



AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

Kindler, R.: Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise in den neuen Bundesländern – Probleme beim Übergang in die Marktwirtschaft. In: von Alvensleben, R.; Langbehn, C.; Schinke, E.: Strukturanpassungen der Land- und Ernährungswirtschaft in Mittel- und Osteuropa. Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V., Band 29, Münster-Hiltrup: Landwirtschaftsverlag (1993), S.267-273.

LANDWIRTSCHAFTLICHE BODEN- UND PACTHPREISE IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN - PROBLEME BEIM ÜBERGANG IN DIE MARKTWIRTSCHAFT

von

Rita KINDLER*

Boden- und Pachtpreise sind ein Spiegelbild der regional differenzierten Ertragsverhältnisse sowie der Angebots- und Nachfragesituation auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Bei Herausbildung des Grundstücksmarkts Mitte 1990 Orientierungsrahmen für die zu erwartende Entwicklung der Verkehrswerte zu erarbeiten und den starken Informationsbedarf zu bedienen, war kompliziert. Einfach war es nur im Hinblick auf die Bewertung des Agrarlandes in den DM-Eröffnungsbilanzen, weil hier an Buchführungsempfehlungen der Bundesrepublik (2 DM je Ertragsmeßzahl, d. h. 200 DM je Bodenpunkt und Hektar) angeknüpft werden konnte und ein enges Verhältnis zum Ertragswert besteht. In die "Arbeitsrichtlinie zur vorläufigen Bewertung von Grund und Boden in der DM-Eröffnungsbilanz" vom Juni 1990 wurde ein Wertansatz von 150 DM je Bodenpunkt und Hektar aufgenommen. Ausgangswert war der in der Testbetriebsauswertung 1988/89 ermittelte Ertragswert der Marktfruchtbetriebe in Höhe von 7187 DM je ha LF, bezogen auf die mittlere Ackerzahl der Bundesrepublik. Optimistisch wurde davon ausgegangen, daß das dem Ertragswert zugrundeliegende Reinertragsniveau mittelfristig auch in den neuen Bundesländern erreichbar sei.

Für die einsetzende Entwicklung der Bodenpreise landwirtschaftlicher Flächen konnte der Wertansatz von 150 DM nur eine Mindestorientierung geben, die für typisch ländlich strukturierte Gebiete - ohne Lagevorteile und ohne Einfluß von Angebots- und Nachfrageverhältnissen - gelten konnte, Boden in ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ebenfalls vorausgesetzt. Zur Anpassung dieses Mindestwertansatzes an differenzierte regionale Bedingungen wurden Anfang 1991 Zu- und Abschläge veröffentlicht, die insbesondere Bewirtschaftungs- und Lagefaktoren berücksichtigen.¹

In Bezug auf das Niveau der Boden- und Pachtpreise wurde damals der Standpunkt vertreten, daß sich in den neuen Bundesländern im Schnitt wesentlich niedrigere Verkehrswerte einpendeln würden. Als Gründe für ein eigenständiges, etwa auf die Hälfte des westdeutschen Niveaus geschätztes Boden- und Pachtpreisniveau wurden genannt:

1. Im Osten Deutschlands sind die klimatischen Bedingungen (Niederschlagsmenge, Vegetationsdauer) überwiegend ungünstiger als in den westlichen Bundesländern. Insbesondere durch den höheren Anteil leichter Sandböden kommt es zu einem negativen Kombinationseffekt (mangelndes Wasserspeichungsvermögen). Diese Standortnachteile sind in den Ackerzahlen der Reichsbodenschätzung ungenügend quantifiziert worden.

¹ Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise in den östlichen Bundesländern. Dr. RITA KINDLER/132 Seiten/2. Auflage 1992, Verlag PFLUG und FEDER, Sankt Augustin 2.

* Dr. R. Kindler, Gr. Hamburger Str. 15, O-1040 Berlin

2. Es war klar, daß der Umstrukturierungsprozeß der landwirtschaftlichen Unternehmen nur mittelfristig zu bewältigen sein würde. Mit dem Zusammenbruch des ostdeutschen Agrarmarktes setzten zudem Absatzschwierigkeiten und Preisverfall bei fast allen landwirtschaftlichen Erzeugnissen ein, die die bestehenden Betriebe stark schwächten und auch Neu- und Wiedereinrichtern finanzielle Schwierigkeiten brachten bzw. sogar den Mut nahmen.
3. Die landwirtschaftlichen Unternehmen sind überwiegend kapitalschwach. Überalterung der Technikbestände, Zusammenführung von Boden- und Gebäudeigentum, Tilgung von Altschulden, geringere Fördermittel an große Betriebe, die jedoch die Masse darstellen, führten zu Aufzehrung angesamelter Guthaben. So notwendig es wäre, Land zu kaufen - besonders auch wegen der Kreditwürdigkeit - so gering sind die finanziellen Möglichkeiten. Diese Kapitalschwäche hemmt die Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt. Der Bodentransfer mußte vorwiegend über die Pacht abgewickelt werden.
4. Es war ein massenhaftes Angebot an landwirtschaftlichen Flächen auf dem Grundstücksmarkt zu erwarten:
 - Rücküberreibungen und freie Verfügbarkeit über die eigenen landwirtschaftlichen Flächen,
 - Privatisierung des bisherigen volkseigenen landwirtschaftlichen Bodenfonds,
 - Auflösung von LPG ohne Bildung von Nachfolge-Unternehmen
 waren Prozesse, die einen starken Bodentransfer erwarten ließen.
5. Die Bodenpreise in den alten Bundesländern waren in den 80-er Jahren tendenziell gesunken. Es wurde erwartet, daß sich dieser Prozeß fortsetzen würde und eine Annäherung der westdeutschen Boden- und Pachtpreise an das wesentlich niedrigere Niveau in Frankreich und England eintreten würde.

Kann man nach nunmehr 2 Jahren einschätzen, daß die erwartete Tendenz eines wesentlich niedrigeren Boden- und Pachtpreinsniveaus eingetroffen ist? Diese Frage ist zu bejahen. Insbesondere wirken Kapitalschwäche und nicht vergleichbare Ertragslage der landwirtschaftlichen Betriebe auf eine geringere zahlungsfähige Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt. Sie verstärkten die verkehrswertmindernde Tendenz, die durch den hohen Angebotsdruck der zu verpachtenden und zu veräußernden Flächen sowieso von Anfang an vorhanden war. Einschränkungen gab es auf dem Bodenmarkt dadurch, daß die Verwertung des volkseigenen Bodenfonds auf dem Wege der kurzfristigen Verpachtung erfolgte und nicht wie erwartet auf dem Wege der sofortigen Veräußerung. Auch die hohen Preise für Bauerwartungsland senkten den Angebotsdruck an Agrarland, so daß die Bodenumsätze gering waren.

Eigene Untersuchungen zur Höhe der 1991 erzielten Bodenpreise beziehen sich auf 16 Landkreise des Landes Brandenburg:

- 6 Landkreise im "Speckgürtel" Berlins:
Bernau, Strausberg, Königswusterhausen, Zossen, Potsdam und Brandenburg.
- 10 Landkreise in weiterer Entfernung zu Berlin:
Neuruppin, Eberswalde, Fürstenwalde, Seelow, Eisenhüttenstadt, Beeskow, Freienwalde, Bad Liebenwerda, Calau und Wittstock.

Typisch für die untersuchten Veräußerungsfälle des Jahres 1991 ist eine breite Streuung der Einzelwerte. Sie weist darauf hin, daß es sich nicht nur um reines Agrarland, sondern auch um Bauerwartungsland handelt. Der Nutzungszweck des veräußerten landwirtschaftlichen Grundbesitzes ist aus den Verträgen nicht eindeutig zu ersehen. Die Bauleitplanung steckt in den Anfängen, so daß auch Rückfragen zur vorgesehenen Umwidmung bei den zuständigen Ämtern unbefriedigende Ergebnisse gehabt hätten. Bei der Analyse der Veräußerungsfälle beschränkte ich mich deshalb auf Fälle in der Größenklasse ab 5 ha - in der Annahme, daß in dieser Größenklasse am gezahlten Preis zu erkennen ist, ob es sich um künftiges Agrarland oder um Bauerwartungsland handelt.

Tabelle 1: Analyse des Flächenumsatzes und der Kaufwerte von 207 Veräußerungsfällen ab 5 Hektar 1991 im Land Brandenburg

	Flächenumsatz ha	Mittlerer Kaufwert DM je qm	Streuung der Kaufpreise	
			DM je qm von	DM je qm bis
untersuchte Fälle gesamt	3335	14,26	0,09	300
darunter				
- Preisklasse 0,1 bis 3,00 DM	1931	0,69	0,09	3,00
- Preisklasse 3,1 bis 5,00 DM	424	4,44	3,10	5,00
- Preisklasse 5,1 bis 9,99 DM	213	7,80	5,08	9,90
- Preisklasse > 10,00 DM/qm	767	55,64	10,00	300,--
darunter				
- Kreise nahe Berlin (Speckgürtel)	1129	34,43	0,24	300
- Kreise in weiterer Entfernung von Berlin	2206	4,11	0,09	45

Quelle: Meldungen der Landräte an das Ministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten 1990-1992

Um eine Aussage der Analyse zu mittleren Kaufwerten des Agrarlandes und des Bauerwartungslandes zu erreichen, gruppierte ich die Daten nach zwei Preisklassen. Die Trennung ließ sich anhand der Häufigkeitsverteilung ablesen. Es zeigten sich Streubereiche von 0,09 bis 3,13 DM je qm und 3,50 bis 300 DM/qm. Rückfragen bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Kreisen Potsdam, Brandenburg, Königswusterhausen, Zossen und Luckenwalde bestätigten, daß der Kernbereich der gezahlten Kaufpreise von Agrarland im Bereich von 0,50 bis 2,50 DM/qm lag (1991). Die Bildung von zwei Preisklassen ist natürlich lediglich eine Hilfsmethode, um grobe Tendenzen zu erkennen. Eigentlich müßte von örtlich differenzierten Preisgrenzen ausgegangen werden.

Die streng wissenschaftlich nicht zulässige Hilfsmethode führt zu einem in der Praxis allgemein bekannten Gefälle der ermittelten Kaufwerte nach der Lage zum Ballungszentrum (siehe Tabelle 2).

Das betrifft sowohl die als "mittlere" Kaufwerte berechneten Werte des Agrarlandes als auch die des Bauerwartungslandes. In den zum "Speckgürtel" gehörenden Kreisen erreichten die Werte das Mehrfache der Werte, die sich nach der Methode für die Kreise außerhalb des "Speckgürtels" abzeichneten. Bezogen je Bodenpunkt und Hektar ergab sich in den weniger durch Lagevorteile geprägten Gebieten ein Wert von 200 DM. Er lag leicht über dem konzipierten Mindestpreisansatz von 150 DM je Bodenpunkt und Hektar. In den stark

Tabelle 2: Analyse der mittleren Kaufwerte von 207 Veräußerungsfällen ab 5 Hektar 1991 im Land Brandenburg nach Preisklassen

	Mittlerer Kaufwert		Streuung der Kaufpreise	
	in DM je qm	in DM je Bodenpunkt	in DM je qm	
Veräußerungsfälle der Preisklasse bis 3,49 DM je qm	0,77	248	0,09	3,13
darunter				
- im Speckgürtel	1,44	496	0,24	3,00
- übrige untersuchte Kreise	0,64	200	0,09	3,13
Veräußerungsfälle der Preisklasse ab 3,50 DM je qm	27,00	6451	3,50	300,--
darunter				
- im Speckgürtel	45,00	15517	4,00	300,--
- übrige untersuchte Kreise	10,00	3125	3,50	45,--

eigene Berechnungen

lagebegünstigten Gebieten wurde dagegen der Mindestpreisansatz um das 3,3fache übertroffen.

Zu ähnlichen Unterergebnissen führte eine interne Befragung von Sachverständigen innerhalb des "Hauptverbandes landwirtschaftlicher Buchstellen und Sachverständigen e. V." (HLBS), von insgesamt 138 Veräußerungsfällen - quer durch alle neuen Bundesländer - konnten 70 Fälle in eine Gruppe ohne besondere Lagevorteile oder Bewirtschaftungshindernisse eingestuft werden und ein Bodenpreisniveau von 230 DM je Bodenpunkt und Hektar ermittelt werden.

Tabelle 3: Ergebnisse einer repräsentativen Sachverständigenbefragung zur Analyse der Verkehrswerte des Agrarlandes in den neuen Bundesländern 1991¹⁾

	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufwert DM je qm	darunter Streubreite	Mittlerer Kaufwert DM je Bodenpunkt u. ha
Veräußerungsfälle insgesamt	138	1,92	0,09 - 36,00	386
darunter Agrarland	70	1,09	0,09 - 1,25	230

¹⁾ Quelle: Geschäftsstelle des HLBS, unveröffentlichtes Material 1992
D-5205 St. Augustin, Kölnstr. 202

Inzwischen liegen offizielle statistische Kaufwerte des landwirtschaftlichen Grundbesitzes der neuen Bundesländer vor, vergleiche Tabelle 4.

Tabelle 4: Mittlere Kaufwerte des landwirtschaftlichen Grundbesitzes der Bundesrepublik Deutschland 1991¹⁾

	Mittlerer Kaufwert DM je ha	Bodenpunkte je ha	Kaufwerte Bodenpunkt
Neue Bundesländer insgesamt	7 304	43	170
darunter Größenklasse			
- 0,1 bis 0,25 ha	34 750	43	808
- 0,25 bis 1,00 ha	21 038	43	489
- 1 bis 2 ha	17 492	43	407
- 2 bis 5 ha	12 006	43	279
- 5 ha und mehr	5 655	43	132
darunter			
- Brandenburg	7 538	31	243
- Mecklenburg-Vorpommern	4291	38	113
- Sachsen-Anhalt	8 907	57	156
- Sachsen	11 265	45	250
- Thüringen	21 220	45	471
früheres Bundesgebiet insgesamt	32 652	45	725
darunter Größenklasse			
- 0,1 bis 0,25 ha	48 859	45	1 086
- 0,25 bis 1,00 ha	36 172	45	804
- 1 bis 2 ha	35 455	45	788
- 2 bis 5 ha	33 551	45	746
- 5 ha und mehr	28 432	45	632

¹⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden,
Kaufwerte des landwirtschaftlichen Grundbesitzes 1991, Fachserie 3, Reihe 2.4

Der Vergleich zeigt, daß die repräsentativ ermittelten Kaufwerte des Agrarlandes überhöht waren (vgl. Tabelle 2 und 3). Nach der offiziellen Statistik wird der Orientierungswert von 150 DM je Bodenpunkt und Hektar im Mittel der neuen Bundesländer nur leicht überboten und in der Größenklasse der Veräußerungsfälle ab 5 ha sogar unterboten. Die differenzierte Ertragssituation der Landwirtschaft und die unterschiedlichen Lagevorteile haben zu erheblichen Abweichungen der Kaufwerte nach Ländern geführt.

Der Vergleich mit den Kaufwerten des früheren Bundesgebietes zeigt, daß in den Größenklassen bis 2 ha etwa 70 bis 50 %, in den Größenklassen ab 2 bzw. 5 ha etwa 20 bis 36 % der westdeutschen Agrarlandpreise erreicht worden sind. Im niedrigeren Preisniveau der Flächen über 5 ha kulminieren die durch die niedrige zahlungsfähige Nachfrage der Masse der landwirtschaftlichen Unternehmen bedingten Nachfrageschwächen des Bodenmarktes in den neuen Bundesländern.

Zum Niveau der Pachtpreise liegt eine repräsentative Analyse der Forschungsgemeinschaft Agrarökonomie, Berlin (der Nachfolgeeinrichtung des ehemaligen Instituts für Agrarökonomie) vor. Sie beruht auf einer Befragung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in 54 Landkreisen, vergleiche Tabelle 5.

Tabelle 5: Analyse des Niveaus der 1991 erzielten Pachtpreise in ausgewählten Kreisen der neuen Bundesländer¹⁾

	Mittlerer Pachtpreis			
	in DM je Hektar	in DM je Bodenpunkt und Hektar	darunter Streubreite von bis	
Mecklenburg-Vorpommern	121	3,15	2	5
Brandenburg	85	2,83	0	4
Sachsen-Anhalt	248	3,30	2	5
Sachsen	123	2,90	0	4,5
Thüringen	111	3,30	0	5

¹⁾ Quelle: Forschungsgemeinschaft Agrarökonomie GmbH, unveröffentlichtes Material 1992
O-1058 Berlin, Schönhauser Allee 167 c

Auf die Relationen der Pachtpreise übte die von der Treuhandanstalt für die Verpachtung volkseigener Flächen benutzte Tabelle eine orientierende Wirkung aus. Sie war für kurzfristige Verpachtungen bestimmt und daher im Niveau bei einem Drittel westdeutscher Vergleichswerte angelehnt.

Wie die Streubreite der erreichten Pachtpreise 1991 zeigt, gab es aber auch beträchtliche Abweichungen von dieser ungewollt orientierenden Tabelle. Pachtpreise in Höhe der Grundsteuern (Nullwerte) gab es in den Kreisen Templin, Eilenburg, Zwickau, Annaberg, Rudolstadt und Neuhaus am Rennsteig, verursacht durch ungünstige natürliche oder ökonomische Bedingungen, z.T. eventuell auch durch verwandtschaftliche Verhältnisse oder Zugehörigkeitsgefühle zur damaligen LPG. Relativ hohe Pachtpreise wurden in Verkehrsnahe zu alten Bundesländern beobachtet, besonders in Gebieten wie der Börde, im Erfurter Becken, wo um den besten Boden regelrecht gekämpft wurde. So stachen im Kreis Haldensleben westdeutsche Landwirte die einheimischen Wiedereinrichter oder Nachfolgeunternehmen der LPG mit Pachtpreisen von 600 DM je Hektar aus (bei Ackerzahlen um 85). In dieser Höhe schlucken Pachtpreise bei hiesigen Landwirten den gesamten Reinertrag, sind also nicht finanzierbar.

Verglichen mit dem westdeutschen Pachtpreinsniveau liegen ostdeutsche Pachtwerte tendenziell bei einem Drittel. Die unter der vor 2 Jahren eingeschätzten 50%-Marke liegenden Pachtwerte sind die Folge größerer Übergangsschwierigkeiten der überlebenden und neuengerichteten landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere des Preisverfalls der Erzeugerpreise, sowie des Überangebots an Flächen auf dem Pachtmarkt.

Der Niveauunterschied zwischen Boden- und Pachtpreisen der alten und neuen Bundesländer ist - bei aller Differenziertheit im einzelnen - insgesamt größer, als vor 2 Jahren erwartet. Was folgt daraus? Meines Erachtens ist es dringend nötig, Wege zu konzipieren, wie die landwirtschaftlichen Unternehmen billig zu Land kommen, aber andererseits der landwirtschaftliche Boden nicht zu "Schnäppchenpreisen" verhökert wird. Letzteres wäre einer inflationären Entwertung des Kapitals gleichzusetzen, das die Vorfahren der heutigen Landbesitzer in der Regel durch harte Arbeit zum Erwerb des Bodens aufgebracht haben und deshalb abzulehnen.

Eine wichtige Rolle bei der Sicherung einer möglichst billigen Landbewirtschaftung spielt die Entscheidung, ob wirklich ein totaler Verkauf des volkseigenen Bodens erfolgen

sollte oder die langfristige Verpachtung dieser landwirtschaftlichen Flächen Vorrang haben sollte. In der Debatte neigt das Zünglein mehr und mehr zur Bevorzugung der langfristigen Verpachtung. Sie ist aus der Sicht der herrschenden Kapitalknappheit der ostdeutschen Bauern die bessere Konzeption gegenüber dem Erwerb durch Kauf.

Zur Lösung des Problems des bisher volkseigenen Bodens gibt es jedoch auch noch andere Möglichkeiten. Dazu sei der Hinweis auf die Lösung der Bodenfrage in Israel gestattet, wo sich neun Zehntel des landwirtschaftlichen Bodens in Besitz des Jüdischen Nationalfonds befinden und durch Erbpacht bewirtschaftet werden.

Langfristige Pacht oder Erbpacht - beides entspricht den Bedingungen in den neuen Bundesländern besser, weil sie die Kapitalschwäche der Bauern berücksichtigen und die Umstrukturierung besser fördern. Sie geben der einheimischen Anwartschaft eine Chance gegenüber der Konkurrenz aus den alten Bundesländern. Gleichzeitig würde ermöglicht, daß sich die Verkehrswerte des Agrarlandes frei vom Druck dieses Teilmarktes mit seinen riesigen Dimensionen entwickeln könnten.

Langfristige Pacht oder Erbpacht - beide Wege haben zudem auch Vorteile für die Menschen, die eine Wohnung suchen. Es könnte billig Land für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Aus dieser Sicht könnte der Staat stabilisierend auf die Baupreise insgesamt einwirken.