

8. NL-Bodenforum auf der Grünen Woche

Bodenpreise weiter umstritten

Beim diesjährigen Bodenforum standen die Preise am ostdeutschen Bodenmarkt im Mittelpunkt. Sie sind in den letzten Jahren enorm gestiegen und es gibt eine emotionsgeladene Diskussion dazu, wer oder was diese Preise nach oben treibt und wie die Preise für die Verkäufe ehemals volkseigener Flächen ermittelt werden sollen.

Ein Überblick zum deutschen Bodenmarkt, den NL-Chefredakteur **Klaus Böhme** einleitend gab, zeigte: Der deutsche Bodenmarkt ist in Bewegung. Dabei sind enorme Unterschiede zwischen Ost und West, aber auch in den einzelnen Regionen nicht zu übersehen. Dass die Tendenz bei den Bodenpreisen auch in den alten Bundesländern nach oben weist, zeigt die Tatsache, dass in allen Ländern bis auf Hessen der Bodenpreis 2009 höher war als der Durchschnitt aus den vorangegangenen zehn Jahren. Im Osten Deutschlands haben sich die Preissteigerungen in den letzten Jahren sogar auf deutlich über 20 % im Jahr eingepegelt.

Die Kaufsummen, das heißt die Multiplikation aus gehandelter Fläche und Kaufpreis, ist im Durchschnitt Deutschlands von 2007 bis 2009 um fast 32 % und in den ostdeutschen Ländern um mehr als 70 % gestiegen (Tabelle 1). Im Westen gibt es durch die geringere gehandelte Fläche einen Dämpfer.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Bodenpreis 2009 deutschlandweit um 9,6 % auf 10.908 €/ha und in Ostdeutschland um 19,5 % auf 5.943 €/ha gestiegen. Seit 2004 haben sich die Bodenpreise in Ostdeutschland mehr als verdoppelt. Wie die Tabellen 2 und 3 zeigen, verläuft die Preisentwicklung bei der BVVG



Die Referenten des Bodenforums (v.l.n.r.): Dr. Claus Voigt, Colmnitz; Jurec Birnstengel, Kleindittmannsdorf; Prof. Dr. Klaus Böhme, Berlin; Volker Bruns, Leetzen und Dr. Wilhelm Müller, Berlin.

Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH noch schneller. Vom bundeseigenen Flächenprivatisierer liegen auch schon die 2010er Ergebnisse vor. Sie weisen eine Preissteigerung um rund 27 % gegenüber dem Vorjahr aus.

■ Nachfrage und Angebot

Der Sachverständige und Unternehmensberater **Jurec Birnstengel** aus Kleindittmannsdorf in Sachsen erläuterte, dass die Preisbildung

bei landwirtschaftlichen Flächen, ein „multi-faktorieller Prozess“ aus rationalen und irrationalen Einflussfaktoren ist. Das mache es schwierig, exakt zu sagen was oder gar wer den Bodenpreis im konkreten Fall oder gar im Durchschnitt bestimme.

Generell sei aber richtig, dass das Verhältnis von finanzierbarer Nachfrage und Flächenangebot entscheidend sei. Da die Nachfrage stärker gestiegen ist als das Angebot, würden

LESETIPP

Zum 8. Bodenforum: **Bodenmarkt 4**
www.dlv-shop.de
 Die Präsentationen finden Sie unter
www.Bodenmarkt.info



Auch das 8. Bodenforum war wieder gut besucht.

Wie NL-Chefredakteur Klaus Böhme ankündigte, wird sich das 9. NL-Bodenforum auf der Grünen Woche 2012 mit der Entwicklung am Pachtmarkt befassen. Zu diesem Thema soll dann auch das Heft „Bodenmarkt 5“ erscheinen.

Fotos: Hentschel

die Preise derzeit auch steigen. Die konkrete Höhe wiederum hänge von verschiedenen Faktoren ab, von landwirtschaftlichen wie außerlandwirtschaftlichen. Gründe der derzeitigen Marktentwicklung sieht Birnstengel vor allem in

- der guten Eigenkapitalentwicklung im Marktfruchtbereich,
- der Konsolidierung der Betriebe,
- einem starken Wachstumswillen im Ackerbau
- der Einführung der Betriebsprämie 2005,
- positiven Zukunftsprognosen ab 2006 und
- Überkapazitäten bei Personal und Technik.

Hinzu kommen aus dem außerlandwirtschaftlichen Bereich der Eintritt neuer Marktteilnehmer mit außerlandwirtschaftlicher Finanzierung, der Zufluss von Kapital und die Suche nach sicherer Vermögensanlage.

■ Boden in die Hand der ortsansässigen Betriebe

Landwirt und Landeigentümer zu sein, das ist für **Dr. Claus Voigt**, langjähriger Vorsitzender und heutiger Aufsichtsratsvorsitzender der Colmnitzer Agrar-Genossenschaft in Sachsen, eine besondere Herausforderung. Sie ist verbunden mit der Entwicklung erfolgreicher landwirtschaftlicher Betriebe und den Menschen vor Ort, in den Dörfern. Aus dem Umgang mit dem Boden, seiner Nutzung und dem Eigentum ergeben sich Impulse

für die Entwicklung der ländlichen Räume und die Erhaltung von Arbeitsplätzen. Es sei ein grundsätzlicher Unterschied, ob der Boden in der Hand des ortsansässigen Betriebes oder eines fernen Investors sei. Das werde von Anfang an bei der Privatisierung durch die Treuhand und deren Nachfolger zu wenig beachtet. Voigt fragt: „Warum die forcierte Bodenprivatisierung? Noch dazu bei den derzeitigen Marktverhältnissen mit den rasch steigenden Preisen.“ Der Staat würde, indem er die Bodenpreise nach oben treibt, niedrige Löhne in ostdeutschen Landwirtschaftsbetrieben konservieren. Viel wichtiger als der Verkauf der Flächen sei die Sicherung der nachhaltigen Bewirtschaftung durch die Pächter und die Erhaltung der Tierproduktion an den Standorten.

■ Bodensicherung für die Landwirte

In seinem Diskussionsanstoß griff **Volker Bruns**, Geschäftsführer der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern, den Gedanken auf, dass für die ortsansässigen Betriebe die Verfügbarkeit von Boden zukunftsentscheidend sei. Die Landgesellschaft richte deshalb ein großes Augenmerk auf die Bodenbevorratung und betrachte diese als Bodensicherung für die Landwirte. Das sei eine ihrer satzungsgemäßen Aufgaben.

So wie die Flächenbevorratung sieht Bruns auch die Wahrnehmung des gesetzlichen

Vorkaufsrechts als Maßnahme der Flächensicherung für Landwirte. Hierfür gebe es aber veränderte Bedingungen durch

- größere dispoible Vermögen im nichtlandwirtschaftlichen Bereich,
- den Verfall klassischer Anlagemärkte und die Flucht in Sachwerte,
- die zunehmende Akzeptanz für Grund und Boden,
- die stabilen Ertragsbedingungen mit dem EEG,
- Spekulationen aufgrund der statistisch ausgewiesenen Bodenpreissteigerungen und schließlich
- die Stimulierung der Nachfrage mit den Ausschreibungsverfahren durch die BVVG.

In Mecklenburg-Vorpommern sei zunehmender Erwerb von Boden durch nichtlandwirtschaftliche Investoren zu beobachten. Es komme in letzter Zeit zu einem Anstieg der Fälle, in denen das Vorkaufsrecht geprüft und dann auch ausgeübt wird. Im ersten Halbjahr 2010 wurden von den Landgesellschaften so viele Fälle auf das gesetzliche Vorkaufsrecht hin geprüft, wie im ganzen Jahr 2009.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden 2009 34 Fälle geprüft und in 16 von ihnen das Vorkaufsrecht dann auch ausgeübt. 2010 waren das 66 Fälle mit zusammen 1.174 ha bzw. 30 ausgeübte Fälle mit 384 ha. 12 Fälle

Tabelle 1: Kaufsummen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland (Mio. €)

	2007	2008	2009	09 zu 07
Deutschland	1.110,1	1.414,1	1.465,0	+31,9 %
Westen	750,1	865,7	851,2	+13,5 %
Osten	360,0	548,4	613,8	+70,5 %

Tabelle 2: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise der BVVG für Verkäufe zum Verkehrswert (in €/ha)

	2006	2007	2008	2009	2009 ohne Sonderfälle ¹	2010
Kaufpreis	4.436	5.479	6.319	8.205	7.611	10.418
im Vergleich 2006 = 100	100	124	142	189	0.172	235
im Vergleich zum Vorjahr		+23,5 %	+15,3 %	+29,8 %	+20,4 %	+27,0 % ²

¹ drei außergewöhnliche Ausschreibungen in Mecklenburg-Vorpommern (siehe NL-BzAR 8/2009, S. 307)
² Vergleich zum Preis ohne Sonderfälle: +36,9 %

Quelle: BVVG

erfordern Gerichtsverfahren. In der Regel geht es um eine „ungesunde Bodenverteilung“ und dringenden Aufstockungsbedarf bei Landwirten, also um den Verkauf an Nicht-Landwirte, obwohl Landwirte den Boden benötigen. Scheitern würde die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn kein Landwirt da ist, der zu dem Kaufpreis des Vertrages eintreten will, so Bruns. Keinen Fall habe es in letzter Zeit gegeben, in dem ein nicht angemessener Kaufpreis vorgelegen habe.

■ Einhaltung des EU-Rechts ist entscheidend

Wenn man über die Preisbestimmung durch die BVVG sprechen wolle, müsse man sich zuerst über den Anlass der Bewertung klar sein, betonte der Geschäftsführer der Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft **Dr. Wilhelm Müller** zu Beginn seiner Ausführungen. Bei der Privatisierung durch die BVVG handele es sich um den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen durch die öffentliche Hand an Private. Wichtig sei nun, dass alle für den Anlass maßgeblichen Vorschriften beachtet werden, und das seien mit hierarchisch aufsteigender Bedeutung:

- FlErwÄndG und § 5 Abs. 1 FlErwÄ
- ImmoWertV 2010
- BauGB
- EU-Grundstücksmittelung

Ziel der EU-Grundstücksmittelung sei es, unerlaubte staatliche Beihilfen zu verhindern. Kaufverträge, bei denen die Regeln dieser Mittelung nicht beachtet würden, seien nichtig.

Zwei Verfahren dienen der Vermeidung unerlaubter Beihilfen. Zum einen ist das ein Verkauf durch bedingungsloses Bietverfahren, wie es die BVVG mit ihren Ausschreibungen realisiert. Zum anderen kann das mit einer unabhängigen Bewertung durch Sachverständige geschehen. Maßgabe für die Sachverständigen sei, dass es sich um die Ermittlung des Marktwertes handelt, d.h. eines Preises, der bei einem offenen Angebot (voraussichtlich) erzielt würde.

Um nun bei den Direktverkäufen an die Pächter einen beihilfefreien Kaufpreis vereinbaren zu können, simuliere die BVVG ein offenes Angebotsverfahren. Im Ergebnis liege dem Angebot demzufolge ein Marktwert zugrunde, der den Anforderungen der EU-Grundstücksmittelung entspreche. Das heiße aber nicht, dass es um den maximalen in einer Ausschreibung erzielbaren Preis geht, unterstrich Müller und erläuterte das Vorgehen der BVVG im Einzelnen (siehe Präsentation in www.Bodenmarkt.info). Er betonte, dass diese Art der Preisermittlung durch ein kürzlich veröffentlichtes Urteil des Europäischen Gerichtshofes (NL-BzAR 1/2011, S. 33 ff.) bestätigt wurde.

Tabelle 3: Durchschnittliche Verkaufspreise für Agrarflächen der BVVG 2007 bis 2010 nach Ländern (€/ha, Verkehrswertverkäufe)

Land	2007	2008	Entwicklung zum Vorjahr	2009	Entwicklung zum Vorjahr	2010	Entwicklung zum Vorjahr
Mecklenburg-Vorpommern	5.692	7.492	+31,6 %	9.859 ¹	+31,6 %	12.152	+23,3 %
Brandenburg	3.886	5.139	+32,2 %	6.110	+18,9 %	7.842	+28,3 %
Sachsen-Anhalt	8.804	8.488	- 3,6 %	10.998	+29,6 %	14.053	+27,8 %
Sachsen	5.427	5.777	+6,4 %	7.182	+24,3 %	9.225	+28,4 %
Thüringen	5.173	5.555	+7,4 %	7.878	+41,8 %	11.100	+40,9 % ³
Insgesamt	5.479	6.319	+15,3 %	8.205 ²	+29,8 %	10.418	+27,0 %

¹ mit Sonderverkäufen in Mecklenburg-Vorpommern, sonst 8.311
² mit Sonderverkäufen, sonst 7.611 ³ mit Sonderverkäufen 2010 Quelle: BVVG

Zusammenfassend nannte Müller vier Punkte, nach denen die BVVG ihre Preise bestimme:

- Nach den für diesen spezifischen Bewertungsanlass geltenden Rechtsvorschriften der EU und des Bundes.
- Unter der Fiktion, welcher Preis voraussichtlich in einem offenen Angebotsverfahren erzielt würde.
- Wie ein unter Marktbedingungen handelnder privater Marktteilnehmer.
- Nach bestem Wissen und Gewissen.

■ Preisbildung umstritten

In der angeregten Diskussion zeigte sich, dass die Preisbildung durch die BVVG nach wie vor umstritten ist. So wurde angezweifelt, ob die Auslegung des EuGH-Urteils als volle Unterstützung für die BVVG richtig sei. Verwiesen wurde auf Urteile des Berliner Kammergerichtes und eine ausstehende Entscheidung des Bundesgerichtshofes zu den Fragen der

Wertermittlung durch die BVVG. Da der EuGH die Kompetenz, das nationale Recht auszulegen in der Hand der nationalen Gerichte sieht, wird hierzu eine endgültige Entscheidung noch auf sich warten lassen.

Diskutiert wurde auch der Umstand, dass je nach Bewertungsanlass unterschiedliche Preise ermittelt werden. So würde der Staat bei Entschädigungen ganz andere (viel niedrigere) Preise zahlen als sie bei der BVVG ermittelt werden. Für Bruns liegt darin eine Aufgabe, die vom Bund gelöst werden muss.

Andere Diskussionsteilnehmer meinten, die Diskussion um die Privatisierung durch die BVVG und die dabei angewendeten Preise würde zu kurz greifen. Diskutiert werden müsse, ob der Verkauf von Flächen überhaupt der richtige Weg sei. Unter dem Gesichtspunkt der Verantwortung des Staates für die Daseinsvorsorge für seine Bürger könne sich das als falsch erweisen. (bö) NL

Landwirtschaftszählung 2010: Weiterer Agrarstrukturwandel

Deutscher Bauernverband fordert von Bauern getragene Betriebe im Wettbewerb zu stärken

Mit der im Rahmen der Landwirtschaftszählung 2010 erfolgten Bestandsaufnahme der amtlichen Statistik zu den Strukturen in der Landwirtschaft steht fest: Der Strukturwandel in der deutschen Landwirtschaft hat sich in den letzten Jahren nahezu ungebremst fortgesetzt. Die Zahl der Betriebe ging weiter zurück und die verbleibenden Betriebe wurden immer größer. Nach Einschätzung der Betriebsinhaber zur Hofnachfolgesituation und aufgrund der Altersstruktur der Betriebsinhaber steht auch fest, dass der Strukturwandel in den nächsten Jahren weiter gehen wird. Äußere Zeichen dieses Strukturwandels sind mehr Pachtflächen und größere Tierbestände.

Trotz dieser strukturellen Veränderungen liegt Deutschland aber im europäischen Vergleich bei der Flächenausstattung der Betriebe sowie bei der Größe der Tierbestände im Mittelfeld. Vor dem Hintergrund des Wettbewerbs auf den europäischen und weltweiten Agrarmärkten fordert der Deutsche Bauernverband (DBV) von Politik und Gesellschaft, von Bauern getragene Betriebe im Wettbewerb zu stärken. Nur sie sind Garant für eine artgerechte Tierhaltung und einen nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen.

Der DBV weist darauf hin, dass mit dem Strukturwandel auch hohe Investitionen in boden- und pflanzengerechte Technik sowie in tiergerechte, moderne Stallbauten und bessere Haltungsbedingungen einhergehen.

DBV