

Grund und Boden

Zahlen, Fakten, Informationen aus Land- und Forstwirtschaft

STAATSMINISTERIUM
FÜR UMWELT UND
LANDWIRTSCHAFT



Freistaat
SACHSEN

Inhalt

Vorwort.....	3
Bodennutzung.....	4
Waldeigentum und Erstaufforstung	7
Böden landwirtschaftlicher Nutzung	8
Flächenausstattung der Betriebe.....	10
Eigentumsverhältnisse Landwirtschaftsflächen.....	11
Boden- und Pachtpreise	12
Grundstückverkehr	16
Gesetze	20
Untere Landwirtschaftsbehörden.....	21
Abkürzungen.....	22
Weitere Informationen	23

Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

unser Boden ist für den Landwirt Synonym für Ackerland, eigene Scholle, Fruchtbarkeit und Ertrag. Er ist Lebensraum und unverzichtbare Grundlage der Ernährung. Alles Begriffe, welche die besondere Bedeutung und die vielfältigen Aufgaben und Funktionen des Bodens belegen.

Der Bodenmarkt Deutschlands unterscheidet sich hinsichtlich der Kauf- und Pachtpreisgestaltung in den alten und neuen Bundesländern deutlich. So lagen die Bodenpreise 2017 in den alten Ländern durchschnittlich bei 35.394 Euro pro Hektar, in den neuen Ländern bei durchschnittlich 15.626 Euro pro Hektar. 2017 sank der durchschnittliche Bodenpreis in Sachsen auf 12.271 Euro je Hektar.

Im Freistaat Sachsen kommen derzeit jährlich über 10.000 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche an den Markt, davon in den 1990er Jahren etwa ein Drittel, derzeit ungefähr noch ein Viertel über die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG).

Diese Broschüre richtet sich an alle Interessierten, die Eckdaten zu Bodennutzung, Landwirtschaftsflächen, Preisen und dem Bodenmarkt in Sachsen suchen.

Thomas Schmidt

Sächsischer Staatsminister für
Umwelt und Landwirtschaft

Sachsen

1.844.999 ha

Größe

1.005.498 ha

Landwirtschaftsfläche

503.664 ha

Waldfläche

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (StaLa)

Bodennutzung

Die wichtigste Rolle spielt der Boden als zentrale Lebensgrundlage für Pflanzen und direkt oder indirekt für Tiere und Menschen.

Neben den Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, für Wirtschaft und Verkehr, für Siedlung und Erholung ist er Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. In Sachsen werden 82% der Landesfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Bei den erstgenannten Nutzungsformen wird Boden größtenteils verbraucht, das heißt, ohne Nutzung seiner Eigenschaften und Potenziale entfernt, abgegraben, überschüttet oder überbaut. Damit verliert er auch seine ökologischen Funktionen als Ausgleichs-, Puffer-, Speicher- und Filtermedium. Zwischen den natürlichen Funktionen und den Nutzungsansprüchen an den Boden besteht ein steter Konflikt, weshalb die nachhaltige Nutzung der Böden und die Minimierung des Flächenverbrauchs wichtige Ziele der sächsischen Politik sind.

Bodennutzung

Veränderung der Flächennutzung von 2000 bis 2017

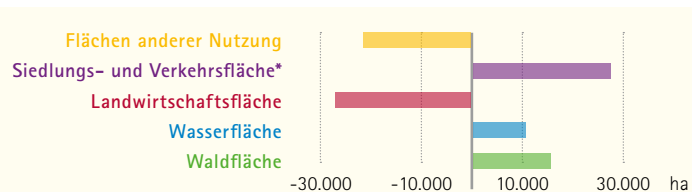
Landwirtschaftsfläche ist die einzige Fläche, die mit der Ernährungsfunktion eines der wichtigsten Grundbedürfnisse der Menschen erfüllen kann. Seit Beginn der 1990er Jahre sind in Sachsen mehr als 40.000 ha Landwirtschaftsfläche für andere Zwecke verloren gegangen. Die Regionalplanung soll helfen, bei der Entwicklung einer Region auch zu prüfen, wie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen möglichst gering gehalten werden kann. Vom Jahr 2000 an hat die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung erheblich zugunsten der Siedlungs- und Verkehrsfläche eingebüßt. Größtenteils wird Landwirtschaftsfläche für den Straßenbau und die Ansiedlung von Unternehmen genutzt. Ein Teil dieser Entwicklung ist auch auf die Änderung der statistischen Erfassung im Jahr 2014 zurückzuführen, ohne dass sich die tatsächliche Nutzung geändert hat.

Boden als Acker und Grünland ist ein schützenswertes Gut. Die voranschreitende Flächenneuanspruchnahme verursacht hohe Verluste an landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bodenfruchtbarkeit. Es verringern sich natürliche Wasserrückhaltefunktionen, Versickerungs- und Verdunstungs-

eigenschaften des Bodens. Zum Verhindern der fortschreitenden Flächenverknappung sollten bevorzugt nicht mehr gebrauchte bebauten Flächen entweder neu bebaut oder entsiegelt werden und auch der naturschutzrechtliche Ausgleich als Ersatz für Eingriffe möglichst flächenneutral gestaltet werden.

Eine Reihe von Gesetzen soll eine vielfältig strukturierte Landwirtschaft sichern und den Schutz der Agrarfläche unterstützen.

Veränderung ausgewählter Flächenarten von 2000 – 2017:

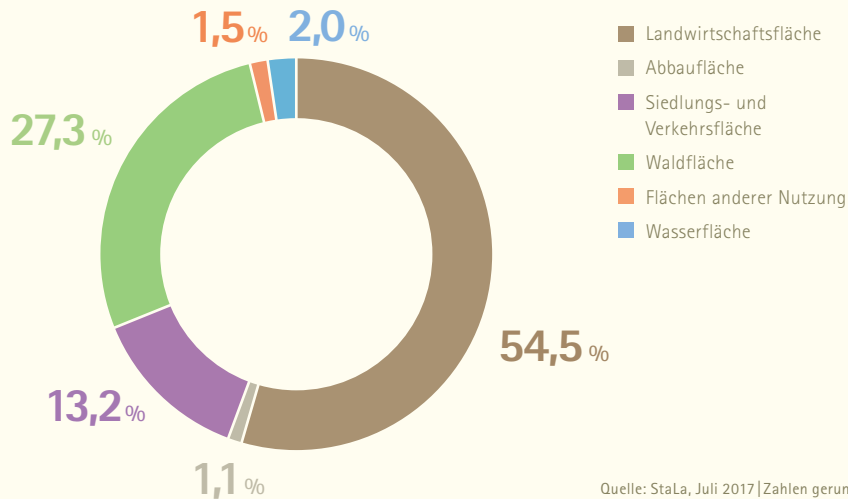


* Gebäude- u. Freifläche, Betriebs-, Erholungs- u. Verkehrsfläche

Quelle: StaLa Juli 2018

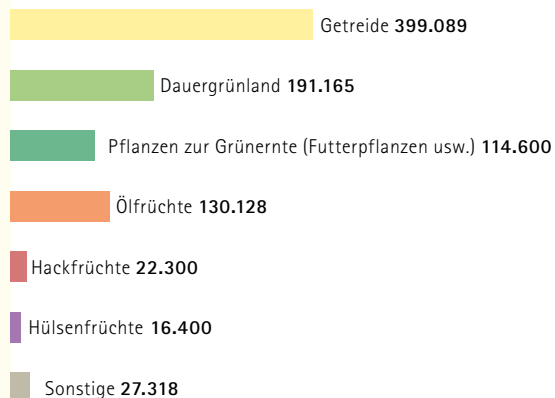
Bodennutzung

Nutzung der Bodenfläche in Sachsen



Quelle: StaLa, Juli 2017 | Zahlen gerundet.

Landwirtschaftlich genutzte Fläche in Sachsen nach Kulturarten in ha



Quelle: StaLa, Juli 2017

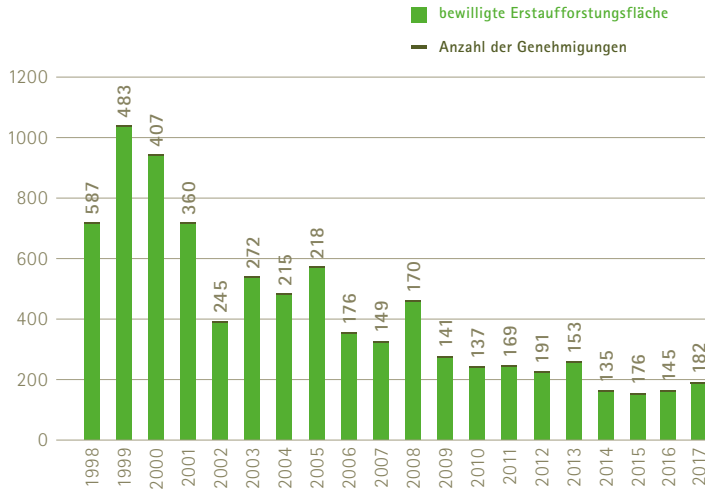
Eigentumsverhältnisse

Wald-Eigentumsverhältnisse in Sachsen



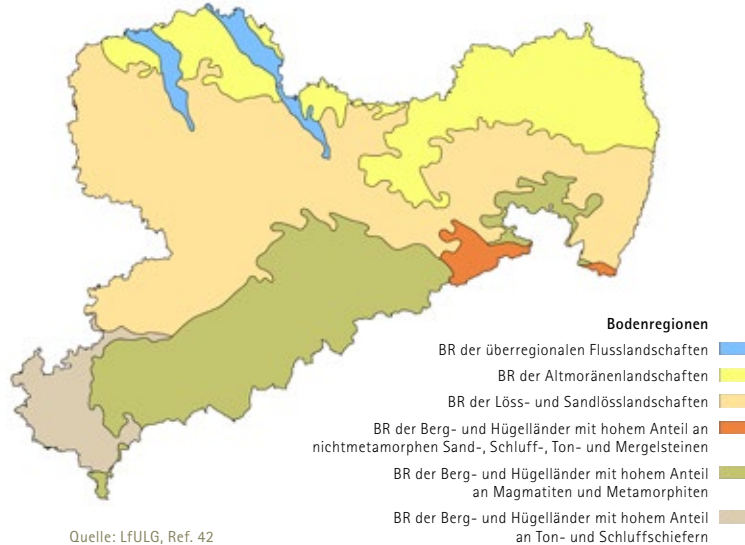
Quelle: Staatsbetrieb Sachsenforst, August 2018

Erstaufforstungsgenehmigungen nach § 10 SächsWaldG



Quelle: Untere Landwirtschaftsbehörden (ULB),
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) 2018

Böden landwirtschaftlicher Nutzung Böden und Bodenregionen Sachsens



Quelle: LFULG, Ref. 42

Für die Bodenregionen Sachsens (vgl. Abbildung) werden beispielhaft die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvollen Böden der Löss- und Sandlösslandschaften abgebildet (s. Foto: Parabraunerde aus Löss).

Unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten sind die Böden der Löss- und Sandlösslandschaften die ertragsstärksten Standorte in Sachsen. In bestimmten Gebieten, wie dem Mittelsächsischen Löss-Hügelland, dominiert daher die landwirtschaftliche Flächennutzung mit mehr als 60% der Gesamtfläche.

Pseudogley-Parabraunerde
aus Lösslehm.

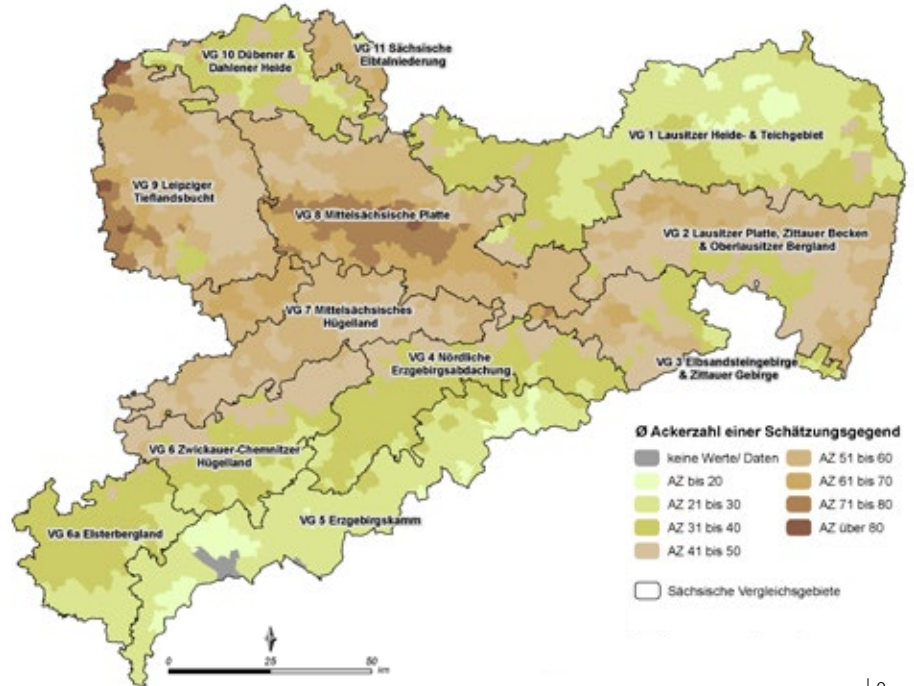


Böden landwirtschaftlicher Nutzung

Ackerzahlen in Sachsen

Die Ackerzahlen sind komplexe Bewertungsziffern für die Güte des Ackerbodens. Drei Kennwerte werden dafür herangezogen: die Bodenart, die geologische Entstehungsart und die Zustandsstufe. In der Bodengüte spiegeln sich die Unterschiede zwischen den Löss- und Sandgebieten, den bergig-hügeligen Übergandslandschaften und den Gebirgen deutlich wider.

Sachsen lässt sich anhand dieser Abbildung grob gliedern in das Lösslehmgebiet und Bereiche der Elbaue mit Ackerzahlen über 50 sowie in das Erzgebirge und die Sandregionen mit Ackerzahlen unter 50. Besonders ertragreiche Böden mit hoher Ackerzahl weisen Teilbereiche der Leipziger Tieflandbucht sowie das Mittelsächsische und das Bautzener Lösshügelland auf.



© 1994, Oberfinanzdirektion Chemnitz (OFD)

© 1999, Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL)

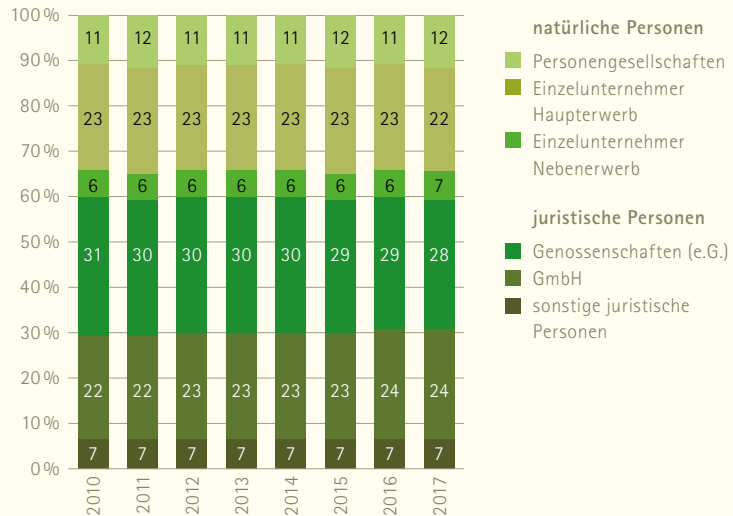
© 2012, LfULG

Flächenausstattung der Betriebe

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche Sachsens wird zu 2/5 von Betrieben der Rechtsform einer natürlichen Person und zu 3/5 durch juristische Personen bewirtschaftet.

Größte Flächennutzer sind mit 30% die Genossenschaften, gefolgt von GmbHs und Haupterwerbsbetrieben, die jeweils knapp ein Viertel der Fläche bewirtschafteten.

Bei den Genossenschaften gab es in den vergangenen Jahren allerdings den größten Flächenrückgang zugunsten der GmbHs.



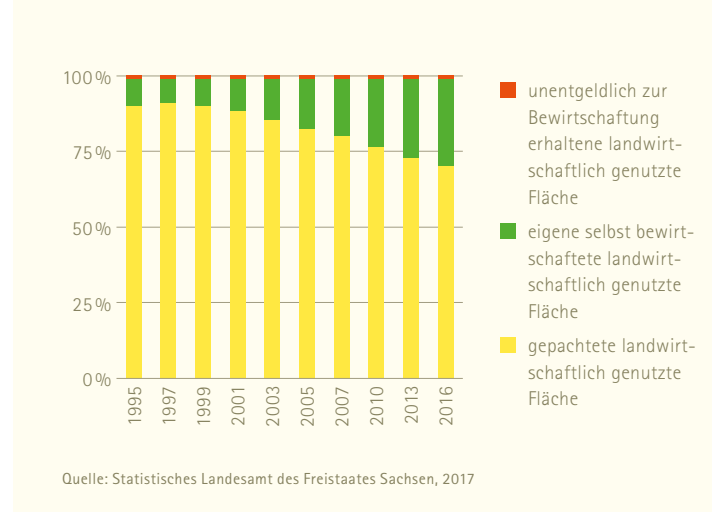
Quelle: Agrarförderung, 2018

Eigentumsverhältnisse

Landwirtschaftliche Nutzfläche – Eigentums- und Besitzverhältnisse in Sachsen

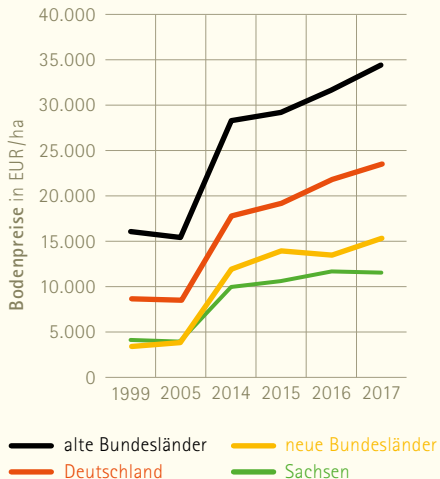
Die Landwirtschaftsunternehmen in Sachsen haben im Vergleich zu den alten Ländern einen relativ geringen Anteil an eigenen Flächen. Der größte Teil der bewirtschafteten Landwirtschaftsfläche (LF) ist gepachtet. Das resultiert aus den Eigentums- und Nutzungsverhältnissen in der DDR. Der Nutzung des Bodens in großen betrieblichen Einheiten stand ein breit gefächertes Bodeneigentum gegenüber; ein Resultat der Enteignung von Nazis und Kriegsverbrechern sowie auch Großgrundbesitzern mit über 100 ha LF und der Verteilung dieser Besitzgüter durch die Bodenreform 1945/46. Von 1960 bis zur politischen Wende 1990 hat es kaum Veränderungen in der Eigentumsstruktur des landwirtschaftlichen Bodens gegeben.

Seit 1992 hat der Immobilien-Dienstleister des Bundes, die Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH (BVVG), den staatlichen Auftrag, ehemaliges Volkseigentum an Boden (Flächen aus dem staatlichen Bodenfonds und



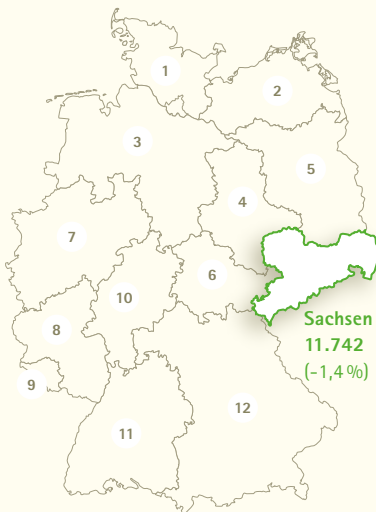
kommunales Bodeneigentum der ehemaligen Volkseigenen Güter) zu privatisieren. Zudem dauert die Klärung offener Vermögensansprüche sowie der Restitutionsansprüche von Alteigentümern unter anderem an land- und forstwirtschaftlichen Flächen noch immer an.

Boden- und Pachtpreise Entwicklung der Bodenpreise in Deutschland



Neue Bundesländer	
Mecklenburg-Vorpommern	21.822 (+11,3%) 2
Sachsen-Anhalt	17.903 (+14,2%) 4
Brandenburg	11.372 (+8,7%) 5
Thüringen	10.522 (+8,7%) 6
Alte Bundesländer	
Bayern	60.864 (+17,2%) 12
Nordrhein-Westfalen	48.085 (+8,0%) 7
Niedersachsen	33.497 (+4,6%) 3
Schleswig-Holstein	26.875 (-0,8%) 1
Sachsen	11.742 (-1,4%) 12
Baden-Württemberg	26.821 (+10,2%) 11
Hessen	15.330 (+7,4%) 10
Rheinland-Pfalz	13.504 (+2,1%) 8
Saarland	9.676 (+2,9%) 9

Bodenpreise 2017 in EUR/ha (Steigerung zu 2016)



Quelle: Statistisches Bundesamt (DeStat), 2018

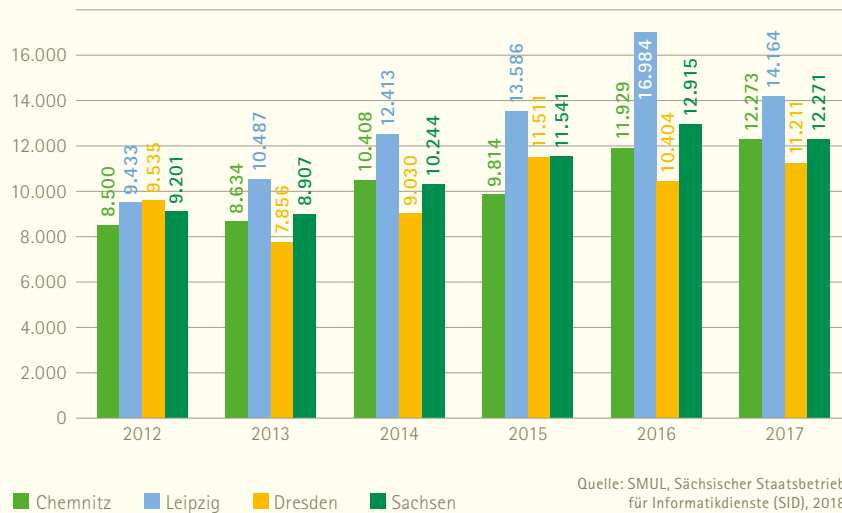
Die Preise für landwirtschaftliche Flächen auf dem Bodenmarkt sind seit 2005 deutlich gestiegen.

In den neuen Ländern hat in den letzten Jahren der Preis vergleichsweise stark angezogen, bleibt aber im Durchschnitt noch weit hinter dem der meisten alten Länder zurück.

Das durchschnittliche Preisniveau für einen Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche unter Berücksichtigung der Bodengüte liegt in Sachsen noch deutlich unter dem der meisten Länder.

Boden- und Pachtpreise

Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen in Sachsen

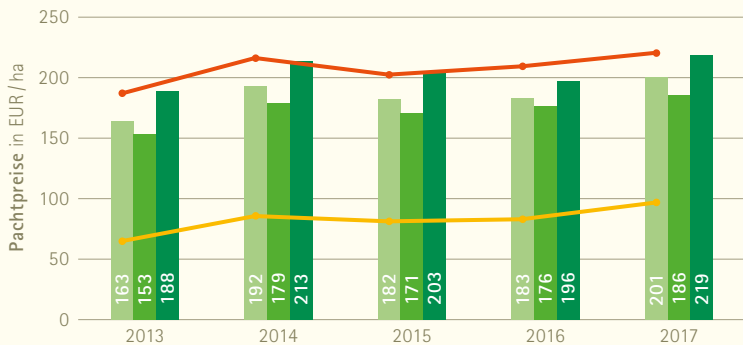


In den vergangenen Jahren hat es eine steigende Nachfrage nach Landwirtschaftsflächen gegeben. Ein Grund ist, Pachtflächen in das Eigentum des Betriebes zu überführen. Hohe Marktpreise für landwirtschaftliche Produkte, EEG-Anreize sowie die anhaltende Nullzinsphase haben das begünstigt. Auch zeigen steigende Preise das zunehmende Interesse an den knapper werdenden Landwirtschaftsflächen. Die höchsten Preise wurden im Großstadtraum Leipzig sowie in der Lommatzcher Pflege erzielt. Seit 2016 flacht die Preisdynamik auf dem sächsischen Bodenmarkt wieder ab.

2017 fanden rund 5.267 Hektar Landwirtschaftsfläche (ohne Gebäude/Inventar) in 1.596 Verkäufen einen neuen Besitzer. Dahinter stand ein Geldwert von fast 65 Millionen Euro, was einem durchschnittlichen Hektarpreis von ca. 12.271 Euro entspricht.

Boden- und Pachtpreise

Entwicklung der Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen in Sachsen



Ø aller Verträge Vertragsveränderungen Neupachtung
dar. Grünland dar. Ackerland

Quelle: SMUL, Sächsischer Staatsbetrieb für Informatikdienste (SID), 2018

Wie die Kaufpreise sind auch die Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen in den letzten Jahren weiter gestiegen, vor allem für Ackerland. Die höchsten Pachten werden in der Leipziger Region und im Landkreis Meißen entrichtet.

Die meisten Landwirtschaftsbetriebe besitzen nur einen geringen Anteil an eigenen Flächen, müssen das Land also pachten. In Sachsen ist das bei 73% der landwirtschaftlichen Fläche der Fall.

Eine steigende Pacht steht zum einen für eine zunehmende Nachfrage nach Flächen, aber auch für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Landwirtschaft auf der Basis einer zunehmenden Bodenrente (Ertrag des Bodens unabhängig vom Einsatz von Arbeit und Kapital).



Grundstückverkehr

Genehmigungspflicht bei Veräußerung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke

Nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) bedarf die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks sowie die Bestellung eines Nießbrauchs* an einem solchen Grundstück der Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde (§§ 2, 8 GrdstVG). In Sachsen sind das die unteren Landwirtschaftsbehörden der zehn Landratsämter und der Stadtverwaltungen von Dresden, Chemnitz und Leipzig.

Die Bundesländer haben für die Erforderlichkeit der Genehmigung unterschiedliche Freigrenzen. In Sachsen können land- und forstwirtschaftliche Flächen bis 0,5 ha genehmigungsfrei veräußert werden.

Die Genehmigungspflicht nach dem Grundstückverkehrsgesetz soll gewährleisten,

- dass die Agrarstruktur erhalten bleibt und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben eine wirtschaftliche Arbeitsgrundlage bietet,
- die Landwirtschaft vor dem Ausverkauf ihres Bodens geschützt wird,
- die Ernährungsvorsorge der Bevölkerung gesichert wird,
- und Natur und Umwelt statt Versiegelung Pflege und Schutz erfahren.

*das Recht, Nutzung aus dem Grundstück zu ziehen (Fruchtgenuss)

Grundstückverkehr

Entscheidungen der sächsischen Genehmigungsbehörden nach Grundstückverkehrsgesetz

Die Genehmigung darf nur versagt (§ 9) oder durch Auflagen (§ 10) oder Bedingungen (§ 11) eingeschränkt werden, wenn

- die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet,
- durch die Veräußerung das Grundstück räumlich oder wirtschaftlich unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
- der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vorgänge gesamt	Anzahl	15.607	16.236	16.562	16.301	15.596	15.500
davon Zeugniserteilung und Genehmigungen	Anzahl	15.427	16.075	16.408	16.121	15.469	15.346
davon Versagungen (gem. § 9 GrdstVG)	Anzahl	11	13	13	24	20	15
Genehmigungen mit Auflagen (gem. § 10 GrdstVG)	Anzahl	23	28	39	19	14	15
Genehmigungen mit Bedingungen (gem. § 11 GrdstVG)	Anzahl	0	2	0	0	1	0

Quelle: GrdstVG, Berichte LFULG nach Angaben der unteren Landwirtschaftsbehörden, 2018

Die Anzahl der Entscheidungen nach dem Grundstückverkehrsgesetz, die jährlich für die Verkäufe landwirtschaftlich genutzten Bodens in Sachsen von den Genehmigungsbehörden getroffen werden und der geringe Anteil an Beanstandungen sprechen für eine hohe Qualität der gesetzeskonformen Anwendung im Verwaltungsvollzug.

Grundstückverkehr

Ausübung der Vorkaufsrechte durch die Landsiedlungsgesellschaft nach § 4 Reichssiedlungsgesetz (RSiedIG) in Sachsen

Die Sächsische Landsiedlung GmbH (SLS) ist vorkaufsberechtigte Stelle nach dem Reichssiedlungs- und Grundstückverkehrsgesetz in Sachsen.

Bei der Prüfung einer möglichen Versagung des Grundstücksverkaufs durch die Genehmigungsbehörden – in der Regel, wenn landwirtschaftliche Flächen mit mehr als zwei Hektar an einen Nichtlandwirt veräußert werden sollen – wird der Verkaufsfall an die Landsiedlungsbehörde (LfULG) abgegeben. Diese prüft rechtlich und wirtschaftlich, ob eine Ausübung des Vorkaufrechtes in Frage kommt. Wenn mindestens ein aufstockungsbedürftiger und -fähiger Landwirt erklärt, dass er kaufwillig ist, wird das Vorkaufsrecht dann von der Sächsischen Landsiedlung GmbH ausgeübt. Diese tritt zu den ursprünglich vertraglich vereinbarten Konditionen an die Stelle des ursprünglichen Käufers. Danach verkauft sie die Fläche an einen landwirtschaftlichen Betrieb, der die genannten Voraussetzungen erfüllt.

In den zurückliegenden Jahren wurden ungefähr 50 Verkaufsfälle pro Jahr von der SLS geprüft. Der Anteil an ausgeübten Vorkaufrechten in diesen Jahren liegt bei durchschnittlich fünf bis zehn pro Jahr.

	Jahr	2014	2015	2016	2017
bearbeitete Fälle	Anzahl	49	49	51	47
ausgeübte Vorkaufsrechte	Anzahl	10	4	7	6

Quelle: SLS (03 / 2018)

Gründe für Nichtausübung des Vorkaufsrechtes durch die SLS		2014	2015	2016	2017
Kein agrarstruktureller Bedarf (kein aufstockungsbedürftiger, -fähiger und -williger Landwirt)	Anzahl	22	20	18	18
Kaufpreis zu hoch	Anzahl	7	12	5	3
Interesse von Landwirten nur an Teilflächen	Anzahl	0	0	1	3
Genehmigung unter Auflage	Anzahl	2	0	2	1
Aufhebung Kaufvertrag bzw. Antragsrücknahme des Notars	Anzahl	0	0	0	1
keine hinreichende Nachweisführung	Anzahl	5	4	2	4
Vorkaufsberechtigung hat sich doch nicht herausgestellt	Anzahl	1	5	10	5
Kaufvertrag nichtig (Unterverbriefung)	Anzahl	0	0	0	0
Grundstück nicht mehr landwirtschaftliche Nutzfläche (Biotop)	Anzahl	0	0	1	1
Flurstücke sind Grundstücke im rechtlichen Sinne und jeweils unter 2 ha	Anzahl	0	0	0	0
Waldflächen überwiegen Anteil LF und /oder keine wirtschaftliche Einheit	Anzahl	1	0	2	0
genehmigungsfrei, da Erbteilskauf	Anzahl	1	2	0	2
Bedingungen des Ursprungskaufvertrages vom Vorkaufsberechtigten und Landwirt in Nachfolge nicht annehmbar	Anzahl	0	2	2	3
LRA genehmigt wegen unzumutbarer Härte (§ 9 Abs. 7 GrdstVG)	Anzahl	0	0	1	0
Gesamtzahl der Fälle, in denen die SLS ihr Vorkaufsrecht nicht ausübte	Anzahl	39	45	44	41
	Anzahl	49	49	51	47

von insgesamt von der SLS bearbeiteten Fällen

Landpachtverkehrs-
gesetz (LPachtVG)

Grundstück-
verkehrsgesetz
(GrdstVG)

Reichssiedlungs-
gesetz (RSiedlG)

Bundesnaturschutz-
gesetz (BNatschG)

Sächsisches
Naturschutzgesetz
(SächsNatschG)

Baugesetzbuch
(BauGB)

Landwirtschafts-
anpassungsgesetz
(LwAnpG)

Landwirtschafts-
gesetz (LwG)

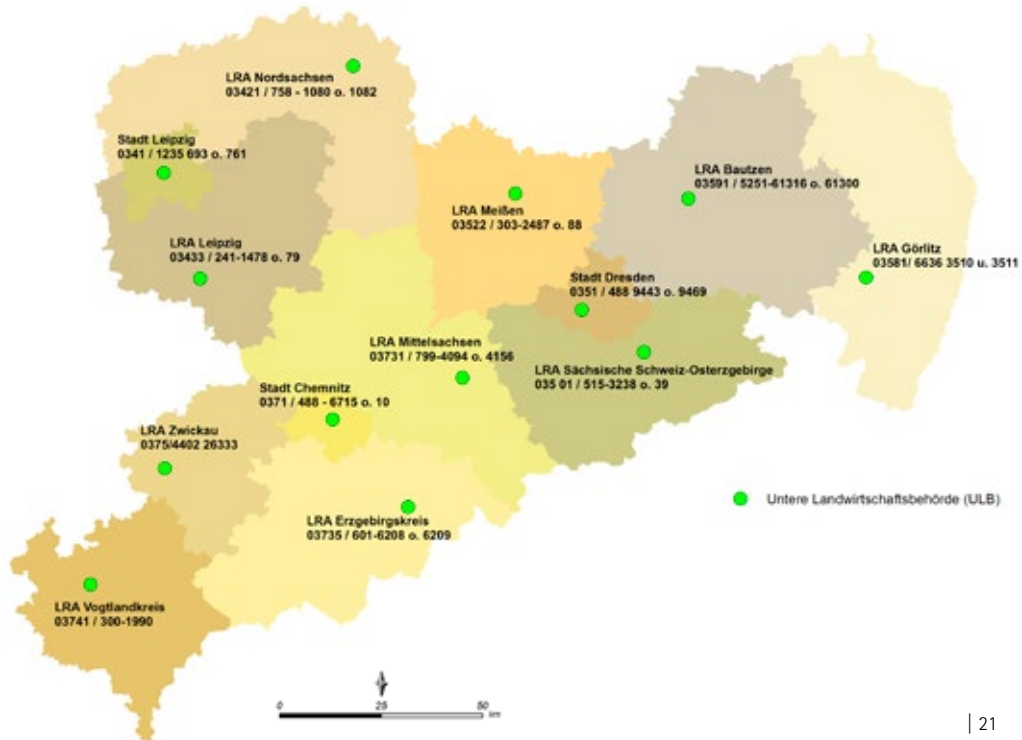
Flurbereinigungs-
gesetz (FlurBerG)

Gesetze, die eine vielfältig strukturierte
und moderne Landwirtschaft sichern und
den Schutz der Agrarfläche unterstützen
sollen

Raumordnungs-
gesetz (ROG)

Gesetz zur Raumordnung und
Landesplanung des Freistaates Sachsen
(SächsLPIG)

Untere Landwirtschaftsbehörden (ULB) in Sachsen



©2018, SMUL

©2015, Staatsbetrieb Geobasisdaten und
Vermessung Sachsen (GeoSN)

©2015, LfULG

Abkürzungen

SMUL	Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft
LfULG	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
SID	Sächsischer Staatsbetrieb für Informationsdienste
StaLa	Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
SLS	Sächsische Landsiedlungsgesellschaft
DeStatis	Statistisches Bundesamt

Weitere Informationen erhalten Sie hier:



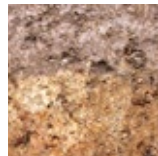
www.umwelt.sachsen.de



www.agrarstatus.sachsen.de



www.landwirtschaft.sachsen.de



www.boden.sachsen.de



www.landwirtschaft.sachsen.de/bodenmarkt

**Herausgeber:**

Sächsisches Staatsministerium
für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL)
Postfach 10 05 10, 01076 Dresden
Bürgertelefon: +49 351 564-20500
Telefax: +49 351 564-20065
E-Mail: info@smul.sachsen.de
www.smul.sachsen.de

Redaktion:

SMUL, Referat Grundsatzfragen, Agrarpolitik, Recht

Gestaltung und Satz:

genese Werbeagentur GmbH

Fotos:

www.fotolia.de: Budimir Jevtic (Titel/24), thaporn 942 (20), Vjom (23);
Matthias Löwig (Titel); SMUL/Foto-Atelier-Klemm(3); Katrin Müller von
Berneck (4/7/15/23); LfULG, Ref. 42 (8/23); SMUL(23)

Druck:

Stoba-Druck GmbH

Redaktionsschluss:

12. September 2018

Auflagenhöhe:

3.500 Exemplare, 2. Auflage (aktualisiert)

Papier:

gedruckt auf 100% Recycling-Papier

Bezug:

Diese Druckschrift kann kostenfrei bezogen werden bei:
Zentraler Broschürenversand der Sächsischen Staatsregierung
Hammerweg 30, 01127 Dresden
Telefon: +49 351 210-3671 | Telefax: +49 351 210-3681
E-Mail: publikationen@sachsen.de | www.publikationen.sachsen.de

Verteilerhinweis

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.