95.000</b>	<b>42.588</b>
<b>realisierte Verkaufssumme insgesamt (1.000 EUR)</b>	<b>874.000</b>	<b>98.000</b>
<b>Hektar FdIN je Veräußerungsfall</b>	<b>2,80</b>	<b>44,88</b>
<b>realisierte Verkaufssumme je ha (EUR)</b>	<b>9.184</b>	<b>2.309</b>
<b>realisierte Verkaufssumme je Veräußerungsfall (EUR)</b>	<b>25.700</b>	<b>103.000</b>

**Zusammen: 35.000 Verkaufsfälle, 138.000 Hektar FdIN, knapp 1 Mrd. Euro realisierte Kaufsumme**

Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Stat. BA und der BVVG

- 1. Der deutsche Bodenmarkt gewann mit dem gesellschaftlichen Umbruch Anfang der 90er Jahre an Dynamik.**
- 2. Die Dynamik der Bodenmärkte zeigt sich im Wesentlichen allerdings nur in Ostdeutschland.**
- 3. Privatisierung und Bodenfonds der BVVG – maßgeblicher (maßgeblichster?) Faktor am Bodenmarkt.**

# Agrarlandverkäufe · Größenordnungen von 1991 bis 2003

	Verkäufe zum Verkehrswert		Verkäufe nach EALG NBL	Summe NBL
	D	NBL		
<b>Summe (Hektar FdIN)</b>	1.095.000	536.000	175.000	711.000 (65% D)
<b>Kaufsumme (Euro)</b>	11,4 Mrd.	1,96 Mrd.	0,37 Mrd.	2,33 Mrd. (20% D)

# Agrarlandverkäufe 2003

## West- und Ostdeutschland im Vergleich

	alte Länder	neue Länder	
	Verkehrswert	Verkehrswert	nach EALG
<b>Veräußerungsfälle</b>	<b>24.228</b>	<b>9.788</b>	<b>949</b>
<b>FdIN je Veräußerungsfall in ha</b>	<b>1,66</b>	<b>5,61</b>	<b>44,88</b>
<b>Veräußerte FdIN insgesamt in ha</b>	<b>40.242</b>	<b>54.921</b>	<b>42.588</b>
<b>Kaufwert je ha FdIN in Euro</b>	<b>16.489</b>	<b>3.831</b>	<b>2.309</b>
<b>Kaufsumme insgesamt in 1.000 Euro</b>	<b>663.567</b>	<b>210.402</b>	<b>99.192</b>
<b>Ø Ertragsmesszahl in 100</b>	<b>44,9</b>	<b>42,4</b>	<b>45,0</b>

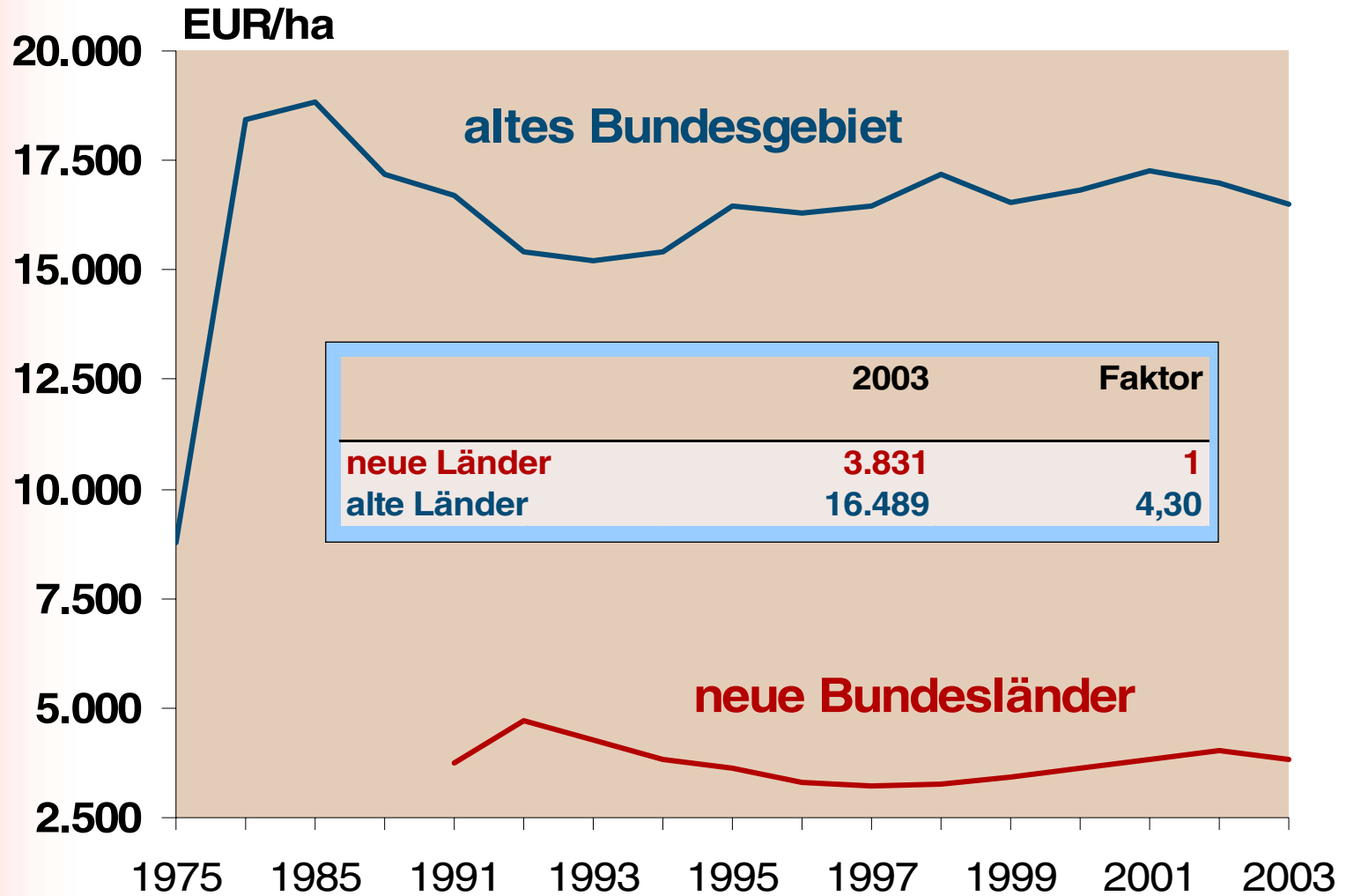
**4. Ost und West -  
ein geteilter Bodenmarkt.**

**5. Bodenmarkt in  
Westdeutschland über 20 Jahre  
im Wesentlichen unverändert.**

**6. Dynamik am ostdeutschen  
Bodenmarkt ungebrochen.**



# Entwicklung der Kaufwerte je Hektar Agrarland (FdIN)



## **7. Bodenmarkt auch zwischen und innerhalb der neuen Länder stark differenziert.**



# Bodenverkäufe von 1991 bis 2003 in den neuen Ländern

nach Verkehrswert und nach EALG

in 1.000 ha	Verkehrswert	EALG	Summe	LF in%
MV	250,9		250,9	22,3
St	109,3		109,3	11,2
BB	101,0		101,0	9,5
TH	49,5		49,5	7,3
SN	25,2		25,2	4,3
<b>neue Länder</b>	<b>536,1</b>		<b>536,1</b>	<b>11,8</b>

## Kaufpreise in Ostdeutschland in der Entwicklung

EUR/ha	1997	2003	Veränderg. in %
Brandenburg	2.530	2.671	105,6
Mecklenburg-Vorpommern	2.818	4.181	148,4
Sachsen-Anhalt	3.906	4.700	120,3
Sachsen	4.607	4.325	93,9
Thüringen	4.706	4.558	96,9
<b>Neue Länder</b>	<b>3.240</b>	<b>3.831</b>	<b>118,2</b>

# Ertragsmesszahl und Kaufwert

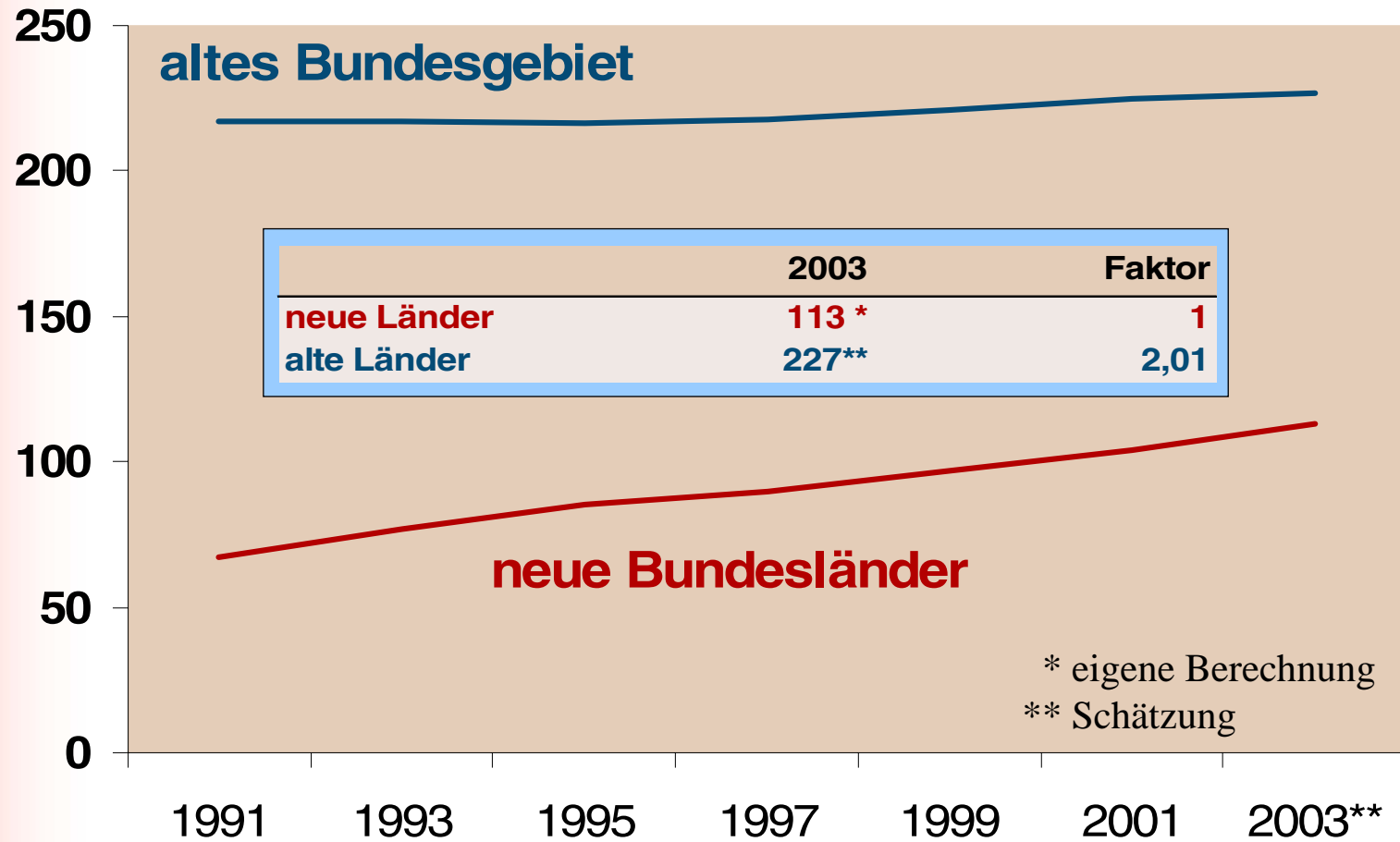
2003	Bördekreis	Kreis Stendal
veräußerte FdIN (ha)	587	2.091
Ertragsmesszahl (EMZ)	85	47
Kaufwert (EUR/ha)	9.431	3.224

- 8. Pachtflächenanteile Ost / West nähern sich an.**
  
- 9. Ostdeutsche Pachtpreise - deutlicher Trend nach oben.**

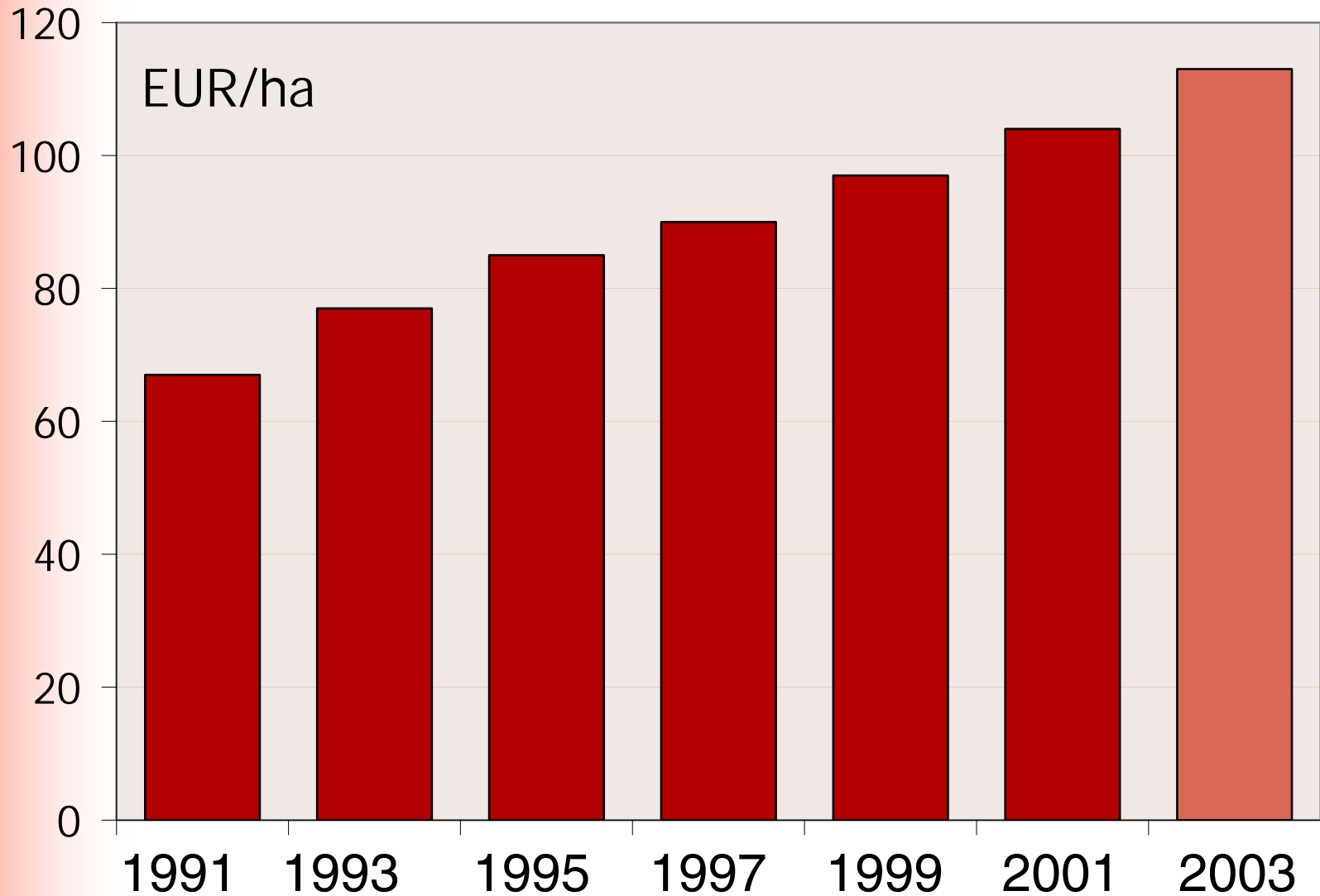


# Entwicklung der Pachtpreise

EUR/ha



# Ostdeutsche Pachtpreise in der Entwicklung



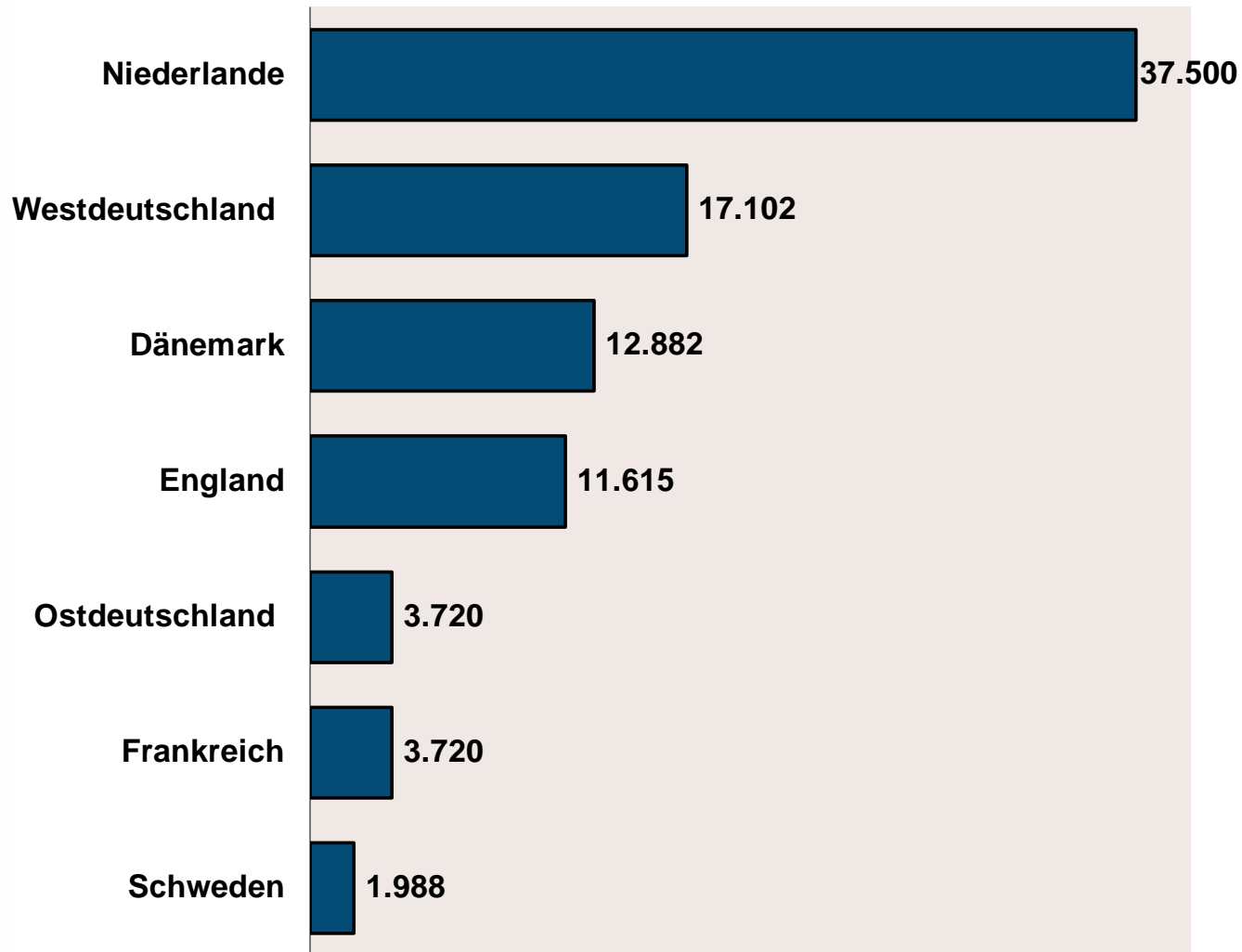


- **10. Niveau und Entwicklung von Kaufwerten und Pachtentgelten in der EU stark differenziert.**

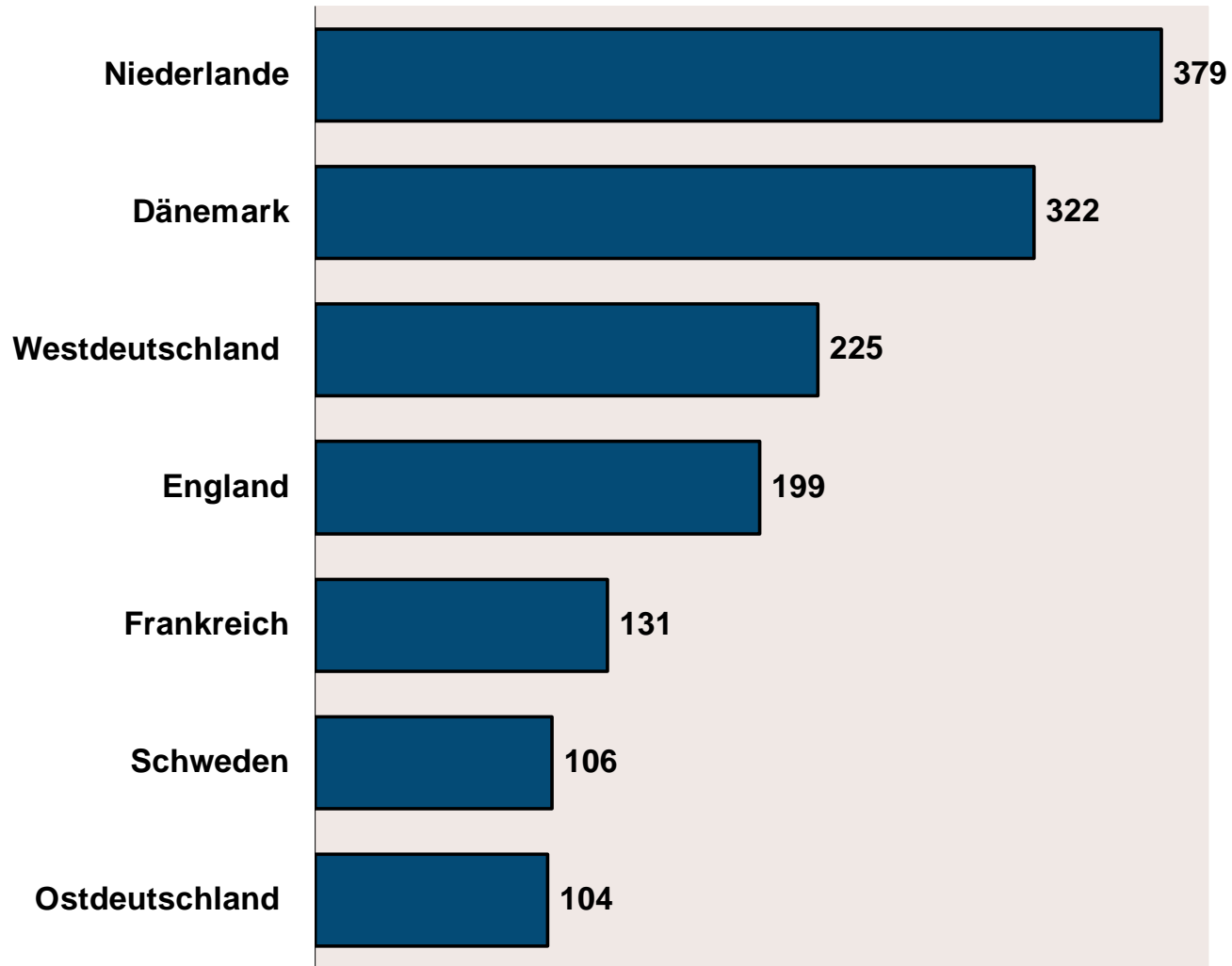


# Kaufwerte für Agrarflächen 2001

in ausgewählten EU-Ländern, in EUR/ha



# Pachtentgelte für Agrarflächen 2001 in ausgewählten EU-Ländern, in EUR/ha



# Geteilter Bodenmarkt Ost / West - Faktoren

- hohe Bodenpreise in Westdeutschland haben sich historisch entwickelt, oft getragen auch von dortigen günstigen Verwertungsbedingungen sowie traditionell enge Bindung an das Kulturgut Boden
  - Angebot an Agrarland im Osten wesentlich größer
  - geringe Eigenmittelausstattung / Liquidität
  - Vorrang haben Investitionen in Ställe, Technik etc.
  - gute Möglichkeiten einer langfristigen Pacht zu günstigen Preisen
  - Größe der veräußerten Agrarflächen
  - traditionell hohe Bindung bäuerlicher Familien an Bodeneigentum
  - niedrigere Ausstattung mit Milch- und Zuckerquoten
  - insgesamt wesentlich geringere Wertschöpfung je ha Agrarland
- 
- Faktor BVVG wirkt preismindernd
    - großer Bodenfonds: 1/6 der Agrarfläche der neuen Länder
    - begünstigter Bodenverkauf (ca. 45 % billiger)