

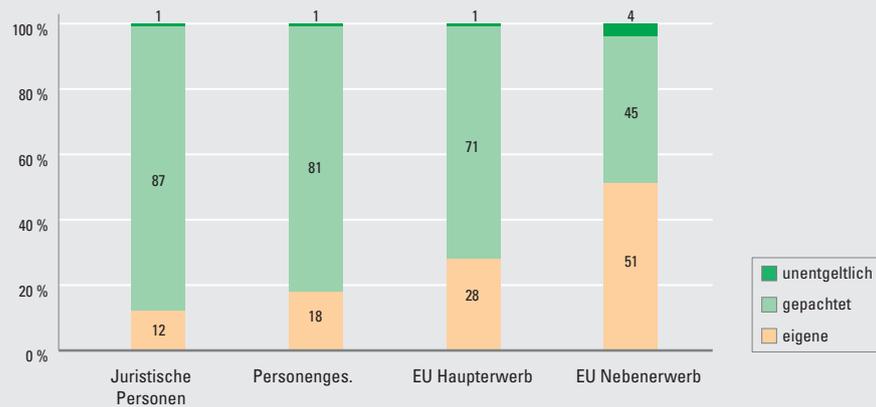
2

Grundstück- und Landpachtverkehr



Gut fünf Prozent der Bodenfläche Deutschlands (rund 1,84 Millionen Hektar) liegt im Freistaat Sachsen. 2008 wurde in Sachsen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) von 914.143 ha, darunter 720.594 ha Ackerland und 187.666 ha Dauergrünland, bewirtschaftet (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen). Der Eigentumsanteil an Landwirtschaftsflächen ist gegenüber der vorangegangenen Auswertungsperiode, insbesondere durch das Voranschreiten der Privatisierung der Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), weiter angewachsen (+ 3,3 %). Der auf Sachsen entfallende Anteil der bis etwa 2020 noch zu privatisierenden BVVG-Flächen beträgt etwa 48.900 ha, dar. 41.200 ha landwirtschaftliche Fläche (ca. 9 % der BVVG-Flächen in den neuen Ländern). Aufgrund des strukturell bedingten immer noch hohen Anteils der als Pachtflächen (79,7 %) genutzten LF hat die Entwicklung sowohl der Kauf- wie auch der Pachtpreise für die Landwirtschaftsbetriebe eine besondere Bedeutung. Bis zum 31.07.2008 wurde die Auswertung der Verträge für den Grundstück- und Landpachtverkehr bei den Ämtern für Landwirtschaft vorgenommen. Aufgrund der zum 01.08.2008 erfolgten Kommunalisierung der Aufgaben der Agrarstruktur sind seither die Landratsämter und Kreisfreien Städte als untere Landwirtschaftsbehörden zuständig. In den künftigen Auswertungszeiträumen wird daher die Auswertung und Darstellung des Grundstück- und Landpachtverkehrs auf Basis der ebenfalls zum 01.08.2008 umgesetzten Kreisgebietsneugliederung erfolgen.

Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe (2007)



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

2.1 Grundstückverkehr

Vom 01.01.2008 bis zum 31.07.2008 wurden in Sachsen bereits ca. 5.311 ha LF (2007: 8.424 ha, 2006: 7.259 ha, 2005: 7.555 ha) veräußert. Umfang und Dynamik der Verkäufe haben damit in den zurückliegenden Jahren stetig zugenommen. Das Veräußerungsgeschehen insgesamt wurde – wie im Vorjahr – maßgeblich durch Veräußerungen der BVVG bestimmt. Für die Privatisierung der BVVG-Flächen wurde ab 2007 ein Neues Privatisierungskonzept festgelegt, was einem Paradigmenwechsel bei der Vermarktung gleichkommt und ein völlig neues Marktumfeld geschaffen hat. Seither nahmen Umfang und Preisdynamik in diesem Teilbodenmarkt besonders stark zu. Veräußerungen der BVVG wurden bis 31.07.2008 im Umfang von ca. 1.188 ha LF (2007: 3.467 ha) registriert. Nach Angaben der BVVG selbst wurden 8.841 ha landwirtschaftliche Fläche im Jahr 2008 durch die BVVG in Sachsen verkauft. Diese Verkäufe erfolgten größtenteils zu vergünstigten Konditionen (Verkehrswert minus 35 %) nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und zunehmend über öffentliche Ausschreibungen zum Höchstgebot nach einer BVVG-eigenen Bewertungsformel. Damit stehen sie nicht direkt im Zusammenhang mit der allgemeinen Preisgestaltung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt, weshalb – wie bereits seit 2001 praktiziert – in der weitergehenden Betrachtung auf eine Einbeziehung von BVVG-Veräußerungen verzichtet wurde. Diese lassen sich im Übrigen

direkt auf den Internetseiten der BVVG unter www.bvvg.de detailliert nachvollziehen.

Neben den BVVG-Veräußerungen wurden in Sachsen bis zum 31.07.2008 noch ca. 4.123 ha LF (2007: 4.957 ha) ab einer Flächengröße von 0,5 ha veräußert. Das ist ebenfalls mehr Fläche als in den Vorjahren. Wichtigste Ursachen für die sich auch hier abzeichnende Dynamik sind die stark gewachsene Nachfrage und der zunehmende Wettbewerb um Agrarflächen (Flächen- und Nutzungskonkurrenz sowohl für die Nahrungsmittelproduktion als auch für die energetische Nutzung). Die im Lichte der GAP-Reform intensiver betriebenen Flächenzukäufe der Agrarbetriebe zur Sicherung von Zahlungsansprüchen 2004/2005 setzten sich auf einem anhaltend hohen Kaufniveau in den letzten beiden Jahren – auch bei einem vergleichsweise größer werdenden Flächenangebot der BVVG – fort. Das steigende Kaufinteresse im Jahr 2007 setzte sich nach 2008 auf höherem Niveau, insbesondere in den Regierungsbezirken Leipzig und Dresden, weiter fort. 2008 wurde der bisherige Höchstpreis seit 1998 im Durchschnitt Sachsens mit 5.632 EUR/ha erzielt, darunter im Regierungsbezirk Leipzig mit 6.742 EUR/ha.

Diese Tendenzen zeigen sich wesentlich differenzierter beim Vergleich der Veräußerungen von LF in den einzelnen Bereichen der Staatlichen Ämter für Landwirtschaft.

Kaufpreisentwicklung für landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) (EUR/ha)



Quelle: SMUL * TUMS * SID



SMUL: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft



SID: Staatsbetrieb Sächsische Informatik Dienste

Veräußerung von LF 2008¹⁾ nach Amtsbezirken (ohne BVVG)

Amt für Landwirtschaft (AfL)	Ø Kaufpreis in EUR/ha	Bodenpunkte je Amt gewichtet	Ø Preis pro BP in EUR/ha
Plauen	3.383	32	106
Zwickau	6.100	44	139
Zwönitz	3.201	30	107
Zug	3.131	39	80
Mittweida ²⁾	5.116	52	98
Mockrehna	6.662	48	139
Rötha	5.525	59	94
Wurzen ²⁾	5.859	54	109
Döbeln	9.070	62	146
Großenhain	6.067	51	119
Pirna	4.102	42	98
Kamenz ²⁾	3.989	37	108
Niesky	2.381	39	61
Löbau	5.073	47	108
Sachsen	5.632	46	117

¹⁾ Stand 31.07.2008; ²⁾ AfL - Außenstelle

Beim Vergleich der Kaufpreise bezogen auf den natürlichen Ertragswert der Böden (Bodenpunkte-BP) fällt auf, dass in den Amtsbereichen Döbeln, Mockrehna und Zwickau mit 146 und jeweils mit 139 EUR/BP die höchsten Werte erzielt wurden. Selbst in Amtsbereichen mit unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Bodenqualitäten, wie in Kamenz, Löbau und Niesky, sind die Werte zuletzt stark angestiegen. Der Durchschnittswert in Sachsen liegt mit 117 EUR/BP 16 %

über dem Vorjahreswert. Der absolute Kaufpreis pro Hektar erhöht sich mit steigender Bodengüte. Die höchsten Bodenpreise wurden 2008 mit durchschnittlich über 9.000 EUR/ha im Amtsbereich Döbeln und in Großenhain (über 6.000 EUR/ha) sowie in Rötha (über 5.500 EUR/ha) nach wie vor auf den besseren Böden erzielt. Dies entspricht einem Zuwachs von bis zu 30 – 55 %, wobei eine Marktberuhigung zz. nicht auszumachen ist.

2.2 Landpachtverkehr

Die durchschnittlichen Pachtpreise 2007 (+ 6 %) und 2008 (+ 12 %) konnten das in den letzten Jahren erreichte Niveau von 110 – 111 EUR/ha mühelos überbieten. Mit 117 EUR/ha 2007 und 123 EUR/ha 2008 wurden die bisher höchsten durchschnittlichen Pachtpreise seit der deutschen Einheit erzielt. Bei der Pacht von Ackerland wird bei Neuverpachtung und Pachtvertragsänderung mit 143 EUR/ha im Landesdurchschnitt 2008 ein ca. 3 % höherer Pachtzins als im Vorjahr erzielt. Im Vergleich zu den letzten 8 Jahren ist jedoch ein Anstieg um knapp 50 % zum Ausgangsniveau ersichtlich. Beim Grünland kann sogar von einem sprunghaften Anstieg der Pachtpreise gesprochen werden, die 2008 ca. 36 % über dem Vorjahr liegen.

Auch hier dürfte sich die ansteigende Tendenz bei Neupachtungen, insbesondere unter Beachtung des BVVG-Pachtpreisni-

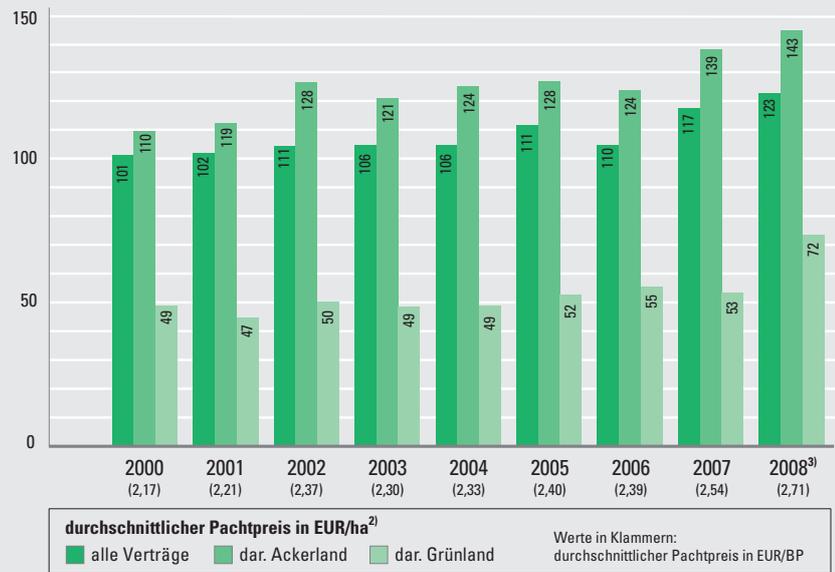
veaus bei Neuverpachtungen 2007/2008, aufgrund zunehmender Höchstgebotsausschreibungen alternativ zu Kauf oder Pacht rasant fortsetzen.

Insgesamt konnte sich die Zahl der Neuverpachtungen und Pachtvertragsänderungen 2007 und 2008 gegenüber den Vorjahren im Freistaat nicht mehr erhöhen. Der Rückgang hat sich somit verstetigt. Dies wurde – wie beim Bodenkauf – i. d. R. mit einem weiteren Anstieg der durchschnittlichen Pachtpreise in den Regierungsbezirken begleitet.

Nach den bei den Ämtern für Landwirtschaft angezeigten Pachtverträgen sind im 1. Halbjahr 2008 im Freistaat Sachsen insgesamt 763.850 ha LF verpachtet. Damit ist erneut ein leichter Rückgang von 2,1 % der verpachteten Flächen gegenüber dem Vorjahr (779.988 ha) zu verzeichnen. Das hängt in der Regel damit zusammen, dass trotz aller Sparsamkeit im



**Pachtpreisentwicklung¹⁾
im Freistaat Sachsen**



¹⁾ Neupachtungen und Vertragsänderungen; der Anteil der abgeschlossenen Verträge mit einer Laufzeit über 12 Jahre beträgt 85,8 % (Vorjahr 80,6 %)
²⁾ Jeweils nur von den Verträgen, mit denen ausschließlich Ackerland oder Grünland verpachtet wurde.
³⁾ Stand 31.07.2008

Umgang mit dem Boden Umwidmungen landwirtschaftlicher Flächen zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken nicht vollkommen vermeidbar sind. Nach Angabe des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen vergrößert sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche Sachsens um rd. 11 ha/Tag (2007).

Im Übrigen steigt der Flächenverkauf – insbesondere der BVVG – tendenziell an. Dies trug 2008 zur weiteren Erhöhung des Eigentumsanteils am Boden auf 20,3 % (2006: 17,3 %) und zur stärkeren Eigennutzung des Bodens bei.

**Pachtpreisentwicklung
nach Regierungsbezirken**

Jahr	Regierungsbezirk					
	Chemnitz		Leipzig		Dresden	
	Neupachtung in ha	Durchschn. Pachtpreis in EUR/ha	Neupachtung in ha	Durchschn. Pachtpreis in EUR/ha	Neupachtung in ha	Durchschn. Pachtpreis in EUR/ha
2000	45.055	88	43.763	135	38.925	78
2001	45.576	89	40.061	133	42.520	85
2002	42.185	91	35.143	144	32.944	100
2003	48.743	96	25.762	140	30.572	96
2004	42.69	88	31.660	142	32.158	94
2005	37.355	92	29.578	147	23.073	95
2006	35.820	93	25.918	153	24.904	89
2007	30.679	101	19.915	161	19.513	99
2008 ¹⁾	22.445	100	13.160	174	14.988	114

¹⁾ Stand 31.07.2008