

Grundstücks- und Landpachtverkehr

Statistische Angaben 2017

Inhaltsverzeichnis

Landwirtschaftlicher Bodenmarkt in Thüringen

1. Entwicklung der Betriebsstruktur
2. Eigentums- und Besitzstruktur
3. Grundstückspreise im bundesweiten Vergleich
4. Pachtpreise im bundesweiten Vergleich
5. Share deals im Vergleich der neuen Bundesländer
6. Genehmigungsvollzug nach Grundstücksverkehrsgesetz
 - Entwicklung der Anzahl der Verfahren zur Ankaufsfläche
 - Übersichten zu den Verfahren der Genehmigungsbehörden von 2006 bis 2017
 - Entwicklung der nichtantragsgemäßen Genehmigungen
 - Kaufpreisentwicklung von 2007 bis 2017
 - Pachtpreisentwicklung von 2008 bis 2017
 - Verfahren der Anzeigebehörden nach Landpachtverkehrsgesetz von 2008 bis 2017

- **Breite Eigentumsstreuung und moderate Bodenpreise**

In Thüringen ist der Bodenmarkt stabil und die Grundstückspreise mit 9.850 €/ha in 2017 moderat im Vergleich zu den Preisentwicklungen in anderen Ländern, wie z. B. zu Niedersachsen mit 32.012 €/ha.

Im Zeitraum von 2006 bis 2017 sind jährlich zwischen 7.000 bis zu 10.000 ha zur Genehmigung nach Grundstücksverkehrsgesetz beantragt worden, aktuell im Jahr 2017 waren es 6.850 ha. Das ist ca. 1 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Thüringen. Die Grundstücks- und Pachtpreise sowie die Fläche der zur Genehmigung beantragten Kaufverträge sind 2017 im Vergleich zu 2015 zurückgegangen.

- **80 % der Flächen wurden von Landwirten erworben.**
- Die **20 % Nichtlandwirte** als Käufer stammen **vorwiegend aus der Region.**
- Die **Kauflosgröße pro Vertrag** beträgt durchschnittlich **ca. 1 ha**. Insoweit entspricht diese **Entwicklung der bodenmarktpolitischen Zielsetzung einer breiten Eigentumsstreuung** gemäß dem Endbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe aus 2015.

- **Eigenlandanteil bei Share-deals unter 10 %**
Anteilskäufe von außer- und landwirtschaftlichen Investoren sind auch in Thüringen zu registrieren. Der damit übertragene Eigenlandanteil des Betriebes lag unter 10 % der in Thüringen in einem Jahr gehandelten Fläche, was letztlich auch in der Fallstudie des Thünen-Institutes 2015 bestätigt wurde.
- **Gute Chancen bei Flächenankauf für kleine u. mittlere Betriebe**
Der Thüringer Bodenmarkt bietet allen Landwirten, insbesondere auch kleinen und mittleren landwirtschaftlichen Betrieben gute Chancen für ihre Entwicklung. Der landwirtschaftliche Grundbesitz ist kleinteilig und zu 70 % verpachtet. Die **Verfügbarkeit von Pachtflächen** ist in Thüringen **hoch**.
46 % der Pachtverträge hat eine Laufzeit von **unter 6 Jahren** (253.583 ha).

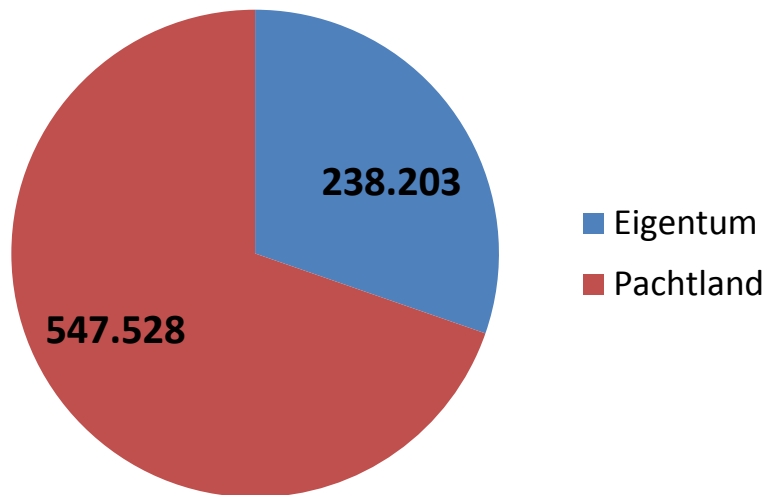
Die **Grundstücks- und Pachtpreise** sind im Durchschnitt **moderat**.

- **Die Ankaufsbereitschaft der Landwirte ist gefragt.**
Die Bereitschaft der Erben zum Verkauf der Fläche ist groß, da sie zumeist keinen Bezug zur Landwirtschaft haben.
Allerdings müssen die Landwirte bereit sein, auf die Grundstückseigentümer zuzugehen, um den Ankauf bzw. die Anpachtung aktiv zu betreiben.

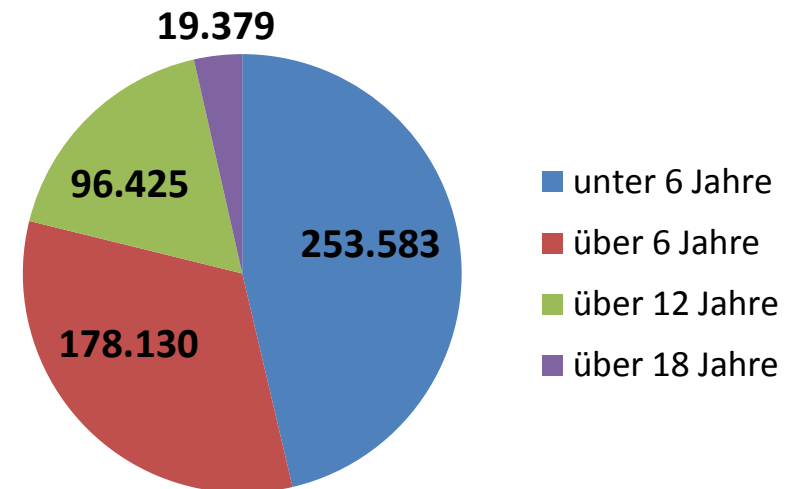
- **Die Betriebsstruktur in der Thüringer Landwirtschaft ist nahezu unverändert zwischen 2010 – 2016 geblieben.**
- 2016 gab es **3.607** landwirtschaftliche Betriebe mit einer Bewirtschaftungsfläche von **778.996 ha** in Thüringen. Zu 2010 beträgt der **Rückgang** sowohl bei der Anzahl der Betriebe als auch bei der Bewirtschaftungsfläche **1 %**.
- 2010 so wie 2016 waren $\frac{3}{4}$ der Betriebe **Einzelunternehmen**. Die von ihnen bewirtschaftete Fläche **stieg um 8.188 ha** auf 157.387 ha. Die durchschnittliche Betriebsgröße erhöhte sich von 54 auf 59 ha.
- Die Anzahl der **juristischen Personen stieg** geringfügig um 7 von 595 auf 602 an. Die **Bewirtschaftungsfläche reduzierte** sich jedoch **um 9.328 ha**. Jeder **Betrieb bewirtschaftet** somit im Durchschnitt **26 ha weniger** als vor 6 Jahren. Insgesamt werden von den juristischen Personen 511.711 ha bewirtschaftet.
- Die Anzahl der **Personengesellschaften** blieb fast konstant und reduzierte sich lediglich um 8 Betriebe. Die Bewirtschaftungsfläche ging um 6.626 ha auf 109.888 ha zurück. Die **Flächenausstattung** pro Betrieb verringerte sich um **12 ha**.

Eigentums- und Besitzstruktur der Landwirtschaftsfläche 2016

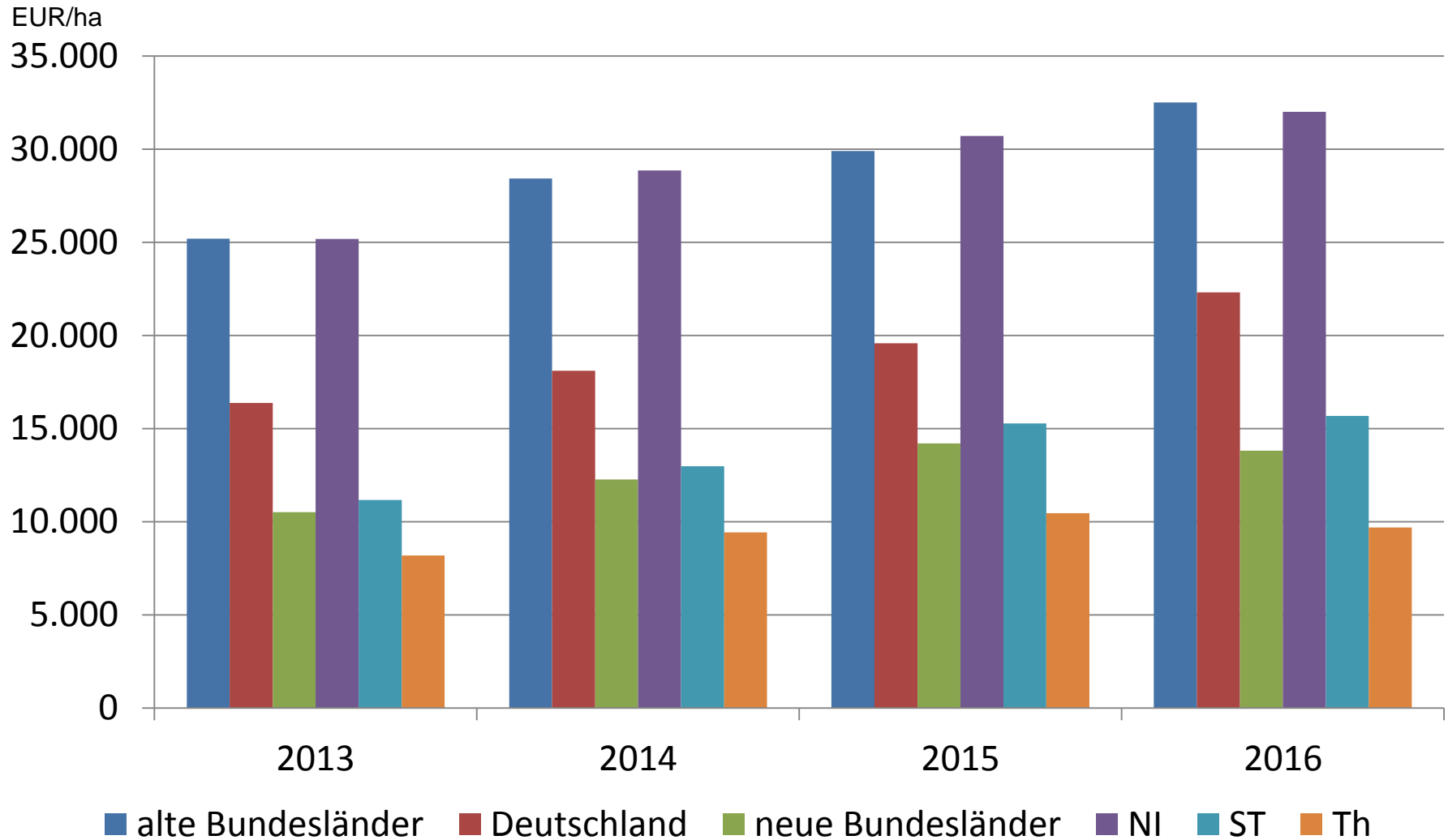
Eigentums- u. Pachtflächenanteil in ha



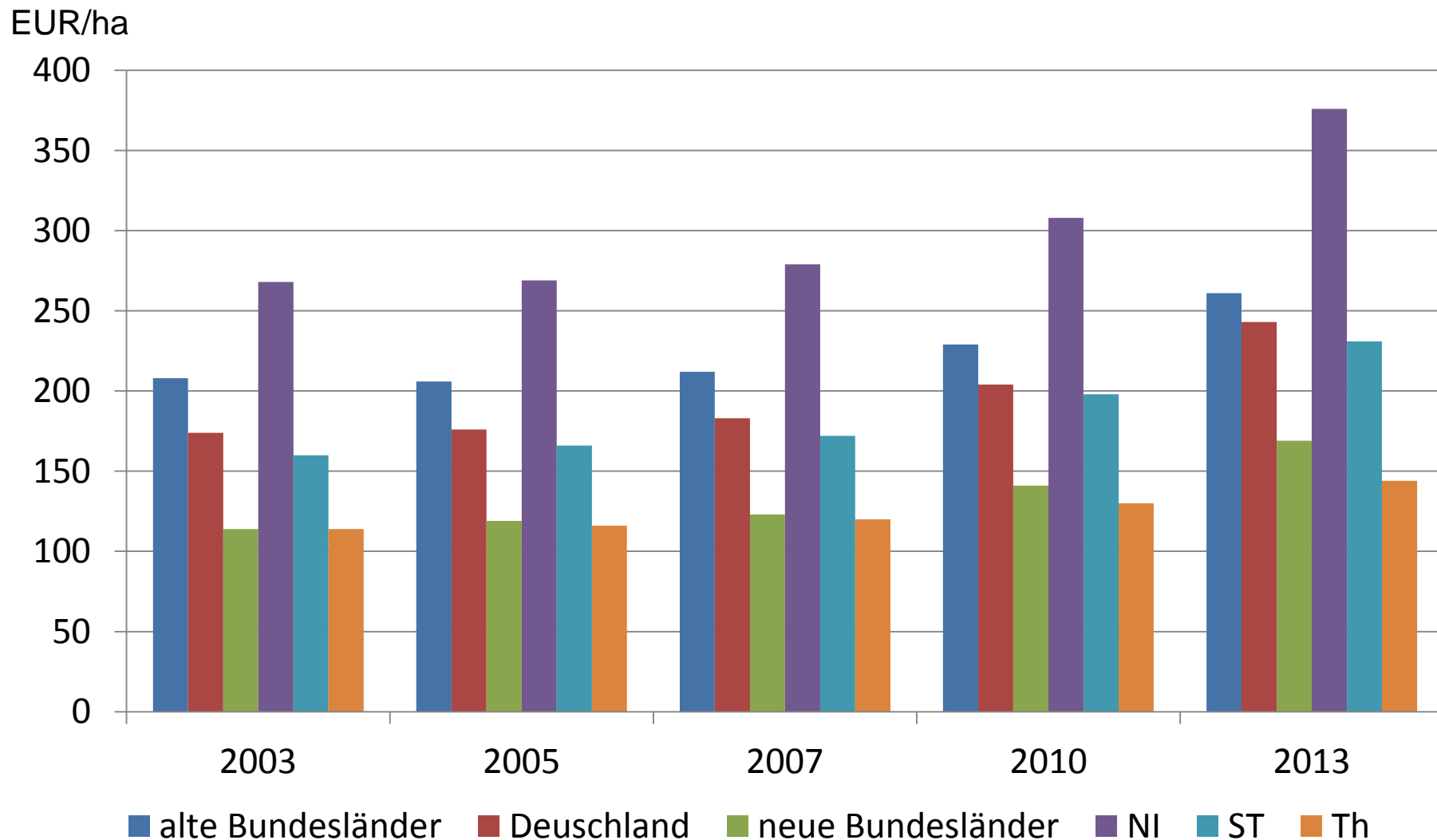
Pachtflächenanteil in ha nach Laufzeit der Verträge



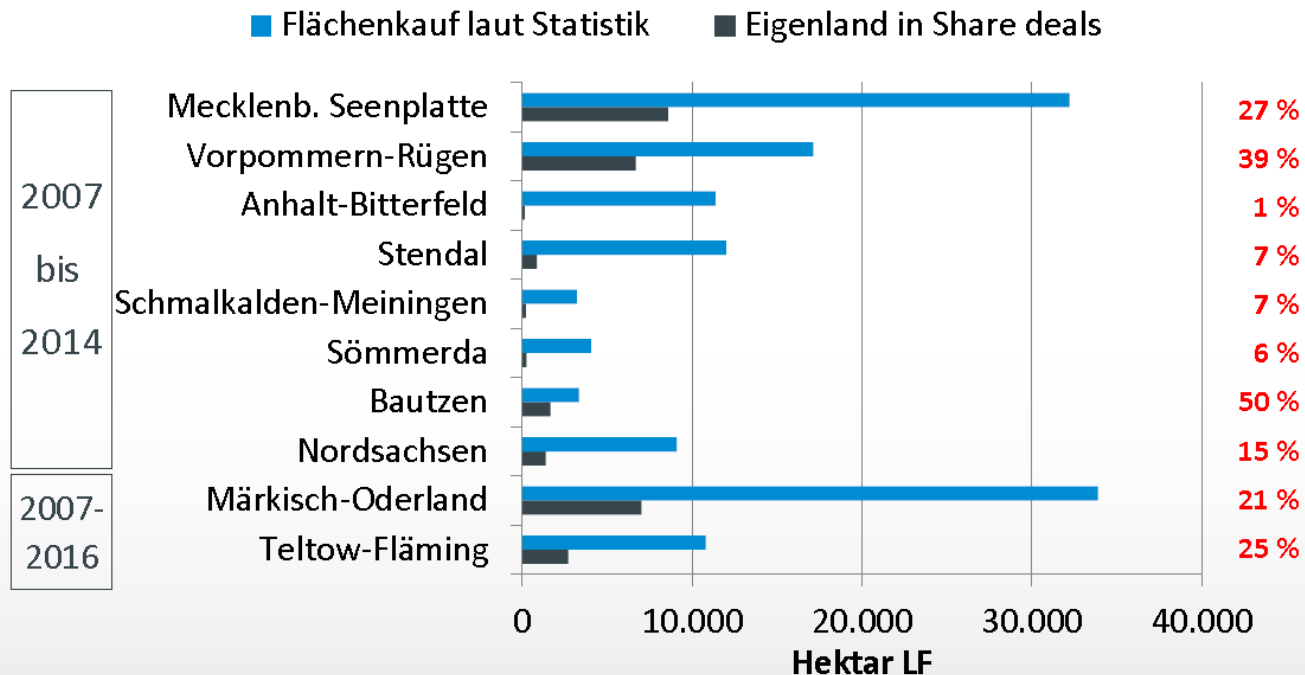
Landwirtschaftliche Grundstückspreise im bundesweitem Vergleich



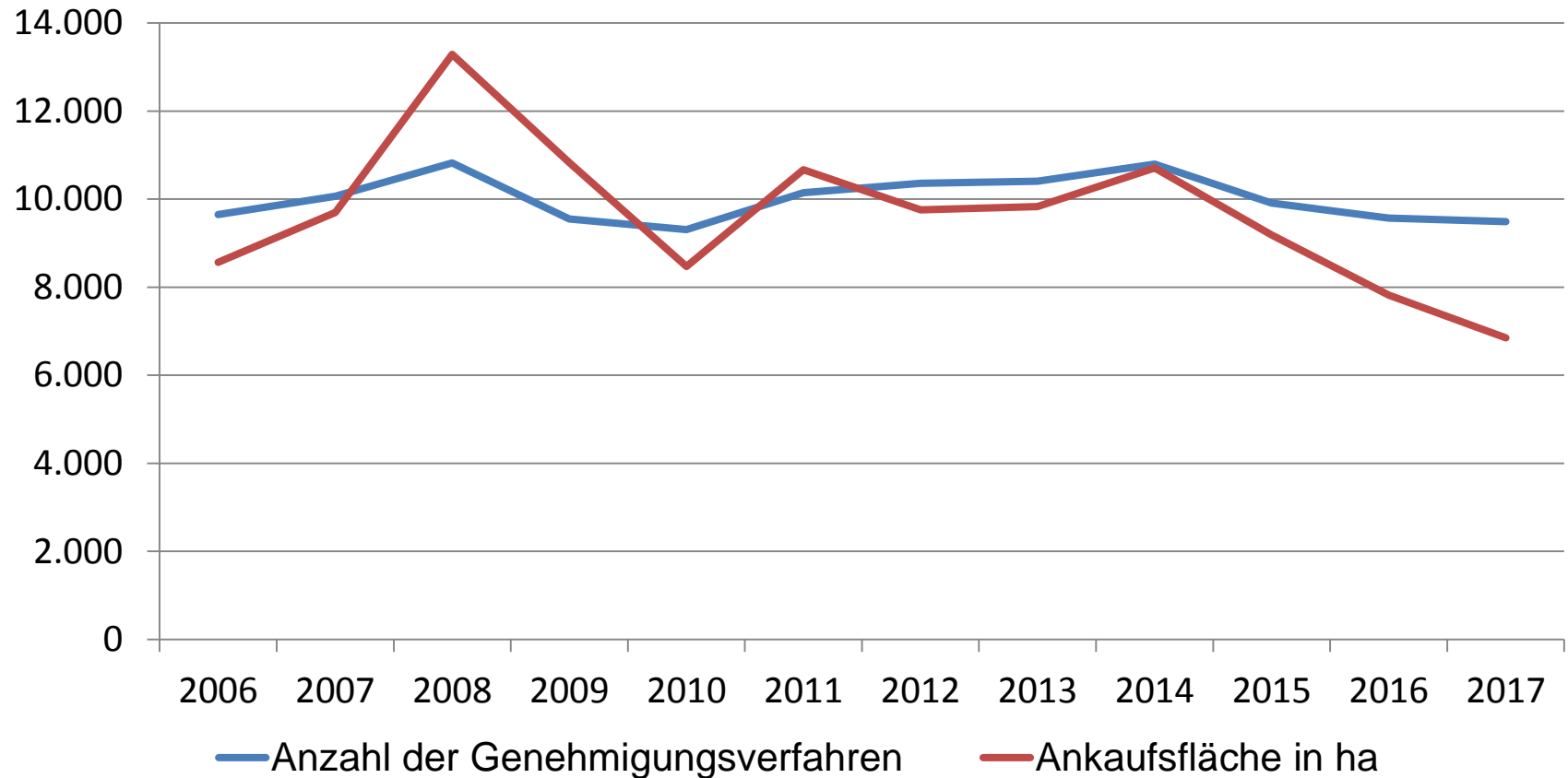
Pachtentgelte im bundesweitem Vergleich



Eigenland in Share deals in Relation zu statistisch erfassten Verkäufen von LF



Anzahl der Genehmigungsverfahren im Vergleich zur Ankaufsfläche



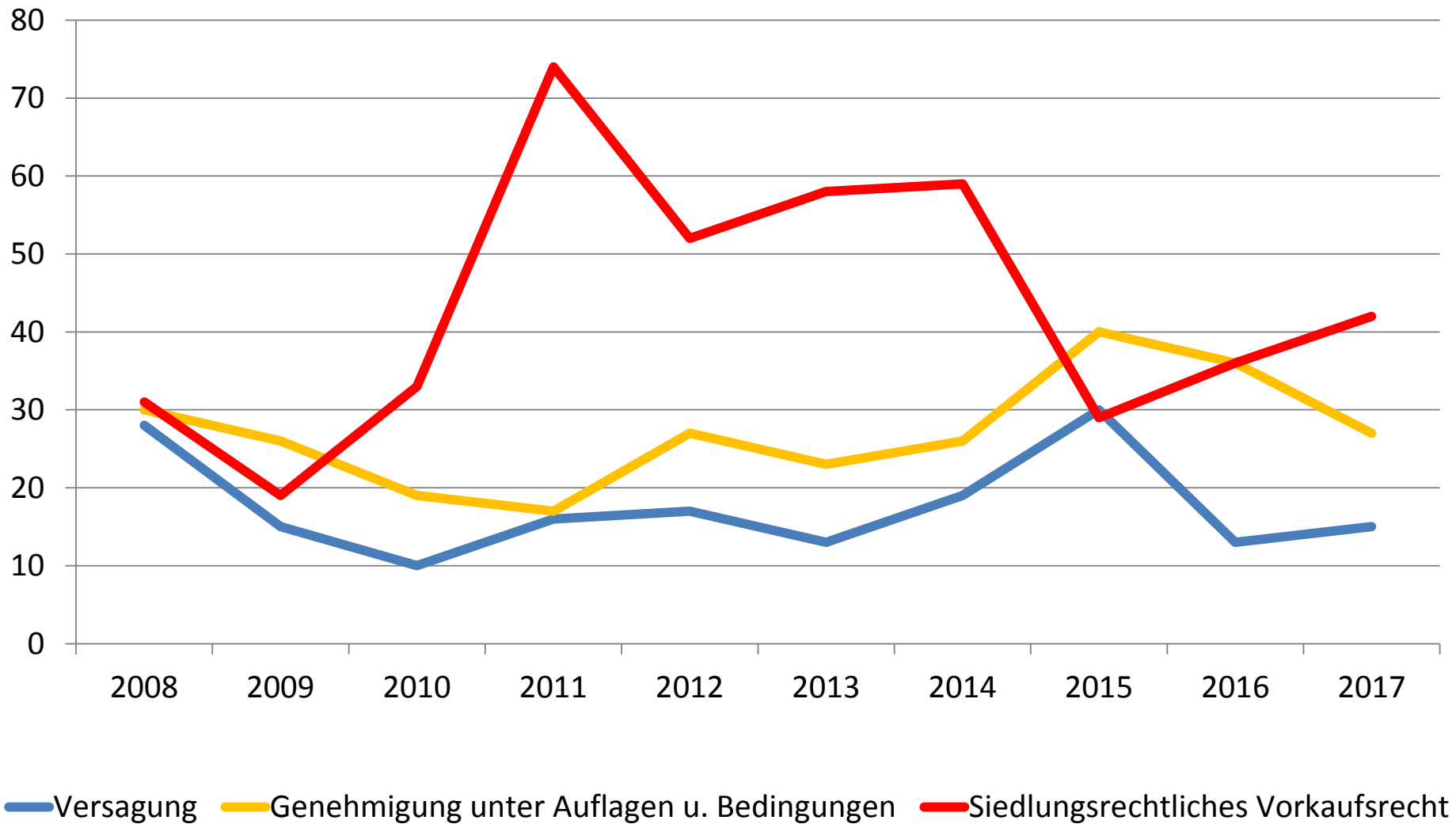
Genehmigungsverfahren 2017

Genehmigungs- behörden	Anzahl Verfahren gesamt	Ankauf- Fläche gesamt in ha	Zeugnis	Versagung	Genehmigung Auflagen und Bedingungen	Vorkaufs- recht	Summe 1 - 3	Ankauf Nicht- Landwirt in %
				1				
Leinefelde	1.377	850	234	3	12	7	22	3
Bad Frankenhausen	920	655	224	1	0	1	2	18
Sömmerda	1.133	1.085	224	6	11	5	22	14
Bad Salzungen	1.518	1.098	201	4	3	7	14	24
Hildburghausen	805	499	117	0	0	3	3	23
Meiningen	810	529	109	0	1	5	6	13
Rudolstadt	1.045	631	73	0	0	9	9	16
Stadtroda	577	317	70	0	0	4	4	35
Zeulenroda	1.078	892	324	1	0	1	2	24
Großenstein	223	292	79	0	0	0	0	28
Thüringen	9.486	6.848	1.655	15	27	42	84	20

Genehmigungsverfahren 2006 bis 2017

Jahre	Anzahl Verfahren gesamt	Ankauf- Fläche gesamt in ha	Zeugnis	Versagung 1	Genehmigung Auflagen und Bedingungen 2	Vorkauf- recht 3	Summe 1 - 3	Ankauf Nicht- Landwirt in %
2006	9.652	8.567	2.400	15	12	16	43	13
2007	10.068	9.695	2.265	5	9	14	28	14
2008	10.819	13.288	2.213	28	30	31	89	11
2009	9.552	10.829	1.795	15	26	19	60	11
2010	9.305	8.470	1.733	10	19	33	62	16
2011	10.142	10.668	1.769	16	17	74	107	14
2012	10.359	9.757	1.766	17	27	52	96	20
2013	10.409	9.832	1.617	13	23	58	94	21
2014	10.795	10.707	1.768	19	26	59	104	21
2015	9.909	9.189	1.596	29	32	30	91	23
2016	9.568	7.824	1.624	13	36	36	85	20
2017	9.486	6.848	1.655	15	27	42	84	20

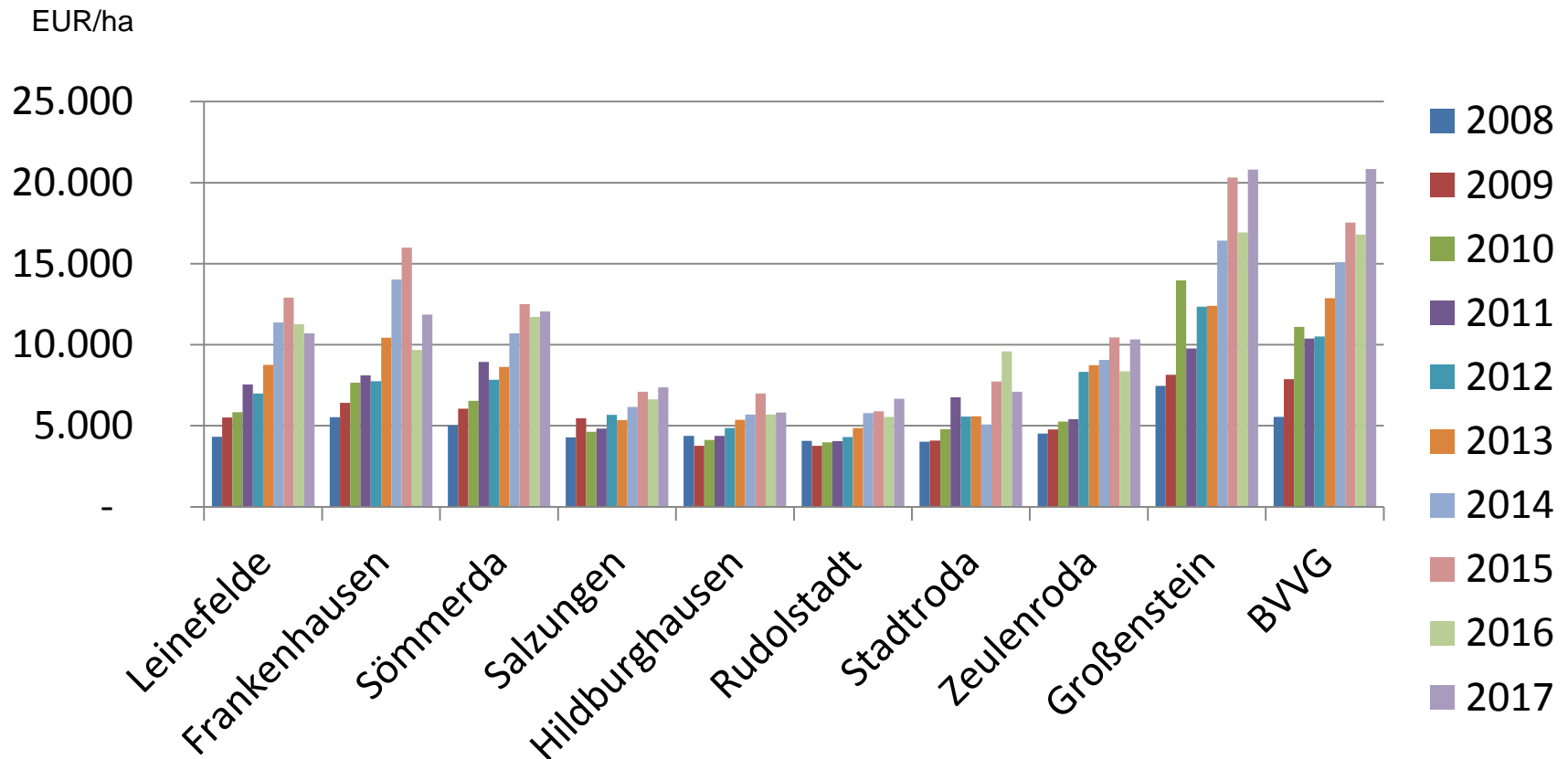
Nichtantragungsgemäße Genehmigungen nach Grundstückverkehrsgesetz



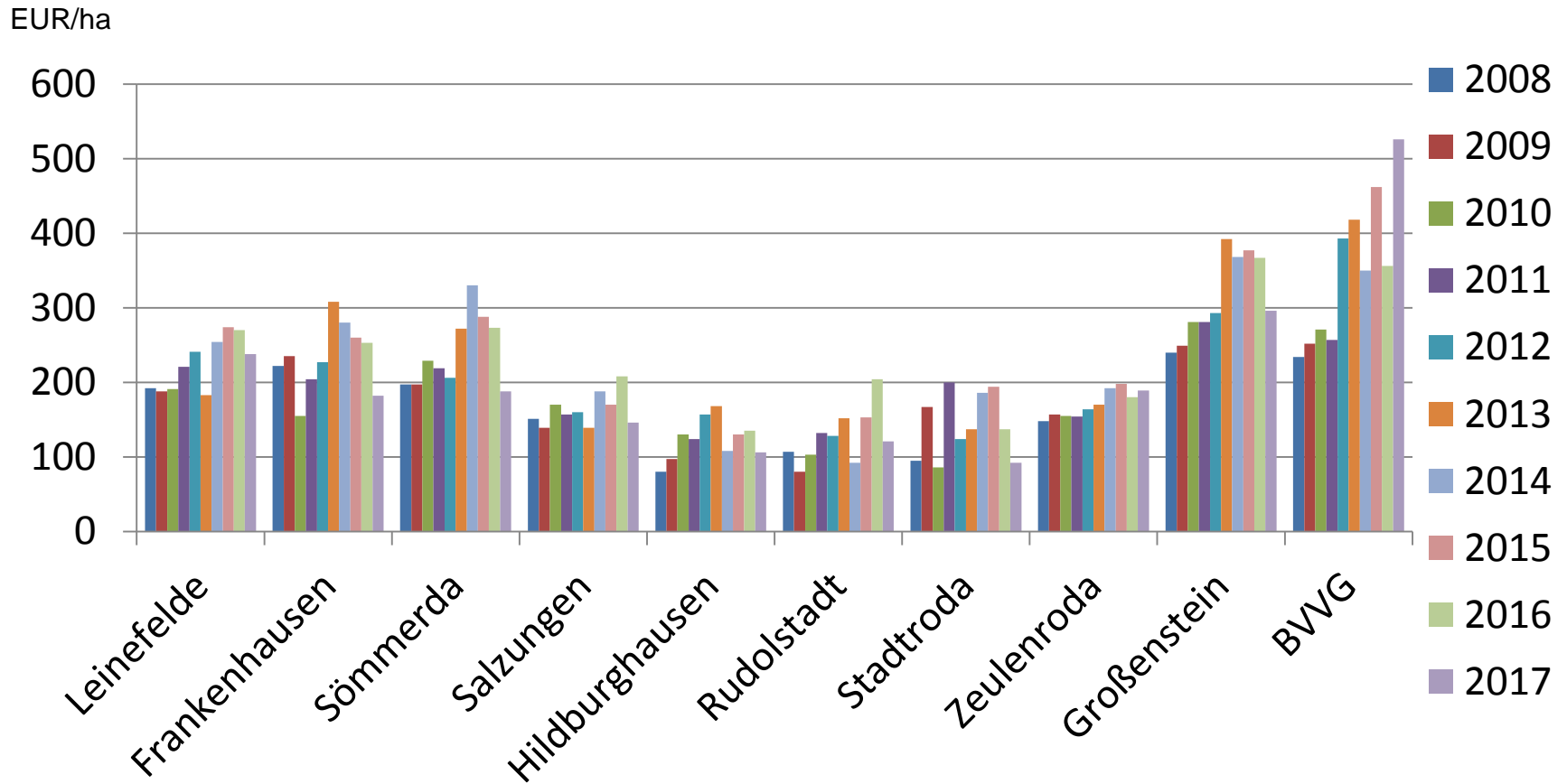
Kaufpreisentwicklung

Jahre	Ackerland Fläche in ha	Ackerland Preis in EUR/ha	Grünland Fläche in ha	Grünland Preis in EUR/ha
2017	5.418	10.268	1.424	8.087
2016	6.270	9.586	1.549	6.635
2015	7.316	10.685	1.861	6.916
2014	8.578	9.039	2.101	7.113
2013	8.163	7.548	1.747	6.422
2012	8.159	6.852	1.588	5.378
2011	8.814	6.413	1.841	4.927
2010	7.103	6.092	1.355	4.804
2009	9.117	5.171	1.680	4.185
2008	11.287	4.907	1.995	3.802
2007	8.278	4.574	1.414	3.505

Kaufpreisentwicklung für Ackerland



Pachtpreisentwicklung für Ackerland



Verfahren nach Landpachtverkehrsgesetz

Landwirtschaftsamt	Gesamte Pachtfläche ha	Angezeigte u. geänderte Pachtfläche ha	Verhältnis der angez. u. geänd. Pachtfl. zu gesamten Pachtfläche in %	Pachtpreis Ackerland EUR/ha	Pachtpreis Grünland EUR/ha
Leinefelde	84.656	10.482	12	307	169
Bad Frankenhausen	63.027	6.544	10	243	120
Sömmerda	107.339	9.711	9	245	131
Bad Salzungen	75.000	9.036	12	199	94
Hildburghausen	39.704	3.459	10	126	89
Rudolstadt	78.577	10.006	14	150	64
Zeulenroda	86.045	8.181	10	216	162
Servicest. Großenstein	27.878	4.189	15	359	232
Thüringen	562.226	61.608	12	212	121

Verfahren nach Landpachtverkehrsgesetz

Jahre	Gesamte Pachtfläche ha	Angezeigte u. geänderte Pachtfläche ha	Verhältnis der angez. u. geänd. Pachtfl. zu gesamten Pachtfläche in %	Pachtpreis Ackerland EUR/ha	Pachtpreis Grünland EUR/ha
2008	648.098	165.024	23	152	71
2009	621.627	151.498	22	161	80
2010	592.193	137.944	22	163	95
2011	601.454	152.480	23	182	105
2012	574.690	136.491	22	186	104
2013	599.407	167.557	26	209	115
2014	591.150	167.228	27	211	112
2015	591.835	151.062	24	216	113
2016	547.528	72.784	14	232	129
2017	562.226	61.608	12	212	121