

Wer dreht an der Bodenpreis-Schraube?

NL-Forum auf der Grünen Woche ging einer aktuellen Frage nach

Ein Höhepunkt im fachlichen Rahmenprogramm der Internationalen Grünen Woche in Berlin war das 5. Bodenforum der Neuen Landwirtschaft. Zahlreiche Betriebsleiter und Bodenmarktfachleute zeigten großes Interesse an dem aktuellen Thema „Steigende Bodenpreise in Ostdeutschland – Wirkung normaler Marktkräfte oder Spekulation?“

Die Entwicklung des Jahres 2007 trug nach Auffassung des Geschäftsführers der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern **Volker Bruns** insgesamt zu einem Anstieg der Boden- und Pachtpreise in den neuen Bundesländern bei. Der Fachmann nannte als wesentliche Gründe dieser Entwicklung:

- stark gestiegene Erzeugerpreise bei Marktfrüchten und Milch,
- verstärkte Flächennachfrage,
- hohe Preiserwartungen bei den Verkäufern,
- ein verhaltenes Flächenangebot privater Eigentümer,
- den verstärkten Einsatz des Instruments der Ausschreibung durch die BVVG und
- das Interesse außerlandwirtschaftlicher Investoren aus dem Bereich der Bioenergieerzeugung.

Bodennachfrage wächst

Bruns unterstrich, dass bei einer tieferen Analyse der Einflussfaktoren am Bodenmarkt auf der *Angebotsseite* die konkrete wirtschaftliche Situation, die Bindung zum Eigentum, in den neuen Bundesländern aber vor allem auch die Privatisierungspolitik des Staates zu berücksichtigen sind.

Bei der *Nachfrage* nach Boden spielt die Rentabilität der landwirtschaftlichen Produktion eine große Rolle. Aber auch die Agrarstruktur, die Qualität der Flächen und die Markttransparenz haben große



Der Chef der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern **Volker Bruns** analysierte sachkundig die Ursachen für steigende Bodenpreise im Jahr 2007.

Auswirkungen auf die Nachfrageentwicklung. Nicht unterschätzt werden darf, dass auch die außerlandwirtschaftliche Nachfrage – vor allem für Umwidmungsflächen, aber auch als Kapitalanlage – Druck auf den Markt ausübt. Außerdem haben Umwelt-, Steuer- und Erbrecht Einfluss auf den Bodenmarkt. Zudem muss die regulierende Wirkung des landwirtschaftlichen Bodenrechtes berücksichtigt werden. Die Mischung aus all diesen Faktoren begründet eine wachsende Nachfrage und damit steigende Preise.

Da wesentliche Ursachen für steigende Bodenpreise in der global wachsenden Nachfrage nach Nahrungsmitteln liegen, sieht Bruns in dieser Entwicklung eine langanhaltende Tendenz. Hinzu komme die Flächennachfrage für die Produktion von Bioenergie. Durch diese entstehe zwar keine beängstigende Konkurrenz für die Nahrungsmittelproduktion, aber die Flächenkonkurrenz werde deutlich verstärkt.

Hohe Ausschreibungsergebnisse

Der Geschäftsführer der BVVG Bodenverwertungs und -verwaltungs GmbH **Dr. Wilhelm Müller** knüpfte an die Ausführungen von Volker Bruns zur Wirkung von Angebot und Nachfrage am Bodenmarkt an und unterstrich, dass auch die



Anschaulich und differenziert wertete Dr. Wilhelm Müller, Geschäftsführer der BVVG, die Preisentwicklung bei den Verkehrswertverkäufen aus.

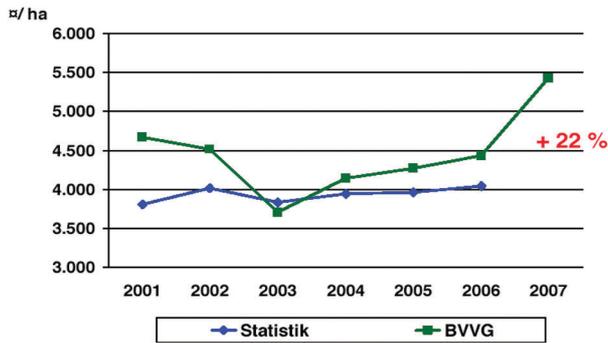
BVVG diesem „Spiel“ unterworfen sei. Gerade jetzt registrieren die Niederlassungen des Immobilienverwalters des Bundes einen großen Nachfrageschub, verbunden mit so nicht erwarteten, hohen Preisangeboten bei den Ausschreibungen. 2007 seien die durchschnittlichen Preise bei den Verkehrswertverkäufen deutlich gestiegen. Auch wenn ein Vergleich von Jahr zu Jahr problematisch sei, der durchschnittliche Anstieg um 22 Prozent zum Vorjahr zeige doch eine klare Tendenz nach oben. Für die einzelnen Bundesländer ist die Preissteigerung 2007 allerdings unterschiedlich. Die Spanne reicht von +42 % in Sachsen-Anhalt bis +4 % in Thüringen. Auch die Neupachten belegen diese Entwicklungstendenz am ostdeutschen Bodenmarkt. Während für die 524.260 ha Bestandspachten durchschnittlich 127 €/ha gezahlt werden, wurden die neuen Pachtverträge für insgesamt 33.320 ha mit einem durchschnittlichen Pachtpreis von 186 € je ha abgeschlossen. Im Jahr 2006 wurden die BVVG-Neupachten im Mittel noch mit 124 €/ha vereinbart.

Preisermittlung durch die BVVG

Ausführlich erläuterte Dr. Müller die von der BVVG praktizierte Art und Weise der Preisermittlung für die nach EALG be-



Preisentwicklung seit 2001 BVVG gesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt, Meldesystem der BVVG, ab 2003 Controlling-Bericht der BVVG

Im Jahr 2007 betrug die Preissteigerung bei den Verkäufen der BVVG im Vergleich zum Vorjahr 22 %. Das wird sich bei dem hohen Anteil der BVVG an den Verkehrswertverkäufen in den neuen Bundesländern insgesamt auch deutlich in den vom Statistischen Bundesamt zusammengefassten Kaufwerten niederschlagen.

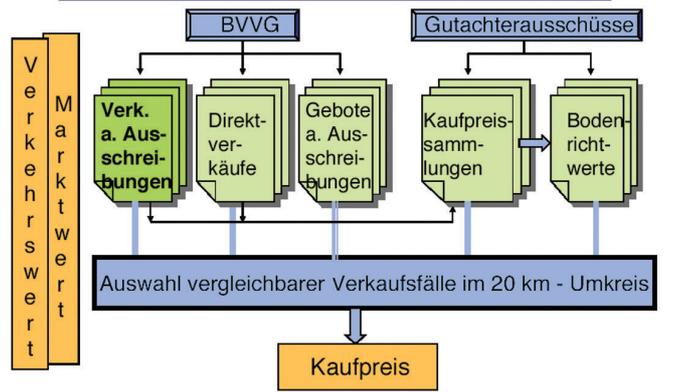
günstigt zu verkaufenden Flächen. Er zeigte, dass die BVVG hier auf der Grundlage einer Anweisung des Bundesfinanzministeriums nicht anders vorgeht als ein Gutachter: Alle verfügbaren Preisangaben aus einem Umkreis von 20 km werden analysiert. Das trifft sowohl für die Kauf- und Ausschreibungsdaten der BVVG als

auch für die Kaufpreissammlungen und die daraus ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu. Die BVVG bemühe sich darum, die bei den Gutachterausschüssen vorliegenden Kauffälle zeitnah in ihre Auswertungen einzubeziehen. Das gelinge noch nicht überall zufriedenstellend.

Die Verkaufsfälle müssten, so Müller, auch wirklich vergleichbar sein. Sonst komme es zu falschen Ausgangswerten. Wichtig seien dabei insbesondere die Bonität und die Flächengröße in den zum Vergleich herangezogenen Kauffällen. Auf die Übereinstimmung dieser Methode mit der derzeit geltenden Flächenerwerbs-



Ermittlung des Kaufpreises



Die BVVG ermittelt die Verkehrswerte für ihre EALG-Verkäufe auf Anweisung des BMF aus vergleichbaren Kauffällen im Umkreis von 20 km. Dabei spielen die Verkäufe aus BVVG-Ausschreibungen eine besondere Rolle. Die Darstellungen aus dem Vortrag von Dr. Müller finden Sie unter www.bodenmarkt.info



Rechtsanwalt Dr. Lothar Schramm zeigte auf, welche Möglichkeiten das Grundstücksverkehrsgesetz den Ländern bietet, agrarstrukturelle Anliegen durchzusetzen.

verordnung befragt, sah Dr. Müller hier keine rechtlichen Probleme. Die Verordnung biete die Möglichkeit, den Kaufpreis auch anders zu ermitteln als über die Regionalen Wertansätze (RWA), besonders wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die RWA ungeeignet seien. Das sei inzwischen nahezu regelmäßig der Fall. Im Übrigen könne man die anstehenden Gerichtsentscheidungen in dieser Frage abwarten.

Zweifler rief Dr. Müller dazu auf, sich in den BVVG-Niederlassungen das konkrete Vorgehen bei der Ermittlung der Bodenpreise in den betreffenden Fällen erklären zu lassen.

Genehmigung und Vorkaufsrecht

Der Rechtsanwalt **Dr. Lothar Schramm** aus Berlin erläuterte die aktuelle Bedeutung des Grundstücksverkehrsrechtes. Er betonte, diese Regelungen seien nach wie vor erforderlich, um landwirtschaftliche

Unternehmen zu erhalten, Landwirte vor unzulässigen Flächenverlusten zu schützen und ihnen den Ankauf notwendiger Flächen zu vertretbaren Preisen zu ermöglichen. In den neuen Bundesländern komme hinzu, dass es einen erbitterten Kampf um BVVG- und andere Flächen gebe, große Konzerne und Bodengesellschaften Anbauflächen erweitern wollen, Nichtlandwirte Boden als Kapitalanlage erwerben und Flächenverluste durch die Schaffung neuer Verkehrs-, Gewerbe- und Industriestandorte sowie durch Nichtbeachtung der Versagungsgründe nach § 9 Grundstücksverkehrsgesetz eintreten.

Der Anwalt verwies auf die Genehmigungspflicht für die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke und analysierte, wann ein Versagungsgrund für solche Verkäufe vorliegt. Dabei ging er auch auf das Problem des groben Missverhältnisses von Kaufpreis und Wert des Grundstücks ein.

Er stellte fest, dass all das auch für die Verkäufe der BVVG zutrefte – was in der Diskussion von Dr. Müller auch bestätigt wurde. Konfliktfälle habe es bisher allerdings nur in ganz wenigen Fällen gegeben, führte der BVVG-Geschäftsführer aus.

Dr. Schramm verwies darauf, dass die Länder mit dem Grundstücksverkehrsgesetz Möglichkeiten der Verbesserung der Agrarstruktur in der Hand haben, die noch weitgehend ungenutzt sind. Dies betreffe Flächenaufstockungen und Stärkung der Eigentumsbasis, Kaufpreisbewertungen nach agrarstrukturellen Gesichtspunkten, Vorbeugung schädlicher Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Berücksichtigung der besonderen sozialen Funktion und Verantwortung der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe. Das Grundstücksverkehrsgesetz ermögliche die Regelung weiterer Versagungsgründe auch über den § 9 GrdstVG hinaus und die Ver-

knüpfung mit Nebenbestimmungen nach §§ 10 und 11 (ausführlich in Briefe zum Agrarrecht 1/2008). Als Beispiel wurde auf die Initiative Baden-Württembergs in der Auseinandersetzung um den Bodenerwerb durch Schweizer Landwirte im Grenzgebiet verwiesen.

Während Rechtsanwalt Schramm die Erweiterung der Versagungsgründe und die Festlegung einschränkender Nebenbedingungen ohne weiteres mit dem EU-Recht vereinbar hält, sieht die BVVG ein solches mögliches Vorgehen der Länder mit großer Skepsis.

Fonds sichert Boden

Wolfgang Jaeger stellte den „Nord Ost Bodenfonds“ als Modellvorhaben zur langfristigen Sicherung des Bodens für den Bewirtschafter, also den Landwirt bzw. das landwirtschaftliche Unternehmen vor (Bericht in NL 4/07, S. 29 ff.). Jaeger, der Initiator und Geschäftsführer der Nord Ost Bodenfonds GmbH & Co.



Wolfgang Jaeger kündigte das Interesse des Nord Ost Bodenfonds am Kauf weiterer 19.000 ha aus dem Bestand der BVVG an.



Aufmerksame Zuhörer beim 5. NL-Bodenforum. Insgesamt haben 170 Teilnehmer die Möglichkeit genutzt, sich über die neuesten Entwicklungen am Bodenmarkt zu informieren.

Fotos: Hentschel

KG in Penzlin ist, unterstrich, dass für den Landwirt „Boden nicht alles, aber ohne Boden alles nichts ist“. Deshalb sei der Boden für den Landwirt wichtigstes Produktionsmittel und kein Spekulationsobjekt. In der Hand des Bauern würde der Boden der Sozialpflichtigkeit des Eigentums am ehesten gerecht. Dazu sollte das Eigentum am Boden breit gestreut sein. In Mecklenburg-Vorpommern seien derzeit 80 % des Bodens Privateigentum, 20 % befindet sich in der Hand des Staates (1/3 Land, 2/3 Bund).

Durch den Nord Ost Bodenfonds wurden bisher 5.413 ha Landwirtschaftliche Nutzfläche von der BVVG gekauft. Davon sind 3.856 ha Ackerland mit durchschnittlich 39 Bodenpunkten, 1.037 ha Grünland und



Angeregte Diskussionen der Teilnehmer des Forums im ICC Berlin: Manfred Eugen Roh, Justiziar der BVVG, Referent RA Dr. Lothar Schramm, Uve Gliemann von der Agrar-genossenschaft Mühlberg und Moderator NL-Chefredakteur Klaus Böhme (v. r. n. l.).

der Rest zu etwa gleichen Teilen Wald und sonstige Flächen. Der realisierte Preis lag für das Ackerland bei über 4.700 €/ha (122 €/BP) und für das Grünland bei 2.252 €/ha. Voraussetzung für den Kauf war, dass beide Seiten den Gutachterpreis anerkannt haben. Der Bodenfonds akzeptierte zudem noch einen Paketzuschlag von 20 %.

Bei dem Bodenfonds handelt es sich um eine GmbH & Co.KG, deren Kommanditisten jene Landwirte sind, die die von ihnen mit einem langfristigen Pachtvertrag bewirtschafteten BVVG-Flächen erwerben wollen. Beteiligt sind Landwirte die in allen Rechts- und Betriebsformen wirtschaften. Realisierungsort sind mehrere

Landkreise im Osten Mecklenburg-Vorpommerns und im Nordosten Brandenburgs.

Finanziert wurde der Kauf zu 100 % gemeinsam mit einer Bank. Der Kapitaldienst und die geringen Fondskosten werden über den Pachtzins der 15-jährigen Pachtverträge gesichert.

Wolfgang Jaeger nutze das Forum, um bei der BVVG öffentlich den Kaufwillen für weitere 19.000 ha in den Jahren 2008/09 anzumelden. Die Bankfinanzierung sei zugesagt. Ab 2021 könnte dann damit begonnen werden 23 bis 25.000 ha zu den derzeitigen Konditionen an die bewirtschaftenden Landwirte weiter zu verkaufen.

Transparenz ist wichtig

Wie das 5. Bodenforum gezeigt hat, ist es wichtig, die Entwicklungen am Bodenmarkt transparent zu machen, Spieler und Spielregeln offen zu legen. Vieles, aber bei weitem nicht alles am Bodenmarkt ist marktgesteuert, vieles wird auch von der Politik beeinflusst. Das trifft in Ostdeutschland in besonderem Maße zu. Wichtig ist es, sich mit jedem Anliegen auch an den richtigen Ansprechpartner zu wenden. Politische Forderungen müssen an die Regierungen und Parlamente gerichtet werden und die Fragen der konkreten Umsetzung von Bodenprivatisierung und -verwaltung sollten mit den Verantwortlichen in der BVVG diskutiert werden. Ein vertrauensvolles Verhältnis der Marktbeteiligten sollte es ermöglichen, auch komplizierte Probleme vor Ort zu lösen. (bö) **NL**

Neue Landwirtschaft **EXKLUSIV**

Als NL-Abonnenten steht Ihnen im Exklusivbereich von www.neuelandwirtschaft.de ein umfangreicher Service zum Bodenmarkt zur Verfügung.