

Bericht

Abschätzung des Investitionsverhaltens bäuerlicher Familienbetriebe unter besonderer Berücksichtigung der neuen Bundesländer

Studie im Auftrag des Deutschen Bauernbundes

Projektkoordinator: Prof. Dr. habil. W. Merbach
Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
sowie FBZ Agrartechnische Systeme Halle

Bearbeiter

Dr. A. Blomeyer, Brakel

Dr. A. Deubel, Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen-Anhalt, Bernburg

Dr. S. Kübler, John Deere Werke Mannheim

Dr. A. Trefflich, Johann Heinrich von Thünen-Institut, Braunschweig

C. Ziegenhorn, Halle

Vorbemerkungen:

Das vorliegende Projekt verfolgte vornehmlich das Ziel, das Investitionsverhalten der bäuerlichen Familienbetriebe in den neuen Bundesländern in Abhängigkeit von verschiedenen Faktoren, insbesondere aber vom Bodenerwerb zu untersuchen. Grundlage dafür waren zweijährige Erhebungen in den Jahren 2007 und 2008 (Kapitel 1).

Vergleichend dazu wurden die Verhältnisse in den alten Bundesländern betrachtet (Kapitel 2).

Inhaltsverzeichnis

1. Investitionsverhalten bäuerlicher Familienbetriebe in Abhängigkeit von den Kauf- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Flächen.....	4
1.1 Ausgangslage und Zielstellung.....	4
1.2 Vorgehensweise.....	4
1.3 Ergebnisse.....	6
1.3.1 Kennzeichnung der befragten landwirtschaftlichen Unternehmen.....	6
1.3.1.1 Betriebsstandorte.....	6
1.3.1.2 Rechts- und Betriebsformen.....	7
1.3.1.3 Betriebsgrößen.....	7
1.3.1.4 Arbeitskräfte.....	9
1.3.2 Flächenbewirtschaftung.....	10
1.3.2.1 Eigentumsverhältnisse.....	10
1.3.2.2 Pachtdauer.....	11
1.3.3 Pachtpreise und ihre Entwicklung.....	13
1.3.4 Investitionsverhalten.....	22
1.3.4.1 Investitionsziele	22
1.4 Zusammenfassung.....	33
2. Vergleichende Analyse des Einflusses von Bodenverkäufen auf das Investitionsverhalten in den alten Bundesländern.....	35
2.1 Der Bodenerwerb in den alten Bundesländern bis zur Wiedervereinigung.....	35
2.2 Der Einfluss der Bodenverkäufe auf die Betriebsstrukturen, –größe und -formen.....	38
2.3 Das Investitionsverhalten beim Bodenerwerb in Abhängigkeit von der Generationenfolge.....	42
2.4 Die Beziehungen zwischen Pachtmöglichkeiten und Bodenkäufen bzw. –verkäufen bei steigenden Bodenpreisen.....	44
2.5 Ausblick auf die Weiterentwicklung des Bodenmarktes zwischen alten und neuen Bundesländern.....	49

1. Investitionsverhalten bäuerlicher Familienbetriebe in Abhängigkeit von den Kauf- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Flächen

1.1 Ausgangslage und Zielstellung

Ziel der Untersuchung ist die Analyse des Investitionsverhaltens bäuerlicher Familienbetriebe in den neuen Bundesländern auf der Grundlage zweier Fragebögen, die in den Jahren 2007 und 2008 erstellt wurden.

Ausgangspunkt war die aktuelle Entwicklung der Agrarmärkte, gekennzeichnet durch:

- gestiegene Preise für Agrarprodukte, aber auch für Betriebsmittel
- wachsende Konkurrenz um Boden als Produktionsgrundlage, verschärft insbesondere durch Verwendung von Agrarprodukten zur Energieerzeugung
- Flächenentzug durch Baumaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es sollten deren Auswirkungen und Entwicklungen auf das Investitionsverhalten bezüglich Boden und anderer Produktionsmittel beleuchtet werden.

1.2 Vorgehensweise

Basis der Untersuchungen bilden Fragebögen, die vom DBB – teilweise in Zusammenarbeit mit der Martin-Luther-Universität – aufgestellt und an ihre Mitglieder in Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Thüringen und Sachsen versandt wurden. Im Jahr 2007 erging ein ausführlicher Fragebogen an die Mitglieder, der

a) Angaben zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Betriebsform, Hauptproduktionsrichtung, Wirtschaftsform, arbeitswirtschaftlichen Verhältnissen, Flächenausstattung und erzeugten Produkten einschließlich ihrer Vermarktung erforderte,

b) Auskünfte zu monetären und investiven Rahmenbedingungen einholte, darunter zu Investitionsschwerpunkten in Vergangenheit und Zukunft sowie Einschätzungen über die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen,

c) die Förderpolitik und die Arbeitsweise der Banken bei der Vergabe von Krediten für bäuerliche Familienbetriebe beleuchteten.

Im Jahr 2007 konnte ein sehr hoher Rücklauf der Fragebögen erreicht werden, so dass 144 beantwortete Bögen für die Auswertung zur Verfügung standen. Die Auswertung selbst erfolgte im Rahmen einer Studie mit Unterstützung der Naturwissenschaftlichen Fakultät III im Institutsbereich Agrartechnik [ZIEGENHORN, C., KÜBLER, S., 2007].

Der Bogen 2008 sollte die vorangegangene Fragebogenaktion noch weiter untersetzen und speziell die Situation der landwirtschaftlichen Betriebe in Bezug auf die Pachtverhältnisse und das Kaufverhalten von Boden näher beleuchten. Der dazu vom DBB in eigener Regie erstellte Fragebogen ist nicht nur vom Umfang her deutlich geringer als im Vorjahr, er ermöglicht leider keine direkte Verknüpfung der diesjährigen mit den vorjährigen Daten, weil es keine eindeutig zuordenbaren Felder bzw. Fragen gibt, die die Herstellung einer solchen Beziehung ermöglichen könnten. Insofern bleibt die Aussagefähigkeit der im Jahr 2008 gestarteten Frageaktion deutlich hinter den Möglichkeiten zurück, die eine kombinierte Auswertung aus beiden Jahren theoretisch geboten hätte. Da auch der Umfang der beantworteten Fragebögen 2008 deutlich niedriger liegt als im Vorjahr, kann von nur eingeschränkter Repräsentativität der Daten ausgegangen werden. Es wurde der Versuch gestartet, den ursprünglichen Bogen durch eine Erweiterung des Fragespektrums um wichtige Angaben zu Investitionsschwerpunkten (für die Beantwortung der vorgegebenen Fragestellung der Studie unabdingbar) zu ergänzen. Der Rücklauf ergab schließlich für 2008 zwei verschiedene Varianten des Fragebogens, wobei der dominierende Teil von 29 Bögen lediglich die "Kurzform" des Bogens enthielt, für die differenziertere Variante standen nur 17 Antworten zur Verfügung. Damit haben die getroffenen Auswertungen und Einschätzungen zum Investitionsverhalten nur eine eingeschränkte Gültigkeit. Vielfach ist nur eine deskriptive Auswertung und einfache Frequenzanalyse möglich. Eine statistische Absicherung der Ergebnisse muss auf Grund dieser Datenlage entfallen.

Die vorliegende Auswertung stützt sich deshalb sowohl auf Antworten aus den Fragebögen der Jahre 2008 als auch auf die des Jahres 2007. Da eine ursächliche Verknüpfung der Daten nicht möglich war, beruhen die Ergebnisse vielfach nur auf sehr wenigen Aussagen. Es wird deshalb versucht, Grundzüge der gegenwärtigen Entwicklung auch anhand verfügbarer Statistiken und Literatur darzustellen und mit den Erhebungen der Primärdatenerhebung zu vergleichen.

Für die Darstellung der Pachtpreisentwicklung wurden die Daten der Agrarstrukturerhebung aus den Jahren 2005 und 2007 herangezogen

1.3 Ergebnisse

1.3.1 Kennzeichnung der befragten landwirtschaftlichen Unternehmen

1.3.1.1 Betriebsstandorte

Die im Jahr 2008 befragten landwirtschaftlichen Unternehmen sind zu 48% in Brandenburg und zu 37% in Sachsen-Anhalt ansässig, für die übrigen wurden keine Angaben gemacht. Damit stellt die Gruppe der Brandenburger Familienbetriebe in diesem Jahr die größte Gruppe der Befragten dar. Im Gegensatz dazu stellten bei der Befragung des Vorjahres die landwirtschaftlichen Unternehmen aus Sachsen-Anhalt den dominierenden Teil der Antworten mit 80% (das entsprach 114 beantworteten Fragebögen), während aus Brandenburg eine absolut zwar vergleichbare Zahl von 26 (2008: 22 Unternehmen) zur Verfügung stand, die prozentual jedoch deutlich weniger ins Gewicht fielen. Insofern können sich die Aussagen zu den Boden- und Pachtverhältnissen ebenso wie zum Investitionsverhalten deutlich unterscheiden, denn die verschiedenen natürlichen Standortverhältnisse werden auch bei ähnlichen agrarpolitischen Rahmenbedingungen erheblichen Einfluss auf Investitionsentscheidungen ausüben.

1.3.1.2 Rechts- und Betriebsformen

Entsprechend der vorherrschenden Klientel des DBB dominierte bei den befragten Unternehmen die Rechtsform der Einzelunternehmen, 2007 gehörten 81% der Befragten zu dieser Gruppe, 2008 waren es 72%. Leider konnte nicht zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben unterschieden werden, da dies in den Bögen nicht erfragt worden ist. Die Gruppe der Personengesellschaften umfasst 18% (2007) bzw. 28% (2008) der landwirtschaftlichen Unternehmen. Juristische Personen waren nur in einem Einzelfall (GmbH, 2007) vertreten.

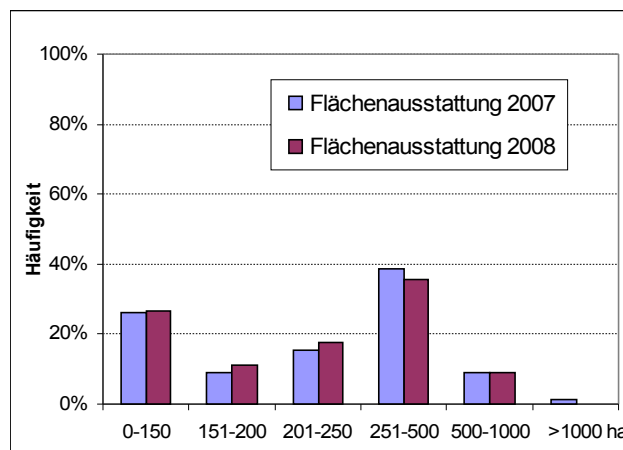
Angaben zu den Betriebsformen machten 2008 nur 17 befragte Unternehmen, davon waren 13 Marktfrucht- und 4 Gemischtbetriebe. Im Jahr 2007 dominierten bei den Angaben gleichfalls die Marktfruchtbetriebe (67%), insbesondere verursacht durch den hohen Anteil Sachsen-Anhalter Unternehmen. Die Auswertung des Jahres 2007 beschränkte sich auf Marktfruchtbetriebe, so dass Futterbau-, Veredlungs- und Gemischtbetriebe nicht in die Analyse einbezogen waren. Die diesjährige Untersuchung enthält dagegen auch einige Gemischt- und Futterbaubetriebe, die in die Auswertung gleichberechtigt einbezogen wurden. Es handelt sich dabei vor allem um Unternehmen aus Brandenburg, ihr Anteil ist auf Grund fehlender Angaben im Erhebungsbogen jedoch nicht exakt anzugeben. Im Jahr 2007 waren 20% der befragten Unternehmen Gemischt-, 5% Futterbau- und 3% Veredlungsbetriebe.

1.3.1.3 Betriebsgrößen

Vor der Auswertung 2007 wurden die Betriebe in acht Größenklassen eingeteilt, und zwar nach den bewirtschafteten Flächen in den Stufen 0-50, 51-100, 101-150, 151-200, 201-250, 251-500, 501-1000 und >1000 ha. In die Auswertung wurden dann letztendlich nur die Größenklassen 4 bis 7, d.h. von 151-1000 ha einbezogen. Damit wurden allerdings knapp die Hälfte (42%) aller beantworteten Bögen nicht für die Analyse verwendet. Als Begründung für diese Entscheidung wurde angegeben, dass bei den sehr kleinen Betrieben mit <100 ha Fläche starke Abweichungen auftraten, die die Ergebnisse verfälschten (Spezialbetriebe, Nebenerwerb). 2008 wurden alle Bögen mit Angaben zur Größe der bewirtschafteten Fläche ausgewertet: Danach überwiegen auch hier – bei gleicher Größenklasseneinteilung wie 2007 –

landwirtschaftliche Unternehmen mit bewirtschafteten Flächen zwischen 251 und 500 ha. Bei einem deutlich geringeren Stichprobenumfang 2008 unterscheidet sich die relative Häufigkeit der Größenklassen der bewirtschafteten Flächen zwischen den beiden Untersuchungsjahren fast nicht (vgl. Abb. 1), so dass für die diesjährige Untersuchung von einer vergleichbaren Betriebsgrößenverteilung auszugehen ist.

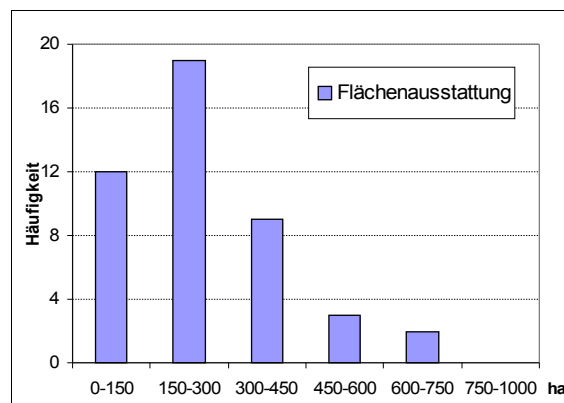
Abbildung 1: Flächenausstattung der 2007 und 2008 befragten Unternehmen nach Größenklassen unterschiedlicher Breite (relative Häufigkeit)



Quelle: Befragung DBB 2007, 2008, eigene Auswertung

Jedoch erscheint eine Klasseneinteilung in unterschiedlicher Breite sachlich kaum zu begründen und nicht sachgerecht. Bei Anlegen einer einheitlichen Klassenbreite von 150 ha ergeben sich ebenfalls sechs Größenklassen (vgl. Abb. 2).

Abbildung 2: Flächenausstattung der 2008 befragten Unternehmen nach Größenklassen (gleiche Klassenbreite von 150 ha, relative Häufigkeit)



Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

Danach entfallen 69% der befragten Unternehmen auf die Betriebsgrößenklassen 1 und 2 (bis 300 ha), 89% der Unternehmen bewirtschaften weniger als 450 ha und nur 4% (das entspricht zwei Unternehmen) bewirtschaften mehr als 600 ha. Damit wird deutlich, dass die Befragung sich überwiegend auf kleine und mittlere Unternehmen konzentrierte, deren Interessenvertreter der DBB darstellt. In die Auswertung wurden alle 2008 erhaltenen Antwortbögen einbezogen, sofern sie Antworten zu einer bestimmten Frage einhielten.

Im Durchschnitt aller landwirtschaftlichen Unternehmen, die Angaben zu ihrer bewirtschafteten Fläche gemacht haben, werden 255,86 ha an Acker- und/oder Grünland bewirtschaftet. Entsprechend der Agrarstruktur in den beiden Bundesländern dominiert Ackerland mit 91,8 %. Die Spanne der bewirtschafteten Fläche reicht von 15,35 bis 739 ha. Die Gesamtfläche aller Befragungsteilnehmer beträgt etwa 11.500 ha, das entspricht rd. 0,46 % der LN von Sachsen-Anhalt und Brandenburg.

1.3.1.4 Arbeitskräfte

Angaben zu den Arbeitskräften liegen von 17 der 46 Fragebögen des Jahres 2008 vor. Danach arbeiteten zusätzlich zu den Betriebsleitern bei der Hälfte der Unternehmen im Durchschnitt noch jeweils ein Familienangehöriger und bei 60% eine Fremd-AK im Betrieb mit. Es sind somit im Mittel 2,35 AK im Unternehmen beschäftigt, sofern der Betriebsleiter zu 100% eingerechnet wird. Bezogen auf die bewirtschaftete Fläche beträgt der AK-Einsatz 0,35 AK je 100 ha.

Aus den Antwortbögen, die Angaben zum Alter des Betriebsleiters gemacht haben, ließ sich ein Durchschnittsalter von 51,3 Jahren ermitteln.

1.3.2 Flächenbewirtschaftung

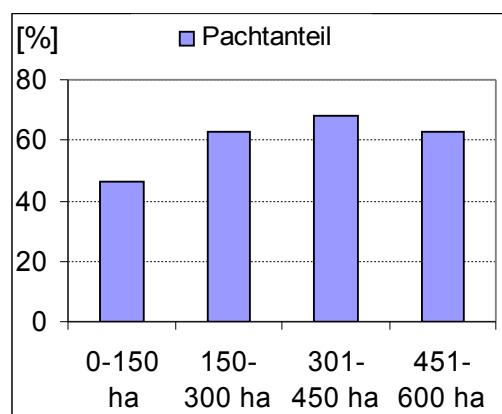
1.3.2.1 Eigentumsverhältnisse

Verhältnis Eigentum Boden: Pacht

Aus der Befragung des Jahres 2007 konnte ein durchschnittlicher Flächenanteil von 30,7 % im Eigentum der Bewirtschafter ermittelt werden, das entsprach einer mittleren Eigentumsfläche von 78,4 ha. Die Auswertung der diesjährigen Befragung ergab einen deutlich höheren Eigentumsanteil von 38,7 %, und zwar sowohl bei Acker- (39,1 %) als auch bei Grünland (34,6 %). Die durchschnittliche Größe der eigenen Ackerfläche zeigt mit 91,73 ha die gestiegene Eigentumsfläche.

Der Anteil gepachteter Flächen lag dementsprechend bei durchschnittlich 61,3 % (60,9 % bei Ackerfläche, 65,4 % bei Grünland). Wie aus Abb. 3 ersichtlich wird, steigt der Pachtanteil mit zunehmender Flächengröße etwas an, ein Ergebnis, das auch durch statistische Erhebungen im Bundesland Sachsen-Anhalt bestätigt wird [Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2007)].

Abbildung 3: Pachtanteil an selbst bewirtschafteter landwirtschaftlich genutzter Fläche der 2008 befragten landwirtschaftlichen Unternehmen in Abhängigkeit von der Betriebsgröße



Hier lag der Pachtanteil bei allen Sachsen-Anhaltinischen Unternehmen bei vergleichbarer Betriebsgröße mit 69 % (50 bis 100 ha LF) bzw. 80 % (100 bis 1000 ha LF) noch deutlich höher als bei den befragten Unternehmen. **Die Zielgruppe des**

DBB strebt demnach einen möglichst hohen Anteil an landwirtschaftlicher Fläche im Eigentum an. Die gepachtete LF in Sachsen-Anhalt nahm seit 1999 kontinuierlich ab zugunsten einer Erhöhung des Anteils der eigenen selbstbewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche (Tab. 1).

Tabelle 1: Entwicklung der gepachteten und selbstbewirtschafteten LF der landwirtschaftlichen Unternehmen in Sachsen-Anhalt (ST) und Brandenburg (BB)

Jahr	Gepachtete landwirtschaftliche Fläche in ST (%)	eigene selbst bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche in ST(%)	Gepachtete landwirtschaftliche Fläche in BB (%)	eigene selbst bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche in BB (%)
1999	91,3	7,8		
2001	89,7		88,8	10,2
2003	87,4		86,1	12,9
2005	84,1	15,2	81,3	17,6
2007	81,0	18,0	79,3	19,6

Quelle: Agrarbericht Sachsen-Anhalt 2007, Brandenburger Agrarberichte 2007, 2008

1.3.2.2 Pachtdauer

Die Dauer von Pachtverträgen stellt für alle Landwirte ein wichtiges Kriterium dar, denn eine Planung vieler großer und kostenintensiver Investitionen erfordert eine möglichst langfristige und sichere Bewirtschaftungsmöglichkeit. Im Erhebungsbogen wurde deshalb außer nach der Größe der Pachtfläche auch nach der Dauer der Pachtverträge bei den wichtigsten „Großverpächtern“ gefragt, um Vorstellungen über die Sicherheit der wichtigsten Arbeitsgrundlage zu erhalten. Je langfristiger die Flächensicherung möglich ist, desto günstiger und sicherer stellen sich die Verhältnisse für die Landwirte dar und um so eher sind sie bereit, auch längerfristige Investitionen in Angriff zu nehmen. Leider sind der Erhebung keine Angaben zur generellen Länge der abgeschlossenen Pachtverträge zu entnehmen, es wurde zwischen den folgenden drei Kategorien unterschieden:

- im Jahr 2008 (zum 30.9.) auslaufende Verträge

- Verträge bis zum 30.9. 2011 und
- Über das Jahr 2011 hinaus laufende Pachtverträge.

Angegeben wurden jeweils die über Pachtverträge gebundenen Flächen. Aus diesen Zahlen erschließen sich folgende Ergebnisse:

Die größte Anzahl von Verträgen (41%) erstrecken sich auf die längsten Pachtverträge, die über das Jahr 2011 hinaus reichen. 33% der Pachtverträge laufen bis zum Jahr 2011. Rd. 26% der Pachtverträge endeten im Herbst 2008. Angaben darüber, ob und inwieweit eine Fortsetzung aufgelaufener Pachtverträge und zu welchen Konditionen möglich war, existieren leider nicht. Bezogen auf die gepachteten Flächen endeten aber nur für 8,5 % der gepachteten Flächen die bis dato bindenden Verträge zum Herbst dieses Jahres. Für 27 % der Pachtfläche ist eine Sicherung bis 2011 gegeben und für den überwiegenden Anteil von 65 % sogar darüber hinaus.

Differenziert nach den Verpächtern BVVG, Landgesellschaften, Kirche und privat zeigt sich, dass mit der BVVG die meisten Verträge mit kürzeren Laufzeiten bis 2008 oder 2011 abgeschlossen wurden, flächenmäßig sind die meisten von der BVVG gepachteten Flächen noch bis 2011 gesichert. Der Anteil der von der BVVG gepachteten Flächen an allen Pachtflächen liegt bei den analysierten landwirtschaftlichen Unternehmen bei rd. 13%.

Von den Landgesellschaften in Sachsen-Anhalt bzw. Brandenburg wurden Flächen in etwa gleichem Umfang (13,5%) verpachtet, wobei die Zahl der Pachtverträge mit 15 die geringste darstellt, gemessen an der Gesamtzahl von 135 Verträgen.

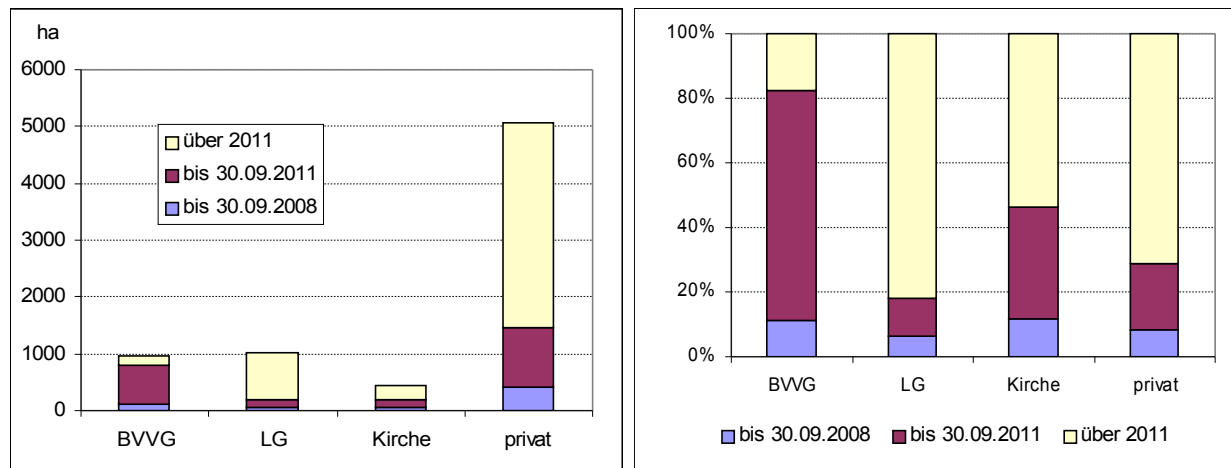
Bezogen auf die Laufzeiten überwiegen Verträge mit kürzeren Laufzeiten zahlenmäßig, die wenigen längerfristigen Verträge sichern jedoch größere Flächenanteile ab.

Die Kirche als „Großverpächter“ weist mit einer verpachteten Fläche von nur rd. 440 ha (entspricht rd. 6% der gesamten Pachtfläche) nur kleine Anteile bei dieser Stichprobe auf, mehr als die Hälfte dieser Fläche wurde aber langfristig bis nach 2011 verpachtet.

Den größten Anteil der verpachteten Fläche stellen die privaten Verpächter mit 68 % der Pachtfläche. **Somit erweisen sich die privaten Verpächter als wichtigste Geschäftspartner der kleinen landwirtschaftlichen Unternehmen bei der**

Verpachtung von Bodenflächen. Auch hier dominieren die längerfristigen Pachtverträge: 21 % der Pachtflächen von privaten Verpächtern wurden bis 2011 verpachtet, 71 % der Flächen sind darüber hinaus durch Verträge den landwirtschaftlichen Unternehmen gesichert (vgl. Abb. 4).

Abbildung 4: Dauer der mit verschiedenen Verpächtern abgeschlossenen Verträge zu Acker- und Grünland in Sachsen-Anhalt und Brandenburg



Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

Der Bedeutung einer langfristigen Verpachtung ist sich die Mehrheit der Landwirte durchaus bewusst: Über drei Viertel der Landwirte (76 %) beurteilten den Einfluss auf Produktionssicherheit und Investitionsverhalten positiv, 13 Landwirte nannten in diesem Zusammenhang eine mögliche Investitionssumme zwischen 20.000 und 500.000 €, im Mittel wurden Investitionen in Höhe von rd. 177.200 € als realistische Zielgröße genannt. 24 % der Landwirte sahen keinen Zusammenhang zwischen langfristiger (> 6 Jahre) Pachtgarantie und möglichen Investitionen.

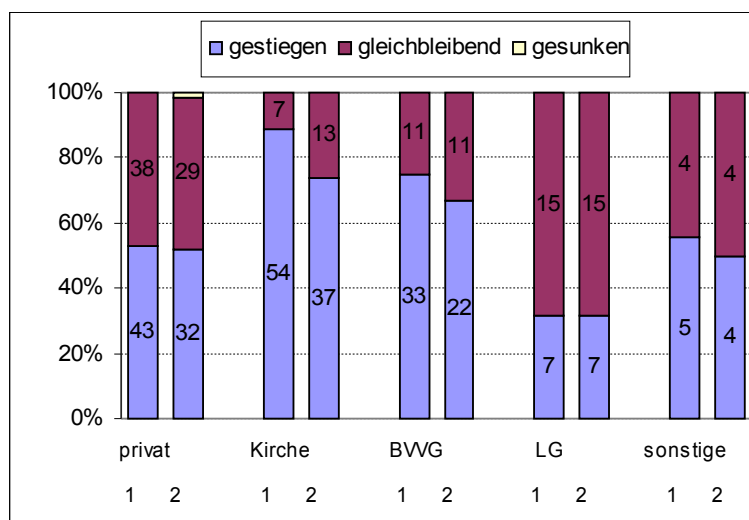
1.3.3 Pachtpreise und ihre Entwicklung

Neben der Pachtdauer interessiert die Bewirtschafter die Höhe des Pachtzinses, denn sie stellt vor allem wegen des hohen Pachtflächenanteils letztlich einen wesentlichen Kostenfaktor für das Unternehmen dar.

Bei der Befragung 2007 wurden deshalb zunächst subjektive Einschätzungen zu Pachtpreisentwicklungen in den letzten drei Kalenderjahren (2005-2007) in den

Kategorien „gestiegen“, „gleich bleibend“ oder „gesunken“ erhoben, ohne die genaue Höhe der Pachten zu erfragen. Die Ergebnisse gehen aus Abbildung 5 hervor: Danach schätzten in der Regel mehr als die Hälfte der Befragten ein, dass die Pachtpreise in den letzten drei Jahren gestiegen sind. Eine Ausnahme bilden hier die Landgesellschaften, deren Pächter nur zu einem Drittel gestiegene Pachtpreise, zu zwei Drittel aber unveränderte Pachtpreise erfahren haben. Besonders stark wurden gestiegene Pachten bei der Kirche als Verpächter (89 % der Antworten) bzw. bei der BVVG (75 % der Antworten) angegeben (jeweils linke Säulen, mit „1“ gekennzeichnet). Auch für die künftige Entwicklung der Pachtpreise (jeweils rechte Säulen, mit „2“ gekennzeichnet) erwarteten die befragten Landwirte nur teilweise leichte Entspannungen.

Abbildung 5: Entwicklung der Pachtpreise in den letzten drei Kalenderjahren (1) und künftig (2) bei unterschiedlichen Verpächtern, Angaben befragter Landwirte 2007 in Prozent



Quelle: Befragung DBB 2007, eigene Auswertung

Im Jahr 2008 wurde konkret die tatsächliche Höhe der Pachtpreise erfragt, und zwar differenziert nach Pachtverträgen vor dem 1.10.2005 bzw. danach, für die wichtigsten Verpächter wie BVVG, Landgesellschaft, privat oder Kirche sowie unterschieden nach Acker- und Grünland. Aus den Angaben in Abbildung 6 wird deutlich, dass

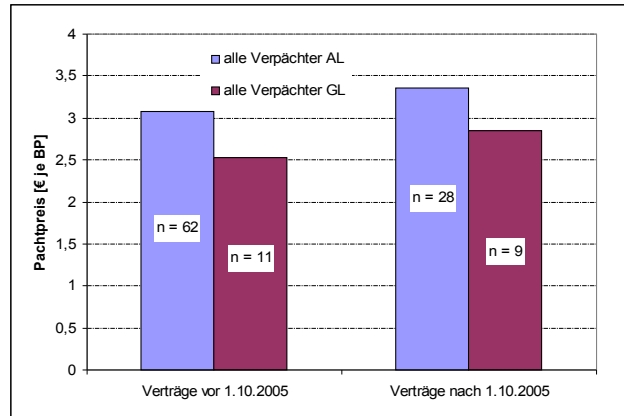
1. die Pachtpreise für Grünland unter denen für Ackerland liegen

2. weniger Angaben für Grünlandpachten vorliegen als für Ackerland
3. die Pachtzinsen sowohl für Acker- als auch für Grünland seit 2005 gestiegen sind, und zwar für Grünland mit +12,6 % etwas stärker als für Ackerboden (+9,1 %).

Damit bestätigt sich die 2007 getroffene Einschätzung zum Anstieg der Pachtpreise in den vergangenen Jahren.

Im Durchschnitt über alle Verpächter und Bodennutzungen wurden von den befragten Landwirten bis zum Ende des Pachtjahres 2005 3,08 €/ha und Bodenpunkt für Ackerland und 2,53 €/ha und Bodenpunkt für Grünland gezahlt. Ab Oktober 2005 stiegen die Pachtzinsen im Mittel auf 3,36 €/ha und Bodenpunkt bei Acker- und 2,85 €/ha und Bodenpunkt bei Grünland (vgl. Abb. 6). Das entspricht einer Steigerung um 9 % für Acker- bzw. um 12,6 % für Grünland.

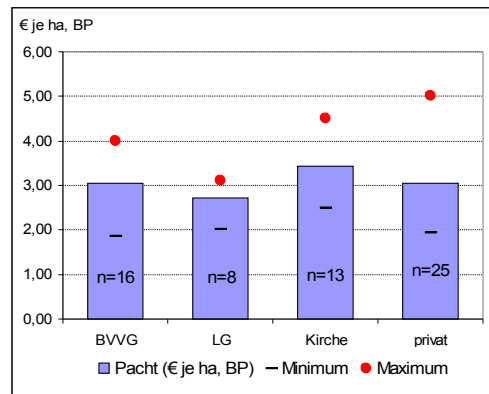
Abbildung 6: Durchschnitt der angegebenen Pachtpreise für Acker- und Grünland für Pachtverträge in Sachsen-Anhalt und Brandenburg (in Euro je ha und Bodenpunkt)



Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

Die Differenzen zwischen den einzelnen Verpächtern waren dabei geringer als die Schwankungsbreite innerhalb einer Verpächtergruppe, wie Abb. 7 am Beispiel der Ackerpachtpreise zeigt. Ursachen der Unterschiede sind sowohl in Standortqualitäten als auch in regional- und betriebsspezifischen Gegebenheiten zu suchen.

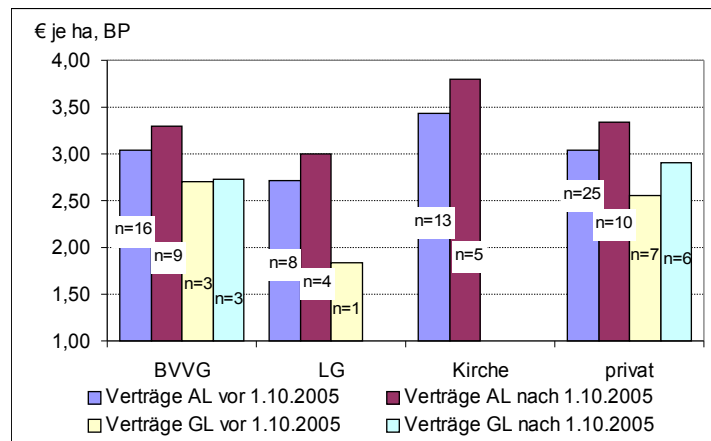
Abbildung 7: Schwankungsbreite der Pachtpreise für Ackerland in Sachsen-Anhalt und Brandenburg bei verschiedenen Verpächtern (Angaben in € je Bodenpunkt)



Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

Differenziert man die Pachtpreise nach den einzelnen Verpächtern, so bestätigt sich hier die 2007 betroffene subjektive Einschätzung der befragten Landwirte, dass die Kirche bei den Pachtzinsen – zumindest für Ackerland – eine Spitzenposition einnimmt. Hier hatten 39 % der Antworten die Kirche als Vorreiter bzw. Verursacher für Pachtpreiserhöhungen angegeben, gefolgt von 30 %, die sich auf die BVVG bezogen. Die privaten Verpächter (nach der subjektive Einschätzung 2007 glaubten nur 7 % der hier an eine Vorreiterposition) lagen im Pachtzinsniveau vergleichbar der BVVG, die Landgesellschaften verlangten in den befragten Unternehmen die geringsten Pachtpreise (vgl. Abb. 8). Allerdings soll hier noch einmal auf die eingeschränkte Aussagekraft der Ergebnisse aufgrund des geringen Stichprobenumfangs verwiesen werden. Bei einer höheren Anzahl von Antworten ist durchaus möglich, dass die Ergebnisse etwas anders ausfallen können.

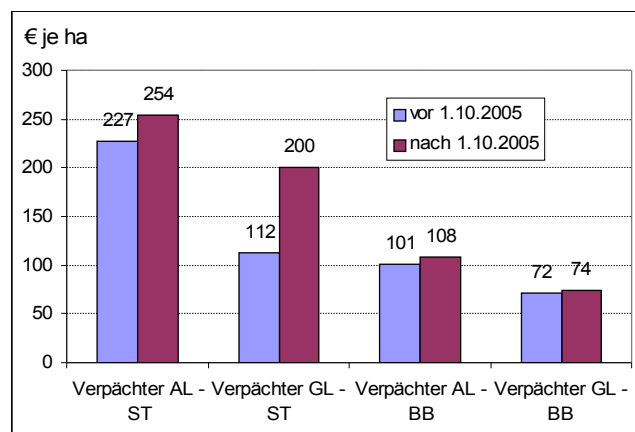
Abbildung 8: Durchschnitt der angegebenen Pachtpreise für Acker- und Grünland verschiedener Verpächter (in Euro je ha und Bodenpunkt)



Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

Bezogen auf die Hektarpreise – um einen Vergleich mit der amtlichen Statistik vornehmen zu können – muss zwischen den Bundesländern differenziert werden, da die Bodenwerte zwischen Brandenburg und Sachsen-Anhalt stark differieren. In Sachsen-Anhalt mit hohen Bodenwertzahlen lagen die angegebenen Pachtzinsen bei 227 €/ha für Acker- bzw. 112 €/ha für Grünland. In Brandenburg hingegen bewegten sich die Pachten mit 101 bzw. 72 €/ha deutlich unter dem anhaltinischen Niveau (vgl. Abb. 9). Die Preissteigerungen ab 1.10.2005 fielen auf den besseren Böden in Sachsen-Anhalt mit +12 % (AL) bzw. +79 % (GL) weitaus deutlicher aus als in Brandenburg.

Abbildung 9: Durchschnittliche Höhe der angegebenen Pachtpreise für Acker- und Grünland in Sachsen-Anhalt und Brandenburg (in Euro je ha)



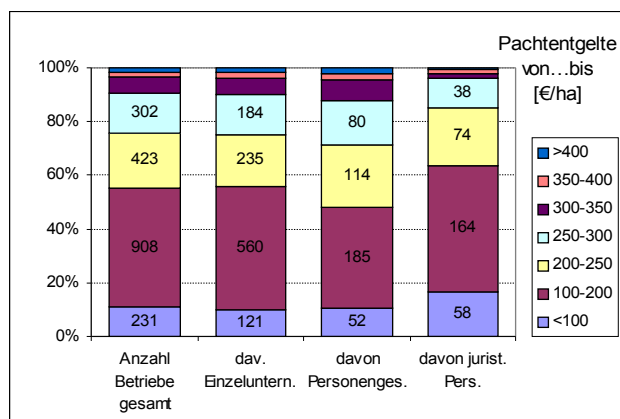
Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

Beim Vergleich der aus der Befragung ermittelten Pachthöhen mit der amtlichen Statistik der Agrarstrukturerhebung zu Eigentums- und Pachtverhältnissen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche ergibt sich, dass die befragten Unternehmen mit einem Durchschnitt von 265 €/ha über dem Durchschnitt aller Betriebe (Mittel von 194 €/ha), aber auch etwas über dem Mittel aller von Einzelunternehmen (Mittel von 217 €/ha) oder Personengesellschaften (Mittel von 211 €/ha) gepachteten Ackerflächen lagen. Insofern unterscheidet sich die befragte Gruppe, die zu 99 % den beiden letzt genannten Rechtsformen zuzuordnen ist, von der Stichprobe der Agrarstrukturerhebung.

Nur knapp 10 % der Einzelunternehmen und rd. 12 % der Personengesellschaften sowie nur 4 % der juristischen Personen zahlen höhere Pachtentgelte über 300 € je ha.

In Brandenburg ließ sich aus 19 Angaben der Befragung ein durchschnittlicher Pachtpreis von 94 € je ha ermitteln, dieser Wert entspricht etwa dem aus der Testbetriebsbuchführung für Einzelunternehmen im Haupterwerb ermittelten Wert von 95 € je ha für 2005/06 [Brandenburger Agrarbericht 2007]. Für den Durchschnitt über alle Betriebe wird wie für juristische Personen auch hier eine niedrigere mittlere Pachtzinshöhe von 84 € je ha angegeben. Ursachen dieser Unterschiede sind zumindest teilweise höhere Anteile von Pachtflächen mit geringerer Bodenwertzahl sowie die Pacht von Flächen, deren Eigentümer Anteilseigner im Unternehmen sind. Daneben spielen regionale Besonderheiten und betriebsspezifische Verhältnisse eine Rolle: Z.B. können die räumliche Lage der Flächen, ihre Entfernung zum Hof oder zu Vermarktungseinrichtungen, aktivierbare Zahlungsansprüche und/oder Konkurrenzsituationen die Höhe der Pachtzinszahlungen spürbar beeinflussen.

Abbildung 10: Pachtentgelte landwirtschaftlicher Betriebe 2007 in Sachsen-Anhalt für gepachtete Ackerflächen nach Betriebsformen (in Euro je ha)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2007, eigene Auswertung

Tabelle 2: Pachtzinszahlungen in Brandenburg im Mittel der Betriebe der Testbetriebsbuchführung nach Standortqualität und Jahren (in € je ha Pachtfläche)

Jahr	Mittelwert	Landbaugebiet (Ackerzahl)				
		I (>45)	II (36-45)	III (29-35)	IV (23-28)	V (< 23)
1998/99	66	101	78	66	44	40
2001/02	74	114	89	69	55	50
2004/05	84	128	107	78	60	53
2006/07	84	134	107	79	61	57

Quelle: [Brandenburger Agrarbericht 2008]

Im Vergleich zu anderen Bundesländern, vor allem im früheren Bundesgebiet, fallen die Pachtpreise trotz ihrer kontinuierlichen Steigerung noch immer relativ moderat aus. Nach einer Zusammenstellung von Margarian [MARGARIAN, A., 2008] erreichte der durchschnittliche Pachtpreis 2005 im Mittel der ostdeutschen Bundesländer nur knapp 60 % der in den westlichen Bundesländern gezahlten Pachten (Tab. 3). Im europäischen Vergleich lagen 2001 in Frankreich die Pachtentgelte um 26 %, in England um 91 %, in Dänemark um 210 % und in den Niederlanden um 264 % über den für Ostdeutschland ermittelten Siegmund u. Madel [SIEGMUND, K., MADEL, S., 2005].

Tabelle 3: Durchschnittliche Höhe der Pachtpreise nach Bundesländern

Bundesland	Erhebungszeitpunkt		
	1999	2003	2005
Bayern	251	267	259
Niedersachsen	293	311	309
Nordrhein-Westfalen	335	347	351
Schleswig-Holstein	286	299	288
Durchschnitt West	222	235	233
Brandenburg	67	79	91
Mecklenburg-Vorpommern	103	127	133
Sachsen	105	119	123
Sachsen-Anhalt	159	182	189
Thüringen	115	131	133
Durchschnitt Ost	110	128	134

Quelle: Statistisches Bundesamt, versch. Jahrgänge, zit. aus Margarian, 2008

Trotz der absolut vergleichsweise geringen Pachtzinshöhe je Hektar stellen die Pachtkosten aufgrund ihrer stetigen Steigerung und des hohen Pachtflächenanteils einen bedeutsamen Kostenfaktor für die ostdeutschen Landwirtschaftsunternehmen dar. Sie sind deshalb bestrebt, nach Möglichkeiten Bodenfläche im Eigentum zu erwerben und damit von Preissteigerungen bei den Pachten unabhängig zu werden. Die maximal akzeptierbaren Pachtzinskosten gehen aus Tabelle 4 hervor. Auch hier wurde nach den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Brandenburg unterschieden. Für Einzelflächen, die für den Landwirt eventuell eine besondere (strategische) Bedeutung besitzen können, besteht die Bereitschaft zu höheren Pachtzahlungen als für den Gesamtbetrieb. Die Landwirte auf den leichten Böden in Brandenburg akzeptierten pro Hektar und Bodenpunkt deutlich höhere Pachtzinsen als ihre anhaltinischen Kollegen, bei den Pachtzinsen pro ha verhielt es sich umgekehrt. (Tab. 4).

Tabelle 4: Maximal akzeptierte Pachtzinsgebühren für landwirtschaftliche Flächen in Sachsen Anhalt und Brandenburg

Bundesland		Mittel (€ je ha)	Maximaler Wert (€ je ha)	Mittel (€/ha, BP)	Maximaler Wert (€ je ha)	n (Anzahl Antworten)
BB	a) Einzelflächen	164	200	4,66	7,80	8
	b) Gesamtbetrieb	141	200	3,72	5,22	8
ST	a) Einzelflächen	370	600	3,84	5,00	10
	b) Gesamtbetrieb	328	500	3,47	5,00	8

Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

Im Erhebungsbogen bezog sich eine Frage auf die Einschätzung, welche Auswirkungen ein weiterer Preisanstieg der Pachten bis auf 7 € je ha und Bodenpunkt – das entspräche ungefähr einer Verdoppelung des aktuellen Zinspreises für Ackerland – nach sich ziehen würde. 80 % der Antworten bejahten eine Auswirkung und sehen hier insbesondere negative Auswirkungen auf langfristige Investitionen wie Bauten und Anlagen, die im Durchschnitt zu drei Vierteln (zwischen 50 ... 100 %) reduziert werden müssten. Aber auch der Erwerb von Boden würde nach Meinung von 80 % der Antworten um rd. 71 % eingeschränkt und sogar das Investitionsvolumen für mittelfristige Investitionen wie Maschinen um 20 bis 100 %, im Mittel um 61% reduziert.

Die Möglichkeiten einer Einflussnahme auf anstehende Pachtpreisverhandlungen wurden von den Befragten überwiegend skeptisch gesehen: So schätzen 82 % der Antworten ein, dass sie keine reale Verhandlungsposition gegenüber den „Großverpächtern“ haben weil

- kleine Betriebe sich in schwächeren Positionen befinden,
- die großen Verpächter ihre Stärke ausnutzen,
- andere Pächter, vor allem Agrargenossenschaften, höhere Preise bieten können,
- Entscheidungen nicht öffentlich getroffen werden,

- die geforderten Preise zu hoch erscheinen.

18 % der Befragten sehen andererseits zumindest bedingt Möglichkeiten, die Pachtpreisverhandlungen beeinflussen zu können, hier spielen sowohl persönliche gute Beziehungen als auch rechtzeitige vertragliche Vereinbarungen eine Rolle. Die Meinungen zu den einzelnen Verpächtern BVVG, Landgesellschaften und Kirche sind wenig konform und werden wohl stark von persönlichen Erfahrungen und z.T. auch von Vorurteilen geprägt.

Einschätzungen zum Bodenmarkt

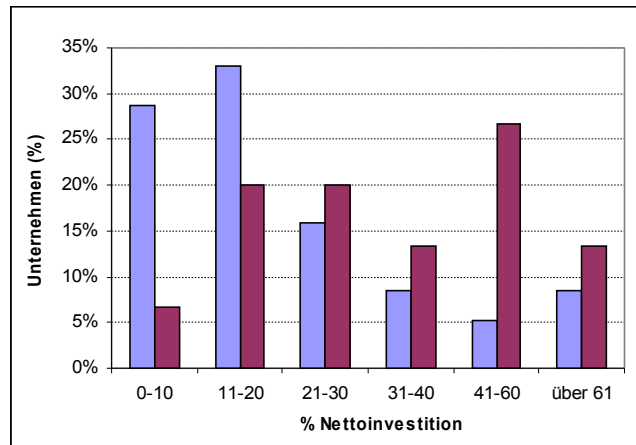
Die Entwicklungen des Bodenmarktes werden hingegen relativ einheitlich mit großer Sorge betrachtet. Fast alle Befragten vertreten die Meinung, dass die Pacht- und Kaufpreise für Boden (stark) ansteigen werden, bedingt durch die große Nachfrage durch Landbewirtschaftler oder auch Spekulanten. Es werden Befürchtungen geäußert, in diesem Konkurrenzkampf gegen große Konkurrenten, auch aus dem europäischen Ausland, zu verlieren und die Produktion aufgeben zu müssen.

1.3.4 Investitionsverhalten

1.3.4.1 Investitionsziele

In der Studie zur Befragung 2007 wurde ausführlich das Investitionsverhalten der landwirtschaftlichen Unternehmen beleuchtet. Den Ausgangspunkt bildete dabei die Frage nach der Höhe der Nettoinvestitionen in % des Umsatzes. Ziel der Frage war es, die grundsätzliche Investitionsbereitschaft der landwirtschaftlichen Unternehmen zu erkunden. Wie aus der Abb. 11 hervorgeht, setzten 2007 rund 62 % der Betriebe bis zu 20 % ihres Umsatzes bzw. Erlöses wieder im Unternehmen ein, weitere 16 % bis zu 30 %, einige Unternehmen sogar darüber hinaus. Die Angaben aus der Befragung 2008 ergaben eine noch viel höhere Investitionsbereitschaft, allerdings erscheinen diese Angaben wenig plausibel.

Abbildung 11: Nettoinvestitionen von landwirtschaftlichen Unternehmen, Angaben von 94 Betrieben (2007) und 15 Betrieben (2008)

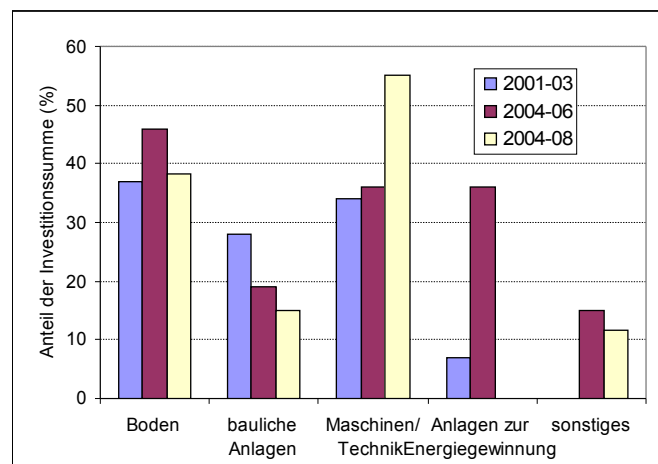


Quelle: Befragung DBB 2007 und 2008, eigene Auswertung

Einschätzungen zum Investitionsverhalten

Investiert wurde in die Bereiche Maschinen/Technik, Boden, bauliche Anlagen, Anlagen zur Energiegewinnung und Sonstiges. Abb. 12 gibt die Ergebnisse der Befragung aus den Jahren 2007 und 2008 wieder, dabei wurden hier – im Unterschied zur Studie 2007 - jeweils alle Antworten in die Auswertung einbezogen.

Abbildung 12: Investitionen landwirtschaftlicher Unternehmen in den Jahren 2001 bis 2008, Angaben in Prozent der Gesamtinvestition, Datenbasis 2007: n=144, 2008: n=16

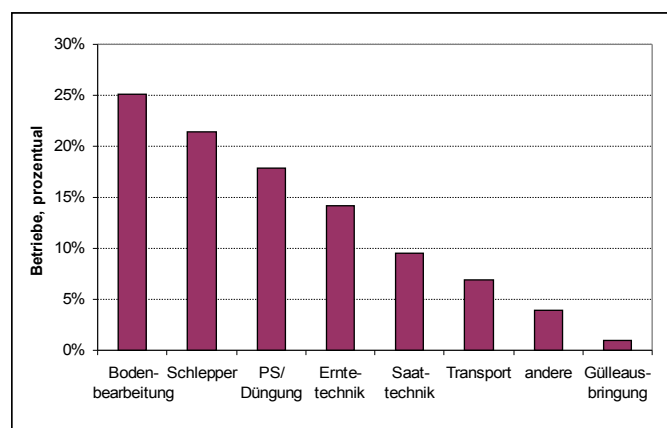


Quelle: Befragung DBB 2007 und 2008, eigene Auswertung

Ersichtlich wird, dass **Investitionen in Maschinen und Technik ebenso wie Investitionen in Boden im gesamten Zeitraum von dominierender und fast gleichrangiger Bedeutung für die landwirtschaftlichen Unternehmen waren. Investitionen in bauliche Anlagen sind in der Tendenz rückläufig**, vermutlich, weil ein Großteil der baulichen Anlagen bereits in den 1990iger Jahren erneuert oder erweitert worden ist. Anlagen zur Energiegewinnung wurden zwischen 2004 und 2006 stark präferiert und auch mit Fördermitteln unterstützt, in der Stichprobe von 2008 spielte diese Art der Investition keine Rolle. Eventuell war jedoch auch der Umfang der Stichprobe zu klein, so dass sich bei einer höheren Zahl von Befragten ein anderes Bild gezeigt hätte.

Die Investitionen wurden 2007 im Einzelnen näher untersucht (vgl. Ziegenhorn u. Kübler 2007), an dieser Stelle soll lediglich auf die beiden wichtigsten Investitionsbereiche eingegangen werden. Bei den **Investitionen in Maschinen und Technik überwogen Anschaffungen für Geräte zur Bodenbearbeitung, Schlepper und Maschinen für Pflanzenschutz bzw. Düngung, Geräte, die die meisten technischen Neuerungen aufweisen** (Abb. 13). Bestimmt wird dieses Ergebnis natürlich auch durch die Dominanz von Marktfruchtbetrieben gegenüber einer Minderzahl von Vieh haltenden Unternehmen.

Abbildung 13: Verteilung der Investitionen im Bereich Maschinen/Technik auf verschiedene Bereiche (Ergebnisse der Befragung von 144 landwirtschaftlichen Unternehmen)



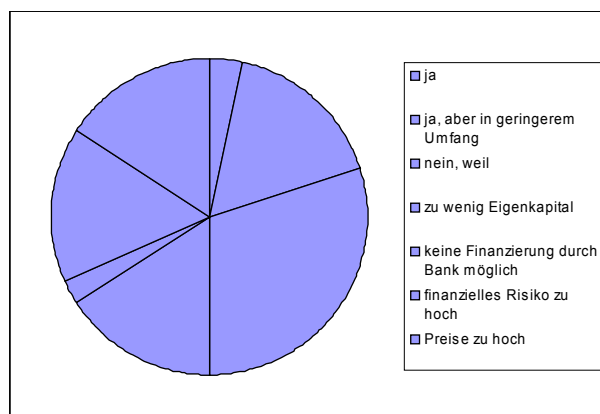
Quelle: Befragung DBB 2007, Ziegenhorn u. Kübler 2007

Als wichtigste Begründung für den Erwerb neuer Technik wurden Überalterung von Maschinen und moralischer Verschleiß genannt, während Abschreibung oder

Förderung nur einen unbedeutenden Einfluss auf das Investitionsverhalten ausübten (Ziegenhorn u. Kübler 2007).

Die Frage danach, ob und inwieweit geplante Investitionen im gewünschten Umfang durchgeführt werden konnten, beantworteten nur 7 % uneingeschränkt mit „ja“, 33 % mussten den Umfang der Investition einschränken und 60 % der Befragten konnten beabsichtigte Investitionen aus verschiedenen Gründen nicht realisieren (Abb. 14). Diese Angaben zeigen, **dass finanzielle Mittel für die befragte Personengruppe nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und ihr Einsatz deshalb gut durchdacht und geplant werden muss**, um die Existenz der Unternehmen nicht zu gefährden.

Abbildung 14: Durchführung geplanter Investitionen landwirtschaftlicher Unternehmen nach Angaben der Befragten 2008



Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

Wie die Befragung in beiden Jahren übereinstimmend ergab, spielt die Investition in den Produktionsfaktor „Boden“ eine überragende Rolle im Investitionsverhalten. **Zwischen 37 und 46 % der Investitionen flossen in den Jahren 2001 bis 2008 in den Erwerb von Boden.** Dieser Bereich ist deshalb etwas ausführlicher hinterfragt worden. Folgende Aspekte standen hierbei im Mittelpunkt des Interesses:

- der Umfang der Bodenkäufe,
- die Höhe der getätigten Investitionen,
- die Höhe der finanziellen Belastung der Betriebe,
- Gründe für den Bodenerwerb,

- Bewertungen der Kaufpreise,
- zukünftige Investitionen in den Erwerb von Boden.

Kaufverhalten Boden

Die Auswertung des Kaufverhaltens zeigte, dass von den befragten landwirtschaftlichen Unternehmen in beträchtlichem Umfang Flächen erworben wurden: So kauften die Betriebe bis 2007 im Durchschnitt jeweils 71,4 ha, bei den Marktfruchtbetrieben lag die durchschnittlich erworbene Fläche mit 90,3 ha sogar noch höher. Auch aus der Befragung 2008 konnte bei einem Durchschnitt von knapp 82 ha ein ähnlich hoher Wert ermittelt werden (Tab. 5). Die Spanne reichte dabei von nur wenigen Hektar (2008: 5 ha) bis zu umfangreichen Flächenkäufen (465 ha). Der Anteil der Flächen, der nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz billiger als auf dem freien Markt erworben werden konnte, lag mit 42 bis über 50 % sehr hoch. Insgesamt wurden Flächenkäufe von knapp 10.000 ha durch die befragten Unternehmen im Zeitraum seit ihrer Betriebsgründung (ca. 1991) bis 2007 erfasst. In welchem Umfang hier eine Fortsetzung dieses Kaufverhaltens stattgefunden hat, lässt sich leider auf Grund des geringen Stichprobenumfangs der 2008er Befragung und der Unmöglichkeit einer direkten Zuordnung der einzelnen Probanden nicht ermitteln. Die lt. Befragung 2008 zugekaufte Fläche umfasst insgesamt 3.175 ha, diese Summe dürfte jedoch mit großer Sicherheit zu großen Teilen bereits in der vorjährigen Summe enthalten sein, sofern es sich nicht ausschließlich um andere als die vorjährig befragten Unternehmen handelt. Es ließ sich jedoch der Anteil der zugekauften an der insgesamt bewirtschafteten Fläche ermitteln. Dieser Anteil lag 2007 bei rd. 25 %, 2008 hingegen bei rd. 27 %. Damit wird deutlich, dass die landwirtschaftlichen Unternehmen erhebliche Investitionen in ihre Produktionsgrundlage Boden getätigt haben.

Tabelle 5: Umfang der Bodenkäufe seit Betriebsgründung bis 2007, Gesamtinvestition und Umfang der finanziellen Belastung

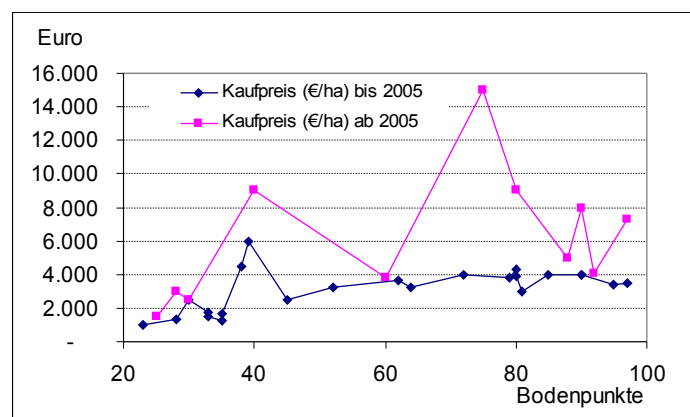
Durchschnitt	Befragung 2007		Befragung 2008	
	Alle (n=144)	Marktfrucht (n=81)	Alle (n=38)	
Fläche je Betrieb insgesamt (ha)	71,4	90,3	81,96	
davon EALG-Fläche (ha)	30,0	42,7	43,1 bis 2005 (n=25)	26,6 ab 2005 (n=12)
Preis (€ je Erwerber)	331.636	414.593	283.109	
Preis (€ je ha)	4.809 (n=114)		4.117	
Kein Fremdkapital (Anzahl Betriebe)			n=15	
Mit Fremdkapital (Anzahl Betriebe)			n=22	
Höhe Fremdkapital (€)			201.527	
ZINS + Tilgung (€/Jahr)	16.559	19.234		

Quelle: Befragung DBB 2007 und 2008, eigene Auswertung und Zusammenstellung

Die finanzielle Höhe der Investitionen in Bodenkäufe sowie die daraus resultierende Belastung gehen ebenfalls aus Tabelle 5 hervor. Im Mittel einer unterschiedlich hohen Stichprobenzahl wurden je landwirtschaftlichem Unternehmen zwischen 283.000 und über 414.000 € für Bodenkauf ausgegeben. Die höchsten Aufwendungen waren bei den Marktfruchtbetrieben zu konstatieren, die in der Regel auf den qualitativ hochwertigsten und damit auch teuersten Böden wirtschaften. Der aus der Befragung 2008 ermittelte Durchschnittswert könnte auf eine verminderte Kaufkraft der landwirtschaftlichen Unternehmen hindeuten, mit großer Wahrscheinlichkeit resultiert er aber aus einem höheren Anteil von Befragten aus Brandenburg mit Käufen von Boden geringerer Bodenwertzahlen. Der Durchschnittspreis je Hektar Boden lag 2007 bei rd. 4.800 € und wurde aus allen vollständigen Angaben zu Umfang des Bodenkaufes (ha) und entsprechendem Kaufpreis (€) errechnet. Die Breite der Hektarpreise bewegte sich dabei zwischen 300 und 12.000 €. Analog betrug der 2008 ermittelte Wert rd. 4.100 € je ha mit einer

Amplitude zwischen 960 und 10.800 € je ha. Der geringere Durchschnittspreis der diesjährigen Erhebung ist mit großer Sicherheit keiner Preissenkung am Markt, sondern der geringeren Zahl an Befragten sowie verschiedenen Bodenqualitäten geschuldet. Für die erworbenen EALG-Flächen liegen Angaben zu den Bodenqualitäten in Form durchschnittlicher Bodenpunkte vor. Es wird aus dem Vergleich der Angaben zu Kaufpreisen bis bzw. ab 2005 deutlich, dass auch die „verbilligten“ Bodenpreise im Mittel stark angestiegen sind und teilweise deutlich über dem „normalen“ Marktpreis liegen (Abb. 15).

Abbildung 15: Kaufpreise für EALG-Flächen in Abhängigkeit vom Bodenwert



Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

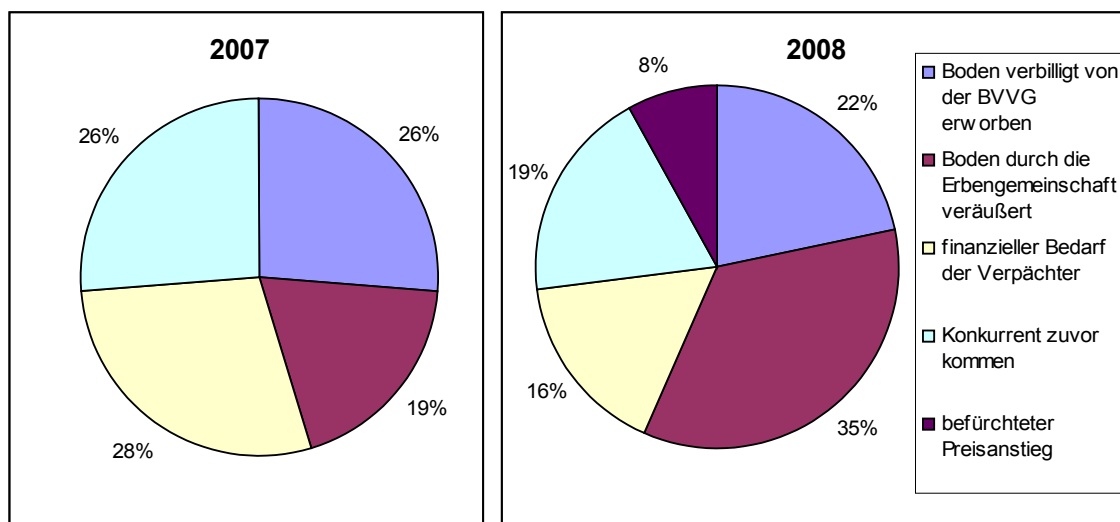
Insofern wird die subjektive Einschätzung der befragten Landwirte verständlich, dass ein Flächenerwerb in 80 % der Fälle nur unter Verzicht auf Lebensqualität realisiert werden konnte.

Immerhin gaben 41 % der Befragten 2008 an, dass sie den Flächenerwerb ohne Aufnahme von Fremdkapital realisiert haben, 59 % nahmen Kredite in durchschnittlicher Höhe von 201.000 € auf. Damit ergibt sich im Mittel aller Befragten eine durchschnittlich Fremdkapitalaufnahme von rd. 119.800 €. Die daraus resultierenden Belastungen an Zins und Tilgung liegen in einer Größenordnung von 16.560 bis 19.200 € jährlich (Tab. 5).

Befragt nach den maximalen Grenzbelastungen für den Bodenkauf, gaben die Unternehmen sehr unterschiedliche Antworten, die nicht in allen Fällen eine eindeutige Auswertung gestatten. Im Mittel aller auswertbaren Angaben (n=29) wurde für den Gesamtbetrieb ein maximaler Kaufpreis von 112 € je ha und

Bodenpunkt bzw. von 6.270 € je ha (die Schwankungsbreite reichte von 2.000 bis 15.000 €) ermittelt. Für besonders attraktive Einzelflächen sind die befragten Unternehmen bereit, noch darüber hinaus gehende Preise von 145 € je ha und Bodenpunkt bzw. 7.700 € (2.500 ...20.000 €) je ha zu zahlen. Damit wird der Kostendruck sichtbar, der gegenwärtig auf den Unternehmen lastet. Trotz dieser Belastung wollen die meisten Unternehmen auch künftig Boden erwerben und führen dafür verschiedene Gründe an (Abb. 16). Ablehnende Haltung zum Bodenerwerb wurde nur in Einzelfällen deutlich und hatte dann zumeist Ursachen außerhalb des „Wollens“ der Landwirte. Genannt wurden hier das Fehlen von Kaufangeboten, mangelnde Finanzierungsmöglichkeit oder das Warten auf gesetzliche Regelungen zum Flächenerwerbsgesetz.

Abbildung 16: Gründe für den Bodenkauf

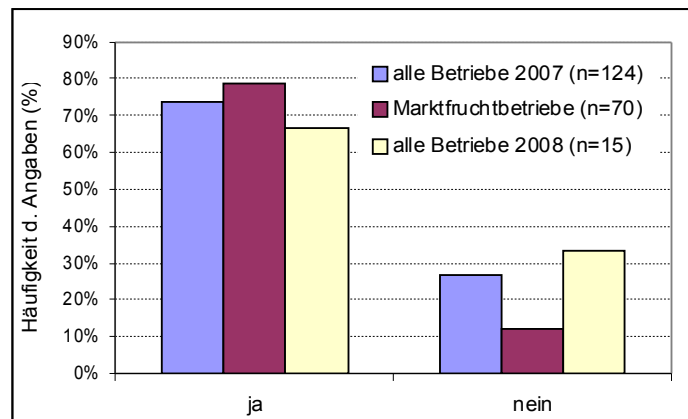


Quelle: Befragung DBB 2007 und 2008, eigene Auswertung

Rund 70 % der befragten Unternehmen beabsichtigen, auch in den nächsten drei Jahren weiteren Boden zu kaufen, insbesondere für die Marktfruchtbetriebe stellt ein weiterer Flächenzuwachs im Eigentum eine Sicherheit für künftige Produktion dar, um unabhängig von weiteren Pachtpreissteigerungen kalkulieren zu können (vgl. Abb. 17). Allerdings scheint die Zeit des Erwerbs großer Flächen vorbei zu sein, entweder, weil keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen oder weil der finanzielle Spielraum weitgehend ausgeschöpft wurde. So gaben die Kaufinteressierten 2007 an, im Durchschnitt zwischen 10 und 12 ha Boden erwerben zu wollen, 2008 wurden knapp 27 ha genannt. Die dafür eingeplanten

Investitionsmittel lagen 2007 bei 42.000 ... 52.000 €, während 2008 eine mittlere Investitionssumme von nur noch 21.000 € angegeben wurde. Allerdings müssen diese Ergebnisse wegen der geringen Stichprobenzahl sehr vorsichtig interpretiert werden und lassen keine grundsätzlichen Prognosen zu.

Abbildung 17: Angaben zu geplanten Investitionen in den Erwerb von Boden im Verlauf der nächsten drei Jahre



Quelle: Befragung DBB 2008, eigene Auswertung

Kaufpreisbewertung

Die in der Befragung ermittelten Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen liegen in der Größenordnung im Rahmen der für einzelne Bundesländer berechneten Durchschnittswerte (Tabelle 6). Deutlich wird ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr, der in Sachsen und Brandenburg besonders hoch ausfiel. Das Preisniveau der ostdeutschen Bundesländer lag 2007 im Durchschnitt bei 4130 €/ha.

Tabelle 6: Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Nutzfläche in verschiedenen Bundesländern

Bundesland	Preis 1997 [€ /ha]	Preis 2003 [€ /ha]	Preis 2007 [€ /ha]	Veränderung zum Vorjahr (in %)	Veränderung 1997 zu 2007 (in %)
Mecklenburg-Vorp.	2.818	4.181	4.862	5,3	17,3
Sachsen	4.607	4.325	4.846	17,9	5,2
Sachsen-Anhalt	3.906	4.700	5.055	- 2,8	12,9
Brandenburg	2.530	2.671	3.024	10,8	19,5
Thüringen	4.706	4.558	4.369	2,1	-7,2
Nordrhein-Westf.		26.750	26.750	3	(zu 2003) 3,0
Niedersachsen		13.886	13.582	+ 3,1	(zu 2003) -2,2
Schleswig-Holstein		12.087	12.088	+ 9,6	(zu 2003) 0,0

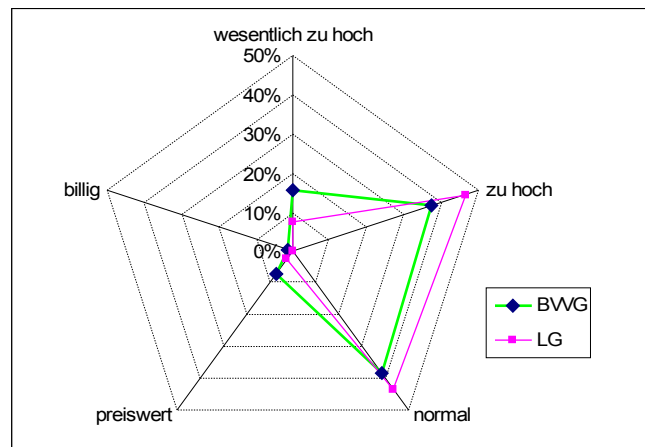
Quelle: Siegmund 2005, ergänzt

Bereits in den Jahren zuvor hatten die Kaufpreise für Boden deutlich zugenommen, im Vergleich zum Niveau westdeutscher Bundesländer betragen die Preise jedoch nur rund ein Viertel der dort zu zahlenden Kaufpreise. (vgl. Tabelle 7)

Größter Verkäufer von Boden in den ostdeutschen Bundesländern ist die BVVG, die allein 2007 etwa 59.000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche verkaufte, davon 31.500 ha nach den günstigeren Konditionen des EALG. Im laufenden Jahr 2008 sollen mehr als 80.000 ha Boden verkauft werden, davon etwa 72 % als EALG-Flächen [ERNÄHRUNGSDIENST 10.10.2008]. Der Grund für die Beschleunigung des Verkaufs zu Preisen unterhalb des Verkehrswertes liegt in Bestimmungen der EU-Kommission, die ab 2010 keine Preisabschläge auf Bodenverkäufe mehr zulässt. Im ersten Halbjahr 2008 war ein weiterer Anstieg der Bodenpreise festzustellen. So erzielte die BVVG bei Verkäufen zum Verkehrswert bis zu 6.000 €/ha [ERNÄHRUNGSDIENST 10.10.2008].

In der Befragung 2007 schätzten die landwirtschaftlichen Betriebe die Kaufangebote der BVVG und der Landgesellschaften im Vergleich zu den ortsüblichen Kaufpreisen (z.B. bei Kauf von Privat) ein. Knapp die Hälfte (47 %) vertraten die Ansicht, dass die Preise der BVVG oder der Landgesellschaften preiswert oder normal wären, 53 % hielten sie für zu hoch. Trotzdem war die Mehrzahl der Befragten mit der Arbeit beider Verkäufer nicht sonderlich zufrieden [ZIEGENHORN, C., KÜBLER, S., 2007].

Abbildung 18: Bewertung der Kaufpreise der BVVG und der Landgesellschaften durch landwirtschaftliche Betriebe 2007



Quelle: Befragung DBB 2007, eigene Auswertung

Zu ihrer wirtschaftlichen Entwicklung (Unternehmensgewinn, Eigen- und Fremdkapitalentwicklung, Liquidität) äußerten sich nur wenige Landwirte in der Umfrage 2008. Der Grundtenor dieses Stimmungsbildes klang verhalten optimistisch bzw. wurde keine Änderung gegenüber den letzten drei Jahren konstatiert. Diese Angaben können jedoch auf Grund der geringen Stichprobenzahl nicht als repräsentativ gewertet werden.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die landwirtschaftlichen Unternehmen ein großes Interesse an Investitionen vor allem in landwirtschaftliche Nutzfläche zeigen und dafür beträchtliche finanzielle Mittel einsetzen. Insbesondere versuchen Landwirte, denen durch Infrastrukturmaßnahmen landwirtschaftliche Fläche verloren ging, den Verlust durch Erwerb neuer Flächen auszugleichen. Bei den Untersuchungen 2008 waren

- 37 % der Befragten durch Baumaßnahmen insgesamt 126,57 ha und
- 30 % der Befragten durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insgesamt 267,75 ha an Fläche entzogen worden.

1.4 Zusammenfassung

Die aktuelle Entwicklung der Agrar- und Energiemärkte hat zu einem starken Druck auf landwirtschaftlich genutzte Flächen geführt. Die langfristige Sicherung der Produktionsgrundlagen der landwirtschaftlichen Betriebe nimmt deshalb für die meisten einen bedeutsamen Stellenwert ein.

Die in zwei Studien befragten Landwirte aus ostdeutschen Bundesländern (überwiegend aus Sachsen-Anhalt und Brandenburg) gehören nach ihrer Betriebsgröße zu den kleinen bis mittelgroßen Unternehmen der Rechtsform der Einzelunternehmen. Diese landwirtschaftlichen (Familien-)betriebe, die mehrheitlich Anfang der 1990er Jahre gegründet wurden, sind bestrebt, ihren Eigentumsanteil an der Bewirtschaftungsfläche stetig zu erhöhen und haben aktuell einen Anteil von rd. 40 % erreicht. Damit ist ihr Anteil im Vergleich zu allen Landbewirtschaftern in Ostdeutschland, die derzeit nur ca. 20 % Eigenanteil aufweisen, deutlich höher.

Sowohl die Pacht- als auch die Kaufpreise für landwirtschaftlichen Boden haben sich in den letzten zehn Jahren deutlich nach oben entwickelt, wobei die Entwicklung regional unterschiedlich und nicht in jedem Fall linear verlief.

Die von verschiedenen Verpächtern geschlossenen Verträge sollten eine möglichst lange Laufzeit aufweisen, um langfristige Planungssicherheit für die Landwirte zu gewährleisten. Die längsten Pachtlaufzeiten waren bei privaten Verpächtern gegeben, während vor allem die BVVG eher kurze Laufzeiten vereinbarte. Hier ist es für die Landwirte besonders wichtig, rechtzeitig aktiv zu werden, um durch Kauf oder Neupachtung Flächenverluste zu vermeiden. Allerdings waren Neuverträge zumeist mit deutlichen Erhöhungen der Pachtpreise verbunden.

Im Verhältnis zu den Verpächtern sehen sich die befragten Landwirte überwiegend in einer relativ schwachen Verhandlungsposition und keine Möglichkeiten, etwas gegen die steigenden Preise zu tun. Sofern sie ihren Betrieb weiterführen wollen, sind sie bestrebt, in Flächenerwerb zu investieren. Daneben spielen auch Investitionen in moderne Technik eine wichtige Rolle.

Die wirtschaftliche Situation der befragten Unternehmen ließ sich nur sehr schwer einschätzen. Neben wirtschaftlich starken (und in ihrer Selbsteinschätzung optimistischen) Unternehmen haben etliche auch Befürchtungen für die zukünftige Entwicklung geäußert, die nicht zuletzt aus stark gestiegenen Kosten bei schwankenden Betriebserträgen resultieren. Für eine Fortsetzung ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeit werden jedoch in den meisten Fällen Investitionen angestrebt und dafür auch Einbußen an Lebensqualität hingenommen.

2. Vergleichende Analyse des Einflusses von Bodenverkäufen auf das Investitionsverhalten in den alten Bundesländern

2.1 Der Bodenerwerb in den alten Bundesländern bis zur Wiedervereinigung

Der Flächenerwerb in den alten Bundesländern wird seit Bestehen der Bundesrepublik durch das **Grundstückverkehrsgesetz** geregelt, das nur wenige Novellierungen im Laufe der letzten 50 Jahre erfahren hat. Als Rahmengesetz gibt es den Bundesländern Möglichkeiten, in den Ausführungsbestimmungen kleinere Änderungen vorzunehmen. Generell unterliegt dem Grundstückverkehrsgesetz der Handel mit Grundstücken im Außenbereich, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen. Deshalb gibt es Kontrollmechanismen des Staates, die überwachen, ob die Erwerber solcher Grundstücke auch eine landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigen und ob die Preisbildung dem regionalen Bodenverkehr für landwirtschaftliche Nutzflächen angepasst ist. Im anderen Falle kann der Staat ein gesetzliches Vorkaufsrecht in Anspruch nehmen und die Fläche zum ausgehandelten Preis einem kaufwilligen hauptberuflichen Landwirt übereignen. Im Laufe der Jahre hat die Rechtsprechung die Maßnahmen dieses Gesetzes ergänzt. Allgemein gilt jedoch der Grundsatz, dass der Staat sich in Geschäfte des Bodenerwerbs oder – verkaufes nicht einmischt. Somit wurde und wird der Flächenhandel zwischen Haupterwerbslandwirten ebenfalls nicht vom Staat beeinflusst. Diese galt und gilt auch für ganze landwirtschaftliche Betriebe. Die Geldanlage in landwirtschaftlichen Betrieben der alten Bundesländer durch den Erwerb von Acker- und Grünlandflächen wurde mit dem zunehmenden Strukturwandel jedoch eher geringer. Da der Strukturwandel, der in den letzten Jahrzehnten zwischen 1,5 und 3,5 % jährlich schwankte – in Jahren der Rezession eher weniger –, stets „Wachsen oder Weichen“ bedeutete, mussten die Betriebsleiter zwischen Investitionen in den Produktionszweig, die Technik und den **Bodenerwerb** entscheiden. Die Entscheidung fiel meistens zugunsten der **Ausweitung der Produktion, der Arbeitserleichterung durch moderne Technik und der Verbesserung der Lebensverhältnisse** aus. Der Bodenerwerb wurde nur dann

getätigt, wenn das zum Verkauf stehende Grundstück unmittelbar an die eigenen Flächen angrenzte und die Betriebsflächen arrondierte. Der Druck des „Wachsens oder Weichens“ trieb wegen der Wachstumsnotwendigkeit die Grundstückverkehrspreise in die Höhe und schaffte in den Jahren 1970 bis 1989 – inflationsbereinigt - mehr als eine Verdopplung des Bodenpreises in den alten Bundesländern. Dies kann in den Statistiken des Landes Baden-Württemberg nachgeprüft werden.

Als Resultat steigender Bodenpreise stieg die Bodenmobilität auf dem Pachtmarkt. Viele der aussteigenden landwirtschaftlichen Betriebe verpachteten die Flächen an einen der Nachbarn. Der Verkauf des Viehs und des Inventars ergab bei der Betriebsaufgabe eine stattliche Summe, die dann ausschließlich in die Modernisierung des Wohnhauses und die Verbesserung der Lebensqualität investiert wurde. Die totale Betriebsaufgabe im Rahmen des „Weichens“ ist jedoch eher die Seltenheit gewesen. Stattdessen wechselte in den meisten Fällen der Landwirt in eine Arbeitnehmertätigkeit und bewirtschaftete den Hof mit geringerer Viehstärke, aber bei gleicher Ackerfläche im Nebenerwerb. In vielen Fällen übernahm auch die Ehefrau die Tierproduktion mit reduziertem Viehbestand und verschaffte sich so eine Einnahmequelle im häuslichen Umfeld, während der Ehemann täglich zur Arbeit fuhr. Die Investitionen eines solchen Nebenerwerbsbetriebes wurden in der Regel in die Verbesserung der Stalltechnik und der Arbeitserledigung vorgenommen, da die Arbeitszeit zum knappen Faktor wurde und die Arbeitserledigung nur nach Feierabend oder am Wochenende möglich war. Der **Anteil der Nebenerwerbsbetriebe über 5 ha an der Gesamtzahl der landwirtschaftlichen beträgt heute mehr als 50 %**. Mittlerweile werden, je nach Region und Familientradition, umgewandelte Haupterwerbsbetriebe in der 2. und 3. Generation im Nebenerwerb bewirtschaftet.

Bereits 1990 waren 30 % Pachtanteil an den bewirtschafteten Flächen der Haupterwerbslandwirte in allen alten Bundesländern keine Seltenheit. Die Pachtverträge wurden bei kleinen Flächen und der Verpachtung an bäuerliche Nachbarbetriebe mündlich abgeschlossen. Bei größeren Parzellen und Verpachtungen von Teilbetrieben war der schriftliche langfristige Pachtvertrag unerlässlich, um auch die notwendige Sozialversicherung anpassen zu können, aber auch um die steuerlichen Fragen zu regeln.

Die Investition in **Bodenerwerb** wird und wurde im **überwiegenden Maße** durch **Haupterwerbsbetriebe** vorgenommen.

In den Renditeberechnungen gut wirtschaftender Landwirte konnten keine Vorteile der Investition in Bodenkäufe ermittelt werden. Ebenso wurde in der Officialberatung der Landwirtschaftskammern und Landwirtschaftsämtern seit Mitte der sechziger Jahre aus Rentabilitätsgründen vom Landkauf abgeraten, wenn die gleiche Parzelle auch durch Pachtung bewirtschaftet werden konnte. Bei einer Laufzeit von ca. 20 Jahren für den Landkauf bis zur Schuldenfreiheit der Fläche konnten keine Gewinne erzielt werden. Die Laufzeiten des Bodenerwerbs bei einer Darlehensaufnahme hätten sich durch Zinsen fast verdoppelt und wären nicht mehr in einem Wirtschaftsleben zu tilgen gewesen. Es hat sich jedoch in unserer schnelllebige Zeit als Trugschluss herausgestellt, Bodenkäufe zu tätigen in der Hoffnung, dass die nächste Generation davon profitieren werde.

Von der Investition in Bodenerwerb durch Kreditaufnahme wurde stets abgeraten, da das Geld im Umlaufvermögen dringender gebraucht wurde und diesem entzogen worden wäre.

Die Umweltgesetzgebung, die durch EU-Vorgaben, aber auch durch nationale Gesetzgebung verstärkt seit den achtziger Jahren die Bindung des Bodens an die Tierproduktion regelte, heizte die Konkurrenz auf dem Bodenmarkt erneut an. Die im Haupterwerb wirtschaftenden Betriebe versuchten über Zupachtung von Flächen, mit größeren Entfernungen aber auch durch Gülleabnahmeverträge und Güllebörsen den drohenden Strafen oder der erhöhten Besteuerungen durch den Staat zu entgehen. Die Statistik des Landes Baden-Württemberg zeigt deutlich einen stetigen Anstieg der Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen bis 1989, dem Zeitpunkt der Wiedervereinigung. Danach ist ein drastischer Preisabfall im Bodenmarkt festzustellen, der jedoch das Anderthalbfache des Bodenpreises von 1975 nicht mehr übersteigt, wenngleich er gewissen Schwankungen unterworfen war. Ähnliches ist aber auch den Statistiken des landwirtschaftlichen Bodenmarktes in den der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (DDR) benachbarten alten Bundesländern wie Bayern, Hessen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein festzustellen.

Durch den Einigungsvertrag wurden die gesetzlichen Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes auch auf die neuen Bundesländer ausgedehnt.

2.2 Der Einfluss der Bodenverkäufe auf die Betriebsstrukturen, – größe und -formen

Die privatwirtschaftlich ausgerichtete Landwirtschaft in den alten Bundesländern hat nach dem Kriege durch den Rationalisierungszwang und die notwendige Ausrichtung auf den Markt zu einer Spezialisierung der Betriebe geführt. Es war den Neigungen des Betriebsleiters überlassen, ob er in die tierische Veredlung einstieg, einen reinen Ackerbaubetrieb bevorzugte oder sich bestimmten Sonderkulturen widmete. Eine große Abhängigkeit für die Entscheidung der Produktionsrichtung wurde jedoch durch die Betriebsgröße des jeweiligen Familienbetriebes vorgegeben. Betriebe mit geringer Flächenausstattung konnten als Familienbetrieb nur in die flächenunabhängige Veredlung im Geflügel- und Schweinebereich oder in die Sonderkulturen einsteigen. Diese Betriebe nutzten die Arbeitskraft der mithelfenden Familienangehörigen von zwei oder drei Generationen aus, um ein ausreichendes Einkommen aus der landwirtschaftlichen Produktion zu erwirtschaften. Sie widmeten sich der Eierproduktion durch Käfig- oder Bodenhaltung der Legehennen und übten in vielen Fällen die Eiervermarktung selbständig aus. Solche Betriebe erhielten erst durch die Beschränkung der Gülleausbringung von weniger als 3 Großvieheinheiten (GVE) je Hektar (ha) bei konventionellen Betrieben und weniger als 2 GVE bei ökologisch wirtschaftenden Landwirten einen Konkurrenzdruck, sich um die Bewirtschaftung weiterer Flächen von ihrer Hofstelle aus zu bemühen. Solchen Betrieben kamen die **Öffnung der Grenzen und die Möglichkeit der Produktion in den neuen Bundesländern** sehr gelegen, wenn eine Fortsetzung der Legehennenhaltung auch für die nächste Betriebsleitergeneration geplant war. In der Regel wurde dann der neue Betriebsstandort in den neuen Ländern durch den Sohn oder die Tochter übernommen, während die ältere Generation die landwirtschaftliche Produktion auf dem Standort in den alten Ländern auf das für sie erträgliche Maß reduzierte. Bis zur Erschließung neuer Vermarktungswege in den neuen Bundesländern wurden die alten Vermarktungswege in den alten Bundesländern genutzt und erweitert. Die Betriebsstandorte in den neuen Bundesländern konnten

auf Grund des Bodenpreisgefälles, das Anfangs ein Viertel des in den alten Bundesländern geforderten Kaufpreises betrug, ausreichend groß gewählt werden.

Ähnliches galt und gilt für die Sauenhaltungsbetriebe. Auch bei diesen konnten **Flächendefizite aus der Umweltgesetzgebung durch den Erwerb zusätzlicher Produktionsstandorte in den neuen Bundesländern ausgeglichen** werden. Insbesondere die Hof-, Gebäude-, Acker- und Grünlandflächen nicht mehr wirtschaftender Wiedereinrichter wurden gern zur Sauen- und Ferkelproduktion übernommen.

Die Schweinemastbetriebe in den alten Bundesländern wirtschafteten entweder im geschlossenen System, in dem sie die selbst produzierten Ferkel auch mästeten. Die andere Gruppe der Schweinehalter, die ausschließlich Schweinemast betrieb und betreibt, ist auf den Zukauf von Ferkeln angewiesen. Sie wählten diese Form der Schweinemast, um keine Arbeitsspitzen in ackerbaulich intensiven Zeiten zu haben, da sie über eine größere Betriebsfläche als die Hühner- und Sauenhalter verfügen. Sie konnten **in den neuen Bundesländern die alten Mastanlagen der Landwirtschaftlichen Genossenschaften (LPG) und der Volkseigenen Güter (VEG) sowie andere staatlicher Betriebsformen übernehmen**. Mit dem eingebrachten Wissen und Können ist es ihnen gelungen, die anfangs drastisch reduzierte Schweineproduktion wieder auf den Stand der ehemaligen DDR vor der Wiedervereinigung zu bringen und die neu errichteten Schlachthöfe in ihren Verarbeitungskapazitäten auszulasten.

Die flächenabhängigen Milchvieh-, vor allem aber die Ackerbaubetriebe waren die favorisierten Betriebstypen unter den aus Westdeutschland zurückkehrenden Wiedereinrichtern oder Alteigentümern. Während die Wiedereinrichter in der Milchwirtschaft anfängliche Schwierigkeiten bei der Aufstockung der Milchviehbestände überwinden mussten und daher ihre Geldreserven in das Umlaufkapital und nicht in das Anlagekapital - besonders den Bodenerwerb - stecken konnten, verfügten die Ackerbaubetriebe diesbezüglich über wesentlich mehr Flexibilität und Entscheidungsfreiheit.

Letztere nutzten auch die verhältnismäßig stabile Landtechnik der ehemaligen LPGen, die preisgünstig zu erwerben war, und konnten auf diese Weise Geld auch in den Bodenerwerb stecken.

Betriebe, die ökologische Landwirtschaft betreiben und betreiben, sind in ihrer Produktion ebenfalls weitgehend flächenabhängig.

In den alten Ländern wurde die Umstellung auf die ökologische Landwirtschaft bereits seit Ende der 1970er Jahre in den landwirtschaftlich kleiner strukturierten Bundesländern in Süddeutschland, im Umfeld der Ballungszentren im Ruhr- und Rhein-Maingebiet und den Großstädten der Bundesrepublik betrieben. Neben einer bewussten ideologischen Einstellung waren es vor allem Gründe der Betriebsgröße, weshalb diese Bewirtschaftungsform gewählt wurde. Durch Einsparung der Handelswege und die Umstellung der Direktvermarktung vom Erzeuger zum Verbraucher konnten Betriebe mit kleiner Flächenausstattung höhere Gewinne erzielen als beim Verkauf an den Großhandel. Diese Wirtschaftsweise lohnte sich jedoch nur, wenn nur kurze Wege zum Verbraucher zurückzulegen waren. Erst mit der Erwerbsmöglichkeiten von Flächen in den neuen Bundesländern hat der Ökolandbau Einzug in Großbetriebe gehalten.

Ende 2006 bewirtschafteten in Deutschland 17.557 Betriebe eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 825.539 ha nach den EU-Regelungen des ökologischen Landbaus. Damit erhöhte sich, bezogen auf das Vorjahr, die Zahl der nach den EU-Regeln wirtschaftenden Betriebe um 3,2 % und die bewirtschaftete Fläche um 2,2 %.

Mecklenburg-Vorpommern hat den größten Flächenanteil der ökologischen Landwirtschaft in der Bundesrepublik. Mehr als 7 % seiner landwirtschaftlich genutzten Fläche werden ökologisch bewirtschaftet. Die meisten ökologisch wirtschaftenden Ackerbaubetriebe liegen in Mecklenburg-Vorpommern. Dementsprechend wurden auch dort in diesem Betriebszweig die höchsten Gewinne erwirtschaftet. Sie ermöglichen den Betriebsinhabern eine Investition in das Anlagevermögen. Nicht umsonst ist deshalb die Konkurrenz im Bodenerwerb in Mecklenburg-Vorpommern besonders hoch und wird auch zum Gegenstand der politischen Diskussion im Landtag gemacht. Der hohe Anteil der Ökobetriebe in

diesem Bundesland resultiert aus der geringen Bevölkerungsdichte von 55 Einwohner / Quadratkilometer und den ertragsärmeren Böden, auf denen der Bio-Anbau ohne hohen Düngeaufwand effizienter ist. Innerhalb der Öko-Landwirtschaft sind die viehhaltenden Betriebe stets dann im Nachteil gegenüber dem Ackerbau, wenn die gesamtwirtschaftliche Lage zu einer Rezession tendiert. Die notwendigen höheren Produktionskosten können nur durch die Direktvermarktung aufgefangen werden. Damit steht die Öko-Vermarktung stets in direkter Konkurrenz zu den Lebensmitteln der Discounter-Läden. Der Flächenerwerb bei der ökologischen Milchviehhaltung und Rindfleischproduktion ist daher eine notwendige Grundvoraussetzung für solche Ökobetriebe, soll die Produktion ausgedehnt werden. Die Öko-Produktion in den neuen wie in den alten Bundesländern ist immer noch vornehmlich in der Hand von Familienbetrieben und Personengesellschaften. Sie müssen insbesondere in den neuen Bundesländern im Flächenkauf mit den juristischen Personen der konventionellen Produktion konkurrieren in allen flächenabhängigen Produktionszweigen.

Es waren jedoch nicht ausschließlich zurückkehrende **Wiedereinrichter** und **Alteigentümer**, die sich an **Bodenkäufen in den neuen Bundesländern** beteiligten. Auch eine Reihe „**stadtverdrängter**“ **Landwirte und Industrielle**, die sich einen landwirtschaftlichen Produktionszweig zulegen wollten, investierten in den neuen Bundesländern. Nicht zuletzt daher fielen die Bodenpreise nicht ins Bodenlose. Aber auch die zuständige Abteilung der Treuhandgesellschaft, die sich später in die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) umwandelte, bemühte sich um eine ausgewogene Gestaltung des Bodenmarktes. Für die von ihr verkauften oder verpachteten Landwirtschaftsbetriebe mussten schlüssige Bewirtschaftungskonzepte vorgelegt werden, die einer späteren Kontrolle standhalten mussten.

Es gibt daher etliche landwirtschaftliche Unternehmen in den alten Bundesländern, die sich durch die Wiedervereinigung in den neuen Bundesländern ein zusätzliches Standbein geschaffen haben. Ihnen gewährt die Gesetzgebung des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG) die Möglichkeit die Flächen nach einem bestimmten Zeitraum frei käuflich zu erwerben.

Die größere Auswahl der Verlegung von Betriebsstandorten nicht nur innerhalb der Bundesrepublik über die Grenzen der alten Bundesländer hinaus in die neuen Bundesländer sowie das bis heute vorhandene Preisgefälle der Bodenpreise hat zu einer moderaten Wanderungsbewegung geführt, die die Preise auf dem Bodenmarkt bis heute noch nicht an das alte Niveau vor der Wiedervereinigung heran geführt hat.

2.3 Das Investitionsverhalten beim Bodenerwerb in Abhängigkeit von der Generationenfolge

Es bestehen klare Relationen zwischen der Investitionsfreudigkeit in Anlagevermögen einschließlich des **Bodenerwerbs** und einer gesicherten **Erbfolge**. Dies gilt insbesondere dann, wenn vor der Übernahme des Betriebes durch einen Betriebsnachfolger dieser eine fachliche Ausbildung durchlaufen hat und bereits vor dem Zeitpunkt der Betriebsübergabe der Vater als derzeitig noch Wirtschaftender auf die Änderung der Produktion gemäß den Vorstellungen des Sohnes eingeht.

Damit ist die Investitionstätigkeit auch stets an die gesicherte Hofnachfolge gebunden. Es ist den Landesregierungen **in den neuen Bundesländern nicht gelungen, eine Erbfolgeregelung für die Landwirtschaft gesetzlich zu verankern**, wie sie in allen alten Bundesländern besteht. Besitzen die norddeutschen Länder mit der Höfeordnung seit der Gründung der Bundesrepublik ein landwirtschaftliches Sondererbrecht, so sind die süddeutschen Länder mit ihrem Landwirtschaftlichen Anerbenrecht dahingehend nachgezogen, dass nur der Hof als Ganzes vererbt werden darf. Die neuen Bundesländer, landwirtschaftlich dominiert durch Erbvorstellungen aus den ehemaligen LPGen und VEG, haben diese gesetzliche Regelung bisher für nicht notwendig erachtet. Ihre berufsständischen Politiker haben in der Mehrzahl sich bisher geweigert, diese gesetzliche Sicherung der Vererbung des bäuerlichen Familienbetriebes, wie sie in allen alten Bundesländern bestehen, in Fällen bei plötzlichem Tod durch Unfall, Krankheit oder anderen einschneidenden familiären Ereignissen auch in ihrem Bundesland einzuführen. Dies stellt eine Benachteiligung der bäuerlichen Familienbetriebe in den

genannten Sonderfällen dar. Aus diesem Grunde hat der deutsche Bauernbund als Vertreter der Wiedereinrichter und Alteigentümer, die in der überwiegenden Zahl seiner Mitglieder bäuerliche Familienbetriebe – auch in Form von Personengesellschaften – bewirtschaften, sich seit der Wiedervereinigung stets um die Schaffung eines landwirtschaftlichen Sondererbrechtes in allen neuen Bundesländern bemüht.

Umso wichtiger ist die frühe testamentarische Regelung der Erbfolge in den bäuerlichen Familienbetrieben in den neuen Bundesländern. In diesem Zusammenhang ist daraufhin zu weisen, dass juristische Personen nur eines wirtschaftlichen Todes sterben können, der nicht an Lebensalter und biologische Alterung sowie natürlichen Tod gebunden ist.

Die Investitionstätigkeit in Anlagevermögen, wie in den Bodenzukauf, in bäuerlichen Familienbetrieben wird bei der Generationenfolge auch stets unter steuerlichen Gesichtspunkten betrachtet. Altenteillasten sind für den Hoferben steuerlich absetzbar. Mit der abnehmenden Kinderzahl in den bäuerlichen Familienbetrieben ist eine Vermögensumschichtung im Zuge des Generationswechsels unter Absprache der Miterben am besten zu regeln. Der Erbvertrag bietet damit eine günstige Möglichkeit, die Interessen des Hoferben und seiner Geschwister auszuloten und eine gerechte Lösung vertraglich festzuschreiben. Wird hoffreies Kapital- und Anlagevermögen veräußert, können einvernehmliche Lösungen für alle beteiligten Erben geschaffen werden, die den Hoferben einschließen. Erhält er ebenfalls seinen geldlichen Anteil am hoffreien Vermögen, wird in der Regel ein Teil desselben in das Anlagevermögen in Form von Bodenkäufen investiert.

Hinzuweisen ist darauf, dass der Altenteiler im bäuerlichen Familienbetrieb seinen Lebensabend auf dem Hof verbringen will und sich daher entweder im Wohnhaus selbst eine Wohnung einrichtet oder in unmittelbarer Nähe des Anwesens ein Altenteilerwohnhaus erstellt. Der Wertzuwachs durch die Verbesserung der Wohnungsqualität auf dem Hofe kommt dem Betrieb zugute. In der Regel unterstützt der auf dem Hofe verbleibende Altenteiler alleine oder mit seiner Frau den Hoferben und seine Familie. Gegebenenfalls kann dadurch die Frau des Hoferben einer

außerbetrieblichen Tätigkeit nachgehen und damit zur finanziellen Verbesserung des Betriebs- und Anlagevermögens beitragen.

Es sind auch Fälle aus der Landwirtschaft bekannt, die sich bei der geringeren Kinderzahl bäuerlicher Familien in den letzten Jahrzehnten häuften, dass durch Erbschaft aus der Verwandtschaft heraus der Altenteiler über weitere Flächen nach dem Abschluss des Erbvertrages verfügen konnte, dessen Einnahmen er selbst nutzen und nach dem Tode testamentarisch weiter reichen kann. Sollten sie bereits vorher dem Hoferben zur Verfügung gestellt werden, so kann er aus den Geldeinkünften und Zinserträgen sich an Bodenkäufen beteiligen.

Die beschriebenen Verhaltensweisen des Investitionsverhaltens beim Bodenerwerb in Abhängigkeit der Generationenfolge lassen jedoch keinen Unterschied bei Familienbetrieben zwischen Ost und West erkennen.

Allgemein ist jedoch festzustellen, dass der Flächenerwerb im Rahmen der Generationsfolge sich nur lohnt, wenn sicher gestellt ist, dass nach ca. 20 Jahren der Kauf sich amortisiert hat und ein nachhaltiger Gewinn zu erzielen ist. Einem Bodenerwerb, dessen Rendite erst nach mehr als einem Arbeitsleben zu erwarten ist, wird nach heutigem Ökonomieverständnis übereinstimmend in den alten und neuen Bundesländern nicht mehr zugestimmt.

2.4 Die Beziehungen zwischen Pachtmöglichkeiten und Bodenkäufen bzw. –verkäufen bei steigenden Bodenpreisen

In Kapitel 2.1 wurde deutlich gemacht, dass es schon in den alten Bundesländern einer genauen Rentabilitätsberechnung bedurfte, um festzustellen, ob der Bodenerwerb für den Betrieb eine nachhaltige Verbesserung des Einkommens im Rahmen des gesamten Arbeitslebens des Betriebsleiters und seiner Familie darstellt. In den alten Bundesländern wurde bereits in den sechziger Jahren durch die privaten Beratungsunternehmen der Landwirtschaft, aber auch durch die Officialberatung von Landwirtschaftskammern und –ämtern auf die Notwendigkeit solcher Berechnungen hingewiesen mit dem Ergebnis, dass durch steigende Bodenpreise das Einkommen

immer dann geschmälert wird, wenn die Bodenkäufe nicht aus den betrieblichen Rücklagen erfolgen können sondern im Gegenteil noch durch Kredite finanziert werden müssen.

Sowohl in den neuen aber bereits viel früher in den alten Bundesländern traten als Konkurrenten beim Bodenkauf neben anderen Landwirten auch die staatlichen Behörden von Kommune, Land und Bund auf. Boden wird allgemein für Wohnungs- und Industriegebiete, für Infrastrukturmaßnahmen wie Straßen-, Eisenbahn- und Wasserstraßenbau, für öffentliche Bedarfsflächen wie Sportplätze, Grünanlagen sowie Parkplätze aber auch für Umweltschutzmaßnahmen wie Wasserrückhaltebecken, Flussregulierungen oder –renaturierungen, Naturparks sowie Artenschutzprogramme bei seltener Fauna und Flora benötigt.

Der Flächenverbrauch ist seit Jahren unvermindert hoch. Bezogen auf ganz Deutschland betrug **die der Landwirtschaft entzogene Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Jahren 2001 bis 2005 insgesamt 2.111 km². Damit musste im Durchschnitt täglich ein Familienbetrieb in der Größe 116 ha verschwinden.** In den Jahren der Konjunktur von 1997 bis 2000 betrug der durchschnittliche Flächenverbrauch **129 ha/Tag**. Der Rückgang der Konjunktur wirkte sich augenscheinlich auch auf den Bodenverbrauch aus. Mit der Verbesserung der Konjunktur – seit 2004 – hat auch die Versiegelung von Ackerflächen zu landwirtschaftsfremden Zwecken wieder zugenommen. (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Entwicklung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuV) in der Bundesrepublik Deutschland 1992 – 2006

Jahr	SuV	Zunahme pro Jahr	Zunahme pro Tag	Kommentar
1992	40.305 km ²			
1996	42.052 km ²	437 km ²	120 ha	Zunahme durchschn. seit 1992
2000	43.939 km ²	472 km ²	129 ha	Zunahme durchschn. seit 1996
2001	44.381 km ²	442 km ²	121 ha	
2002	44.780 km ²	400 km ²	110 ha	
2003	45.141 km ²	361 km ²	99 ha	
2004	45.621 km ²	480 km ²	131 ha	
2005	46.050 km ²	430 km ²	118 ha	
2006	46.438 km ²		106 ha	

Quelle: [Statisches Jahrbuch des BUND Nordrhein-Westfalen 2007]

Nach der wieder angesprungenen Konjunktur im Jahre 2005 hat der Trend unvermindert angehalten und seine alte Stärke wieder erreicht. Dies beweisen die neuesten Zahlen in Nordrhein- Westfalen. Dort hat die landwirtschaftlich genutzte Fläche von 1998 bis 2008 um 684 Quadratkilometer abgenommen – eine Fläche, die in etwa der Gesamtfläche des Kreises Olpe (710 Quadratkilometer) entspricht

Dieses in den alten Bundesländern bereits zum Zeitpunkt der Konjunktur nach 1964 zu beobachtende Phänomen hat sich rund um die Ballungszentren in Mitteldeutschland sowie den Speckgürtel von Berlin fortgesetzt.

Unmittelbar nach der Wiedervereinigung, als der Bodenpreis nur $\frac{1}{4}$ des in den alten Bundesländern gezahlten Preises betrug, hat sich die Investition in Landkäufe für risikobewusste Landwirte gelohnt, die sich vor einem Standortwechsel in die neuen Bundesländer nicht fürchteten. Mittlerweile haben sich jedoch auch die Bodenpreise in den neuen Bundesländern im Vergleich zu den 90er Jahren nahezu verdoppelt. Trotzdem ist noch ein deutliches Preisgefälle zu verzeichnen.

Tabelle 8: Vergleich der Bodenpreise in den alten und neuen Bundesländern 2002
- 2004

Alte Bundesländer	2002	2003	2004	Untersch. 2004/2003	2004 / 2003
Schleswig - Holstein	€ 11.462	€ 12.087	€ 11.196	-7,40%	-2,20%
Niedersachsen	€ 14.305	€ 13.886	€ 13.360	-3,80%	-6,60%
Nordrhein – Westfalen	€ 26.524	€ 25.970	€ 26.080	0,40%	-1,70%
Hessen	€ 12.545	€ 13.754	€ 13.288	-3,40%	5,40%
Rheinland – Pfalz	€ 10.516	€ 10.073	€ 8.417	-16,40%	-20,00%
Baden – Württemberg	€ 18.808	€ 19.064	€ 18.552	-2,70%	-1,40%
Bayern	€ 24.941	€ 22.848	€ 22.550	-1,30%	-1,60%
Saarland	€ 8.779	€ 8.324	€ 8.523	2,40%	-2,80%
neue Bundesländer					
Mecklenburg-Vorp.	€ 4.264	€ 4.181	€ 4.415	+ 5,6 0%	1,00%
Brandenburg	€ 2.854	€ 2.671	€ 2.535	-5,10%	-11,20%
Sachsen-Anhalt	€ 4.339	€ 4.700	€ 4.648	-1,10%	7,10%
Sachsen	€ 3.704	€ 4.329	€ 4.061	- 6,2 %	9,60%
Thüringen	€ 4.733	€ 4.588	€ 4.334	- 7,9 %	-8,40%

Quelle: BBP Agrarservice, 2005, ergänzt

Hinzu getreten ist seit 2007 die Flächenkonkurrenz durch die Steigerung der Produktion nachwachsender Rohstoffe. Die EU erklärte sich bereit, die konjunkturelle Stilllegung landwirtschaftlicher Nutzflächen aufzuheben. Die Nutzung dieser Flächen bringt jedoch keine Entlastung bei steigenden Weltmarktpreisen für landwirtschaftliche Produkte.

Die derzeitige Erfolgsmeldung der Bodenverwertungs- und –Verwaltungsgesellschaft (BVVG) über ihren Überschuss von 291 Mio. € im letzten Jahr aus Bodenverkäufen ist deutlicher Ausdruck der steigenden Bodenpreise in den neuen Bundesländern. Sie zeigt aber auch deutlich, dass das zu 100% dem Staat gehörende Wirtschaftsunternehmen aus Sicht der bäuerlichen Familienbetriebe eher ein Preistreibendes als ein Preis regulierendes Unternehmen ist. Als letzteres hat die Politik die Tätigkeit dieses Unternehmens über fast 20 Jahre „verkauft“.

Gerechtigkeitshalber ist daraufhin zu weisen, dass die Verkaufspolitik der BVVG anfänglich sehr moderat gestaltet wurde und auch langfristige Pachtverträge zuließ, deren Verlängerung jedoch in den letzten Jahren immer restriktiver gehandhabt wurde. Damit hat sich die Geschäftspolitik der BVVG den reinen wirtschafts- und fiskalischen Interessen zugewandt, die die Investitionsfreudigkeit schmälert und die

Wiedereinrichter und Alteigentümer, aber auch die Geschäftsführer der juristischen Personen nur noch mit „verkniffenem Gesicht“ die bisher gepachteten Flächen kaufen lässt.

Da es eine Interdependenz zwischen Boden- und Pachtpreisen gibt, steht zu erwarten, dass auch der Pachtzins in den neuen Bundesländern sich nach oben bewegen wird. Vor diesem Hintergrund wird sich auch das Preisgefälle am Boden- und am Pachtmarkt zwischen Ost und West verringern. Dieses bedeutet für die Betriebe mit den schwierigeren Bodenverhältnissen einen Verlust bei den Lebenshaltungskosten, wenn das Betriebskapital in ungekürzter Höhe zur Verfügung stehen soll.

In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass den höheren Erlösen für Marktfrüchte im Ackerbau auch steigende Kosten bei den Betriebsmitteln insbesondere im Energiebereich gegenüberstehen. Aber auch die Kosten für Düngemittel, Saatgut, Pflanzenschutz und Fertigfutter sind in den letzten Wochen drastisch gestiegen. Dadurch werden die Bilanzen der Betriebe für das laufende Wirtschaftsjahr nicht notwendigerweise besser ausfallen.

Festzustellen bleibt außerdem, dass in den juristischen Personen in den neuen Bundesländern sich immer mehr Berufsfremde als Genossen der GmbH usw. einkaufen. Damit wird nichtlandwirtschaftliches Kapital - auch für den Bodenerwerb dieser juristischen Personen - zur Verfügung gestellt, was einen Nachteil für die bäuerlichen Familienbetriebe bedeutet, die nur ausschließlich über in der Landwirtschaft erwirtschaftetes Kapital verfügen.

Als Konsequenz ist ersichtlich, dass es auch weiterhin eine gegenseitige **Relation zwischen Boden- und Pachtmarkt** geben wird, die jedoch konjunkturellen Schwankungen unterliegt. Es wird auch weiterhin vom Einkommen und dem Produktionszweig der einzelnen Betriebe abhängen, welche Prioritäten dem Bodenerwerb beigemessen werden. Steht landwirtschaftsfremdes Kapital, wie derzeit bei den juristischen Personen zur Verfügung, werden die bäuerlichen Familienbetriebe benachteiligt.

2.5 Ausblick auf die Weiterentwicklung des Bodenmarktes zwischen alten und neuen Bundesländern.

Da sich die Bodenverkäufe in den neuen Bundesländern aus den Beständen der BVVG nicht endlos fortsetzen lassen, ist damit zu rechnen, dass die Preise sich auch in den kommenden Jahren denen in den alten Bundesländern immer mehr angleichen werden. Die Steigerung ist bereits in den letzten Monaten deutlich zu spüren gewesen. Mündliche Auskünfte der Bezirksdirektionen der BVVG konnten bereits wenige Tage später nicht mehr gegenüber der Zentralkommission im schriftlichen Grundstücksverkehrsvertrag reklamiert werden. Die BVVG will die restlichen Parzellen landwirtschaftlicher Nutzflächen schnell und gewinnbringend veräußern.

Die Pressemeldung der BVVG vom 28. Juli 2008 bestätigt den oben aufgezeigten Trend. Danach wurden bei Verkäufen zum Verkehrswert im ersten Halbjahr 2008 im Durchschnitt ein Hektarpreis von 5.987,- € erzielt, das waren 559,- € mehr als im Mittel des Kalenderjahres 2007. Der rund zehnpromtente Zuwachs bestätigt die BVVG in der Annahme, dass sie es mit einem langfristigen Preissteigerungstrend zu tun hat. Die erhöhte Nachfrage nach Agrarland in Ostdeutschland bekam die BVVG bereits im vergangenen Jahr zu spüren, als die Verkäufe zum Verkehrswert gegenüber 2006 um rund 22 % auf 5.428,- €/ha zugelegt hatten. Diese Erlösverbesserung trug kräftig zu einem BVVG-Überschuss in Höhe von 291 Mio. Euro für 2007 bei, dem besten Resultat in der mittlerweile 16-jährigen Firmengeschichte. Dieses Ergebnis wird 2008 klar überschritten werden. So rechnet die BVVG-Geschäftsführung im Jahr 2008 mit einem Überschuss von 360 Mio. Euro bis 370 Mio. Euro.

Daraus ist zu schließen, dass nur kapitalkräftige Landeinkäufer oder solche, die über Kapitalquellen aus anderen Wirtschaftszweigen verfügen, derzeit noch als Wettbewerber am Bodenmarkt auftreten können. Die bäuerlichen Familienbetriebe und die Personengesellschaften zählen nicht zu dieser Gruppe.

Weiterhin wird der Konkurrenzdruck, der durch den Bedarf an nachwachsenden Rohstoffen zur Bewältigung der Energiekrise entsteht, die Bodenpreise in die Höhe treiben. Die bei Schwedt, Land Brandenburg, konzipierte Biogasanlage, sollte sie realisiert werden, wird den landwirtschaftlichen Flächen im Oderbruch einen Maisanbauboom beschern, damit die Fermenter dieser Megaanlage ausreichend mit Biomasse versorgt werden können. Naturschützer rufen bereits zu Protestaktionen auf, da Mais über mehrere Jahre sich selbst nachfolgen kann und keine Fruchtfolgeregeln beachtet werden müssen. Darüber hinaus ist die Mais-Monokultur keine Werbung für ein touristisches Reiseziel wie den Oderbruch. Die dortige Landwirtschaft wird ihre jetzige Vielfalt einbüßen.

Zu fragen bleibt dann, ob die für die Milchviehhaltung notwendigen Grünlandflächen sowohl in den neuen als auch in den alten Bundesländern im bisherigen Umfang erhalten bleiben, oder ob wieder mit einem umfangreichen Grünlandumbruch zu rechnen ist, wie in den 1970er Jahren, als die Lohnarbeitsbetriebe der alten Bundesländer ihre Milchviehherden abschafften, weil die Melkerlöhne und die Futterbeschaffungskosten den Gewinn aus der Milchwirtschaft überstiegen. Bereits die letzten Streiks der Milchbauern deuten daraufhin, dass ein vermehrter Strukturwandel in der Milchwirtschaft zu erwarten ist und etliche Milchviehhalter in den klein strukturierten Betrieben Süddeutschlands ihre Produktion aufgeben müssen. Die großen Milchviehbetriebe Norddeutschlands, insbesondere Mecklenburg –Vorpommerns, mögen diesem Treiben tatenlos zusehen.

Die Bundesregierung hat den steigenden Druck in der Konkurrenz des Bodenmarktes erkannt. Sie will den Flächenverbrauch in Deutschland bis zum Jahr 2020 auf 30 ha/Tag senken. Gegenüber dem bisherigen Flächenverbrauch aus dem Jahr 2006 bedeutet das angestrebte Ziel eine Reduzierung um 83 ha/Tag. Dies soll durch eine Reduzierung des Flächenverbrauchs, durch eine Renaturierung ungenutzter Stadtflächen sowie eine „maßvolle Nachverdichtung im Bestand“ geschehen.

Der alte Spruch von Johann Heinrich von Thünen, dass der Boden stets zum besten Wirt wandert, muss eher dahin abgeändert werden, dass der Boden stets zum

kapitalkräftigsten Wirt wandert, unabhängig davon, ob er ein guter Landwirt ist oder nicht.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächenausstattung der 2007 und 2008 befragten Unternehmen nach Größenklassen unterschiedlicher Breite (relative Häufigkeit).....	8
Abbildung 2: Flächenausstattung der 2008 befragten Unternehmen nach Größenklassen (gleiche Klassenbreite von 150 ha, relative Häufigkeit)	8
Abbildung 3: Pachtanteil an selbst bewirtschafteter landwirtschaftlich genutzter Fläche der 2008 befragten landwirtschaftlichen Unternehmen in Abhängigkeit von der Betriebsgröße.....	10
Abbildung 4: Dauer der mit verschiedenen Verpächtern abgeschlossenen Verträge zu Acker- und Grünland in Sachsen-Anhalt und Brandenburg.....	13
Abbildung 5: Entwicklung der Pachtpreise in den letzten drei Kalenderjahren (1) und künftig (2) bei unterschiedlichen Verpächtern, Angaben befragter Landwirte 2007 in Prozent.....	14
Abbildung 6: Durchschnitt der angegebenen Pachtpreise für Acker- und Grünland für Pachtverträge in Sachsen-Anhalt und Brandenburg (in Euro je ha und Bodenpunkt).....	15
Abbildung 7: Schwankungsbreite der Pachtpreise für Ackerland in Sachsen-Anhalt und Brandenburg bei verschiedenen Verpächtern (Angaben in € je Bodenpunkt).....	16
Abbildung 8: Durchschnitt der angegebenen Pachtpreise für Acker- und Grünland verschiedener Verpächter (in Euro je ha und Bodenpunkt).....	17
Abbildung 9: Durchschnittliche Höhe der angegebenen Pachtpreise für Acker- und Grünland in Sachsen-Anhalt und Brandenburg (in Euro je ha).....	17
Abbildung 10: Pachtentgelte landwirtschaftlicher Betriebe 2007 in Sachsen-Anhalt für gepachtete Ackerflächen nach Betriebsformen (in Euro je ha).....	19
Abbildung 11: Nettoinvestitionen von landwirtschaftlichen Unternehmen, Angaben	23
Abbildung 12: Investitionen landwirtschaftlicher Unternehmen in den Jahren 2001 bis 2008, Angaben in Prozent der Gesamtinvestition, Datenbasis 2007: n=144, 2008: n=16.....	23
Abbildung 13: Verteilung der Investitionen im Bereich Maschinen/Technik auf verschiedene Bereiche (Ergebnisse der Befragung von 144 landwirtschaftlichen Unternehmen).....	24

Abbildung 14: Durchführung geplanter Investitionen landwirtschaftlicher Unternehmen nach Angaben der Befragten 2008.....	25
Abbildung 15: Kaufpreise für EALG-Flächen in Abhängigkeit vom Bodenwert.....	28
Abbildung 16: Gründe für den Bodenkauf.....	29
Abbildung 17: Angaben zu geplanten Investitionen in den Erwerb von Boden im Verlauf der nächsten drei Jahre.....	30
Abbildung 18: Bewertung der Kaufpreise der BVVG und der Landgesellschaften durch landwirtschaftliche Betriebe 2007.....	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der gepachteten und selbstbewirtschafteten LF der landwirtschaftlichen Unternehmen in Sachsen-Anhalt (ST) und Brandenburg (BB).....	11
Tabelle 2: Pachtzinszahlungen in Brandenburg im Mittel der Betriebe der Testbetriebsbuchführung nach Standortqualität und Jahren (in € je ha Pachtfläche).....	19
Tabelle 3: Durchschnittliche Höhe der Pachtpreise nach Bundesländern.....	20
Tabelle 4: Maximal akzeptierte Pachtzinsgebühren für landwirtschaftliche Flächen in Sachsen Anhalt und Brandenburg.....	21
Tabelle 5: Umfang der Bodenkäufe seit Betriebsgründung bis 2007, Gesamtinvestition und Umfang der finanziellen Belastung.....	27
Tabelle 6: Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Nutzfläche in verschiedenen Bundesländern.....	31
Tabelle 7: Entwicklung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuV) in der Bundesrepublik Deutschland 1992 – 2006	46
Tabelle 8: Vergleich der Bodenpreise in den alten und neuen Bundesländern 2002 - 2004.....	47

Literaturverzeichnis

Agrarbericht Sachsen-Anhalt 2007, Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft und Tierschutzbericht des Landes Sachsen-Anhalt,

BBP Agrarservice 2005

Brandenburger Agrarbericht 2007, Bericht zur Lage der Land- und Ernährungswirtschaft des Landes Brandenburg,

Brandenburger Agrarbericht 2008, Bericht zur Lage der Land- und Ernährungswirtschaft des Landes Brandenburg

ERNÄHRUNGSDIENST 10.10.2008, Ackerland bleibt im Westen teuer

MARGARIAN, A., 2008, Sind die Pachten im Osten zu niedrig oder im Westen zu hoch? Arbeitsbericht Agrarökonomie, vTI, Braunschweig 01/2008

SIEGMUND, K., MADEL, S., 2005, Boden- und Pachtpreise, Entwicklung, Stand, Ausblick, ZMP 2005, www.bodenmarkt.info/downloads/2bofo3.pdf

Statisches Jahrbuch des BUND Nordrhein-Westfalen 2007

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2007), Agrarstrukturerhebung Teil 5, Eigentums- und Pachtverhältnisse an der landwirtschaftlich genutzten Fläche der landwirtschaftlichen Betriebe. Statistische Berichte C IV 4j/07,

ZIEGENHORN, C., KÜBLER, S., 2007, Studie zur Abschätzung des Investitionsverhaltens bäuerlicher Familienbetriebe in den neuen Bundesländern 2007