

Was bestimmt den Bodenpreis?



8. Bodenmarktforum der NL Neuen Landwirtschaft
25.01.2011 Grüne Woche

Jurec Birnstengel

Landw. Sachverständiger öbv, Unternehmensberatung, Managementkurse
Tel. 035955/70930, e-mail Jurec.Birnstengel@t-online.de

Was bestimmt den Preis ?

Die Kaufpreisbildung für landwirtschaftliche Flächen ist allgemein ein

multifaktorieller Prozess

aus *rationalen* und *irrationalen*
Einflussfaktoren.

Landwirtschaftliche Faktoren der Preisbildung:

- Zusatz-DB bei Wachstum**
- DB-verlust bei Flächenabgang**
- Restpachtzeit / Pachtfreiheit**
- spezielle betriebliche Bedingungen**
- Bonität und Nutzungseigenschaften**
- Lage, Größe und Struktur der Flächen**
- Losgröße**

Landwirtschaftliche Faktoren der Preisbildung:

Bodenkauf:

- ***dient der Sicherung als Produktionsfaktor***
- ***dient der Reinvestition steuerlicher Rücklagen aus Verkäufen***
- **verschafft ggf. regionalen Einfluss**
- **gilt als relativ inflationssicher**

Außerlandwirtschaftliche Faktoren der Preisbildung:

Landwirtschaftliche Flächen:

- sind eine begrenzte Ressource**
- besitzen hohen Prestigewert**
- gelten als „unvergängliches“ Gut und „inflationssichere“ Anlage**
- ermöglichen eine „sichere“ Kapitalanlage mit jährlicher Dividende ohne Wertverzehr**

Landwirtschaftliche Ursachen der Marktentwicklung

- gute Eigenkapitalbildung im Marktfrucht-
bereich über 10 – 15 Jahre**
- Konsolidierung der Betrieb**
- starker Wachstumswille im Ackerbau**
- Einführung der Betriebsprämie ab 2005**
- positive Zukunftsprognosen ab 2006**
- Überkapazitäten an Personal und Technik**

Außerlandwirtschaftliche Ursachen der Marktentwicklung

- **Eintritt neuer Marktteilnehmer mit außerlandwirtschaftlicher Finanzierung (Biogas, Solarenergie, Kapitalanleger)**
- **Zufluss außerlandwirtschaftlichen Kapitals in den Bodenmarkt**
- **Suche nach „sicherer“ Vermögensanlage**

Marktverhältnisse

Die finanzierbare **Nachfrage**
ist stärker gestiegen
als das **Angebot** an Flächen.