

5. Bodenforum der Neuen Landwirtschaft auf der Grünen Woche

*Steigende Bodenpreise in
Ostdeutschland –
Wirkung normaler Marktkräfte
oder Spekulation?*

Herzlich Willkommen!

Diskussionsschwerpunkte / Einführungsbeiträge:

1. Volker **Bruns**, Geschäftsführer Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern:
Woraus resultieren steigende Bodenpreise?
 2. Dr. Wilhelm **Müller**, Geschäftsführer BVVG:
Preisentwicklung und Preisermittlung bei der BVVG
 3. RA Dr. habil. Lothar **Schramm**, Berlin:
Grundstücksverkehrsgenehmigung und Vorkaufsrecht
 4. Wolfgang **Jaeger**, Geschäftsführer Nord Ost Bodenmanagement GmbH, Penzlin:
Bodenfonds als Form bäuerlicher Eigeninitiative
- Moderation: Prof. Dr. Klaus **Böhme**,
Chefredakteur Neue Landwirtschaft

Kurze Einführung:

Entwicklung am Bodenmarkt

*Der deutsche Bodenmarkt ist – was die Statistik hergibt - **seit geraumer Zeit relativ stabil.***

Kennzeichen der Stabilität sind:

- *geringe statistische Kauf- und Pachtpreisschwankungen*
- *niedriger (und nahezu gleicher) Anteil der gehandelten und neu verpachteten Flächen an der Gesamtfläche,*
- *keine größeren Schwankungen in der Relation Kaufpreis/Pachtpreis*

*Auswertungen und Analysen unter
www.bodenmarkt.info*

Die Situation am Bodenmarkt ist gekennzeichnet von

- ***starken Preisunterschieden zwischen den alten und den neuen Bundesländern,***
- ***bestimmten Niedrigpreisregionen auch in Westdeutschland,***
- ***Abkoppelung der Preise (besonders in den Hochpreisregionen) von den ökonomischen Verhältnissen,***
- ***extremen Preisen und nicht vergleichbaren Marktbedingungen in Ballungsräumen, Gebieten mit besonderer industrieller und infrastruktureller Entwicklung,***
- ***der besonderen Rolle von „großen Spielern“ wie der BVVG, und abgeschwächt den Landgesellschaften und der Kirche.***

Gespaltener Bodenmarkt in Deutschland



Aus:

Neue
Landwirtschaft
9/07, S. 17

Gespaltener Bodenmarkt

- **Hochpreisgebiete**

Kaufpreis 2006 Euro/ha FdIN

Niederbayern 33.085

Düsseldorf 32.415

Oberbayern 30.142

- **Hohe Stabilität**

Verkaufte Fläche 2006 ha

Niederbayern 1.108

Düsseldorf 561

Oberbayern 1.059

- **Niedrigpreisgebiete**

Kaufpreis 2006 Euro/ha FdIN EALG

Brandenburg 2.729 1.663

Sachsen 4.110 2.403

Thüringen 4.279 2.912

- **Hohe Flexibilität**

Verkaufte Fläche 2006 ha +EALG

Brandenburg 18.575 6.438

Sachsen 5.489 3.115

Thüringen 6.218 2.079

Dynamik von Veränderungen

„Alte“ Bundesländer

2006: **Kauf**

0,5 % jährl. gehandelt

39.796 ha, **15.941** Euro

2005: **Pacht**

53,3% Anteil

227 Euro/ha = 1,4%

„Neue“ Bundesländer

2006: **Kauf**

1,5 % jährl. gehandelt

83.049 ha, **4.040** Euro

dav. 2/3 durch BVVG,

25.000 ha EALG, 2.584 Euro

2005: **Pacht**

81,5% Anteil

119 Euro/ha = 3%

Preise (Euro/ha FdIN) schwankten 2006 in

- **Thüringen** von 7.438 im Kreis Sonneberg bis 2.898 im Kreis Hildburghausen,
- **Sachsen-Anhalt** von 8.824 im Bördekreis bis 2.414 im Kreis Wittenberg,
- **Sachsen** von 9.074 im Kreis Meißen bis 2.365 in Aue-Schwarzenberg,
- **Brandenburg** von 3.665 in der Uckermark bis 1.820 im Kreis Oder-Spree,
- **Mecklenburg-Vorpommern** von 6.772 in Nordwestmecklenburg bis 2.997 im Kreis Parchim.

Im Exklusiv-Bereich der Neuen Landwirtschaft finden Sie detaillierte Analysen zum Bodenmarkt aller Bundesländer.

Internationale Bodenpreise 1

- **Niederlande**

Anstieg bis 2001, dann Rückgang, sehr hohes Niveau (wie deutsche Höchstpreisregionen)

1995: 18.000 Euro/ha NL 2001: 37.000 2005: 28.000

- **Frankreich**

Anstieg seit 1995, 2006 erstmals wieder Rückgang, ostdeutsches Niveau

1995: 3.000 Euro/ha LN 2006: 4.740 158 %

- **Schweden**

Anstieg von niedrigem Niveau

2000: 2.123 Euro/ha AF 2005: 3.388 160 %

Internationale Bodenpreise 2

- **Polen**

Anstieg von sehr niedrigem Niveau

2000: 1.738 Euro/ha gute AF 2005: 2.848 164 %

- **Tschechien**

Rückgang 2002 und danach wieder leichter Anstieg, niedriges Niveau

2001: 1.236 Euro/ha LF 2002: 1.080 2005: 1.195

- **USA**

Anstieg seit vielen Jahren, regional sehr differenziert

2000: 1.460 \$/Acre AF 2007: 2.700 \$/Acre AF 185%
(3.041 Euro/ha 5.000 Euro/ha 164%)

***Was geschieht zur Zeit
am (ost)deutschen Bodenmarkt?
Woran liegt das?
Wie sind die einzelnen „Spieler“
daran beteiligt?
Und wie ist das mit den
Spielregeln?***

***Schenken Sie Ihre Aufmerksamkeit bitte
den folgenden Darstellungen!***