

# Sächsische Erfahrungen mit der Bodenmarktgesetzgebung Prag – 01.10.2015

STAATSMINISTERIUM  
FÜR UMWELT UND  
LANDWIRTSCHAFT



## Inhalte

1. Überblick: Sachsen → Lage, Flächennutzung, Bruttowertschöpfung, Vergleichsgebiete, Bodengüte
2. Statistik: Landwirtschaft in Sachsen u.a. Betriebe und deren Flächenverteilung sowie Besitzverhältnisse, Anbaustruktur, Tierhaltung
3. verwaltungsrechtliches Verfahren im Grundstückverkehr
4. Agrarbericht 2014 im Grundstück- und Landpachtverkehr
5. Ausblick

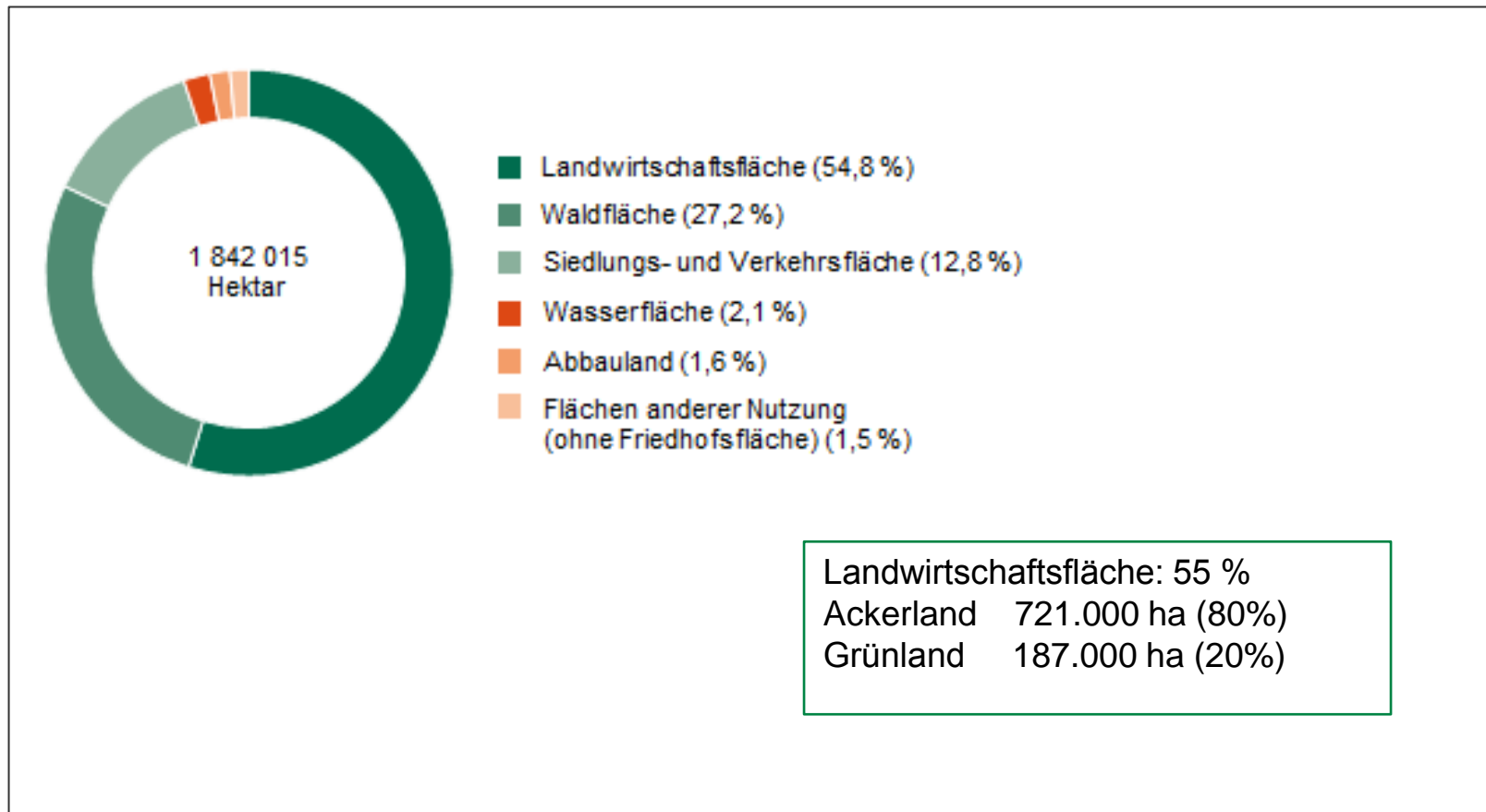


## Sachsen

Größe: 1.842.000 ha  
Bevölkerung: 4.046.000 EW,  
220 EW/qkm

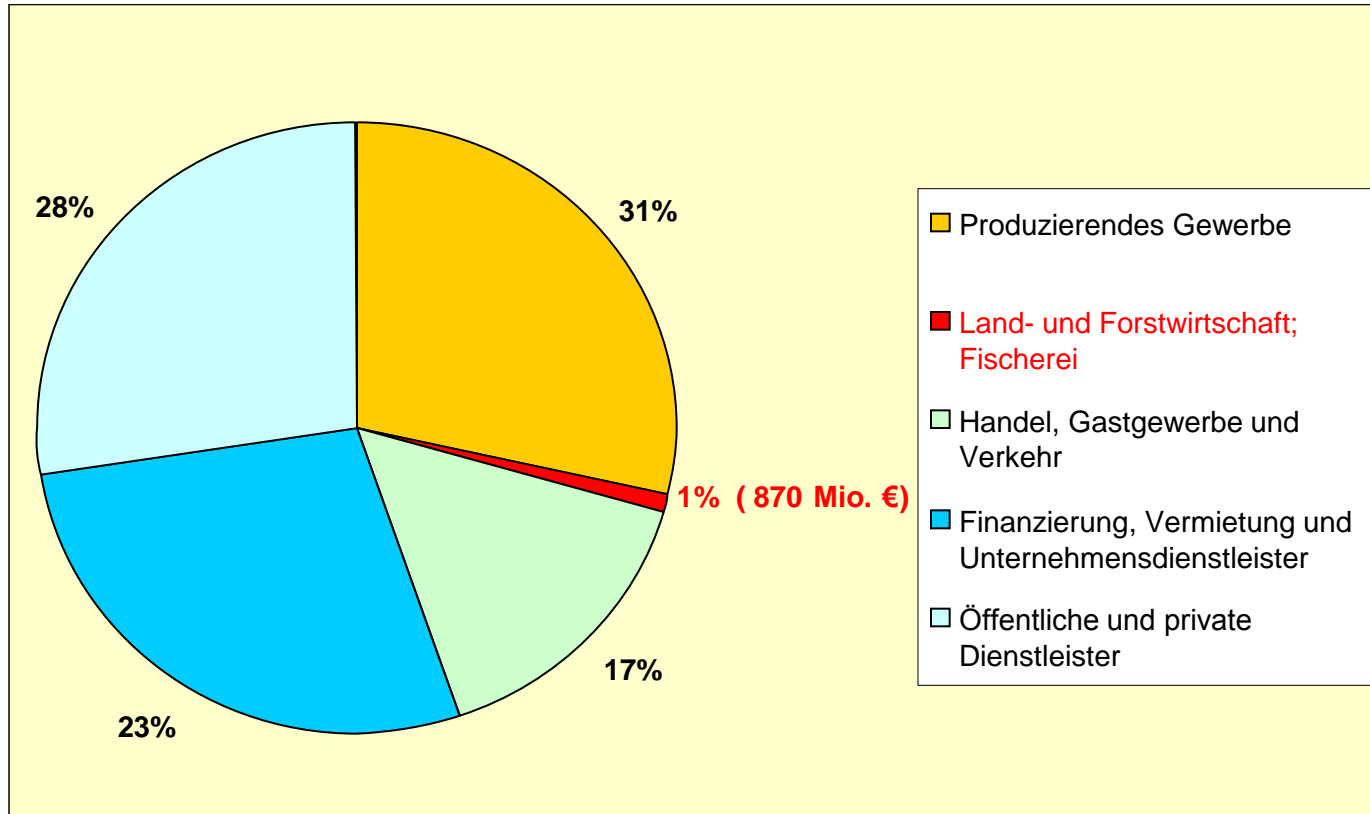
# Sachsen

## Flächennutzung



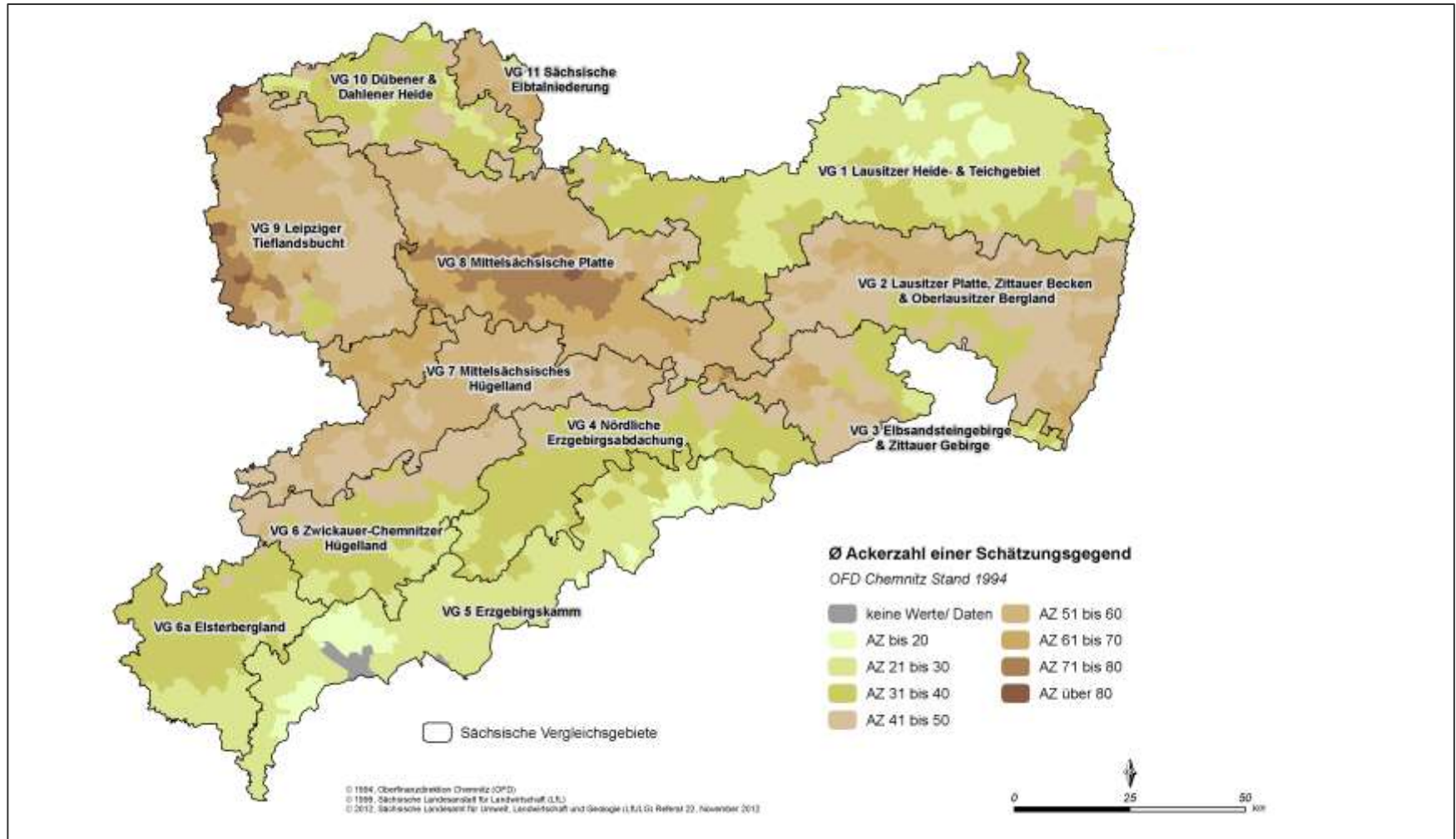
# Landwirtschaft in Sachsen

## Bruttowertschöpfung



# Landwirtschaft in Sachsen

## Vergleichsgebiete/Standortverhältnisse



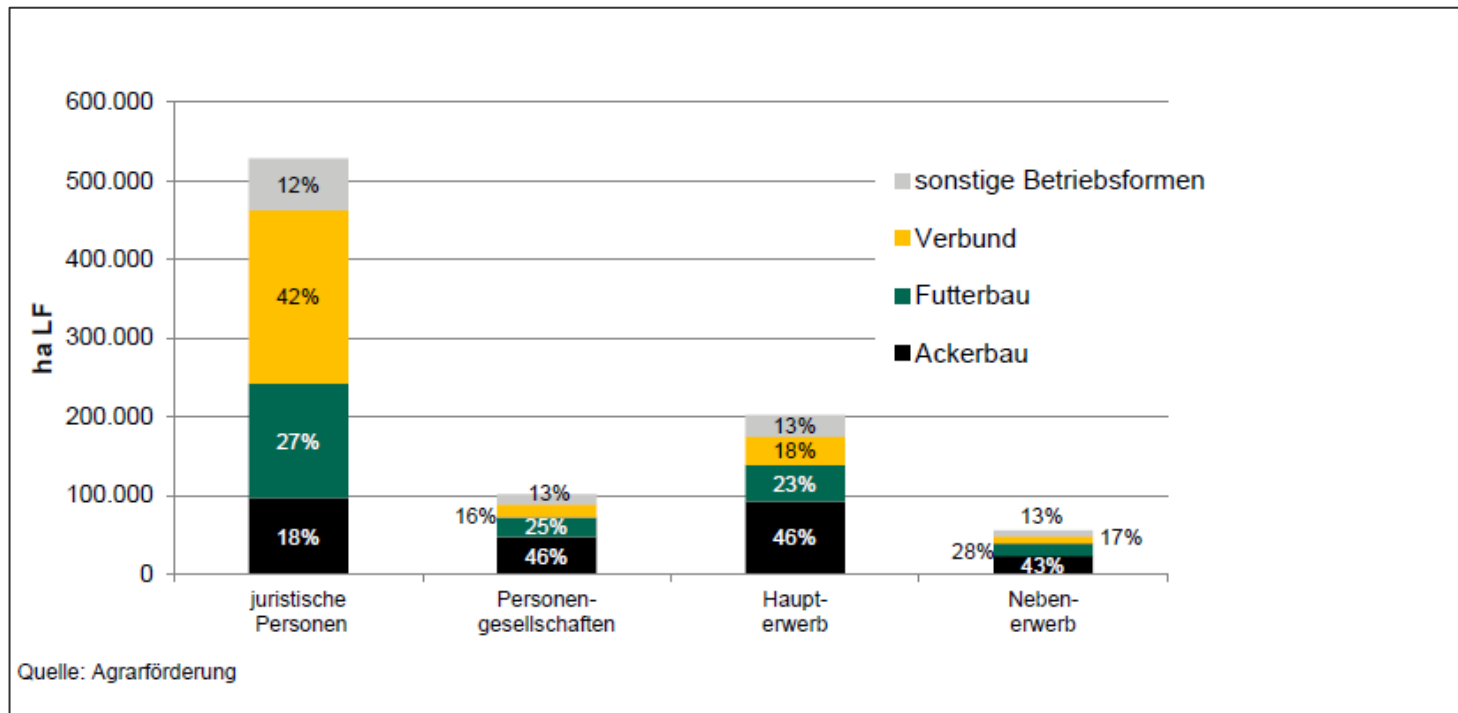
# Landwirtschaft in Sachsen

## Betriebe

	Anzahl Betriebe	durchschnittliche Betriebsgröße
juristische Personen	621	851
Personengesellschaften	393	258
Einzelunternehmen Haupterwerb	1.761	115
Einzelunternehmen Nebenerwerb	2.730	20
gesamt	5.505	161

# Landwirtschaft in Sachsen

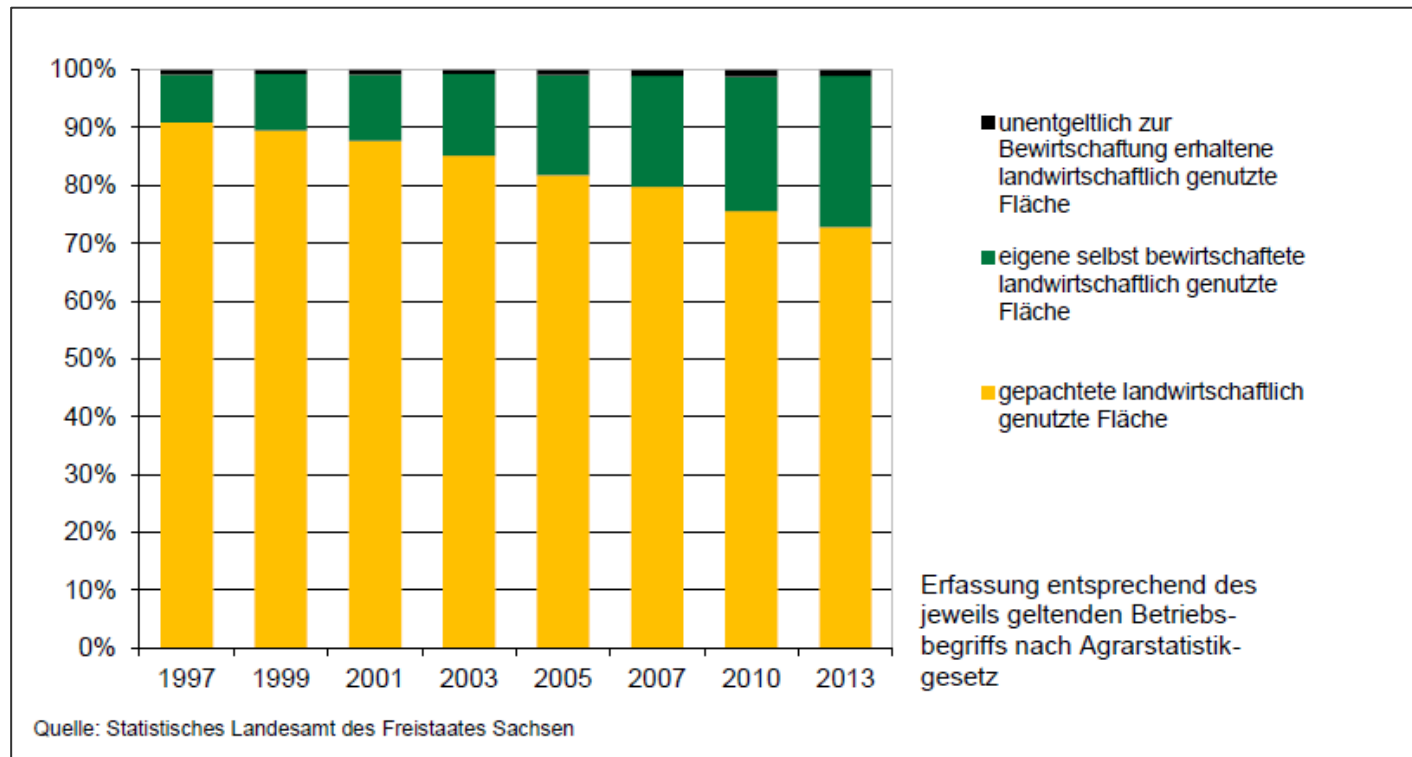
## Flächenverteilung





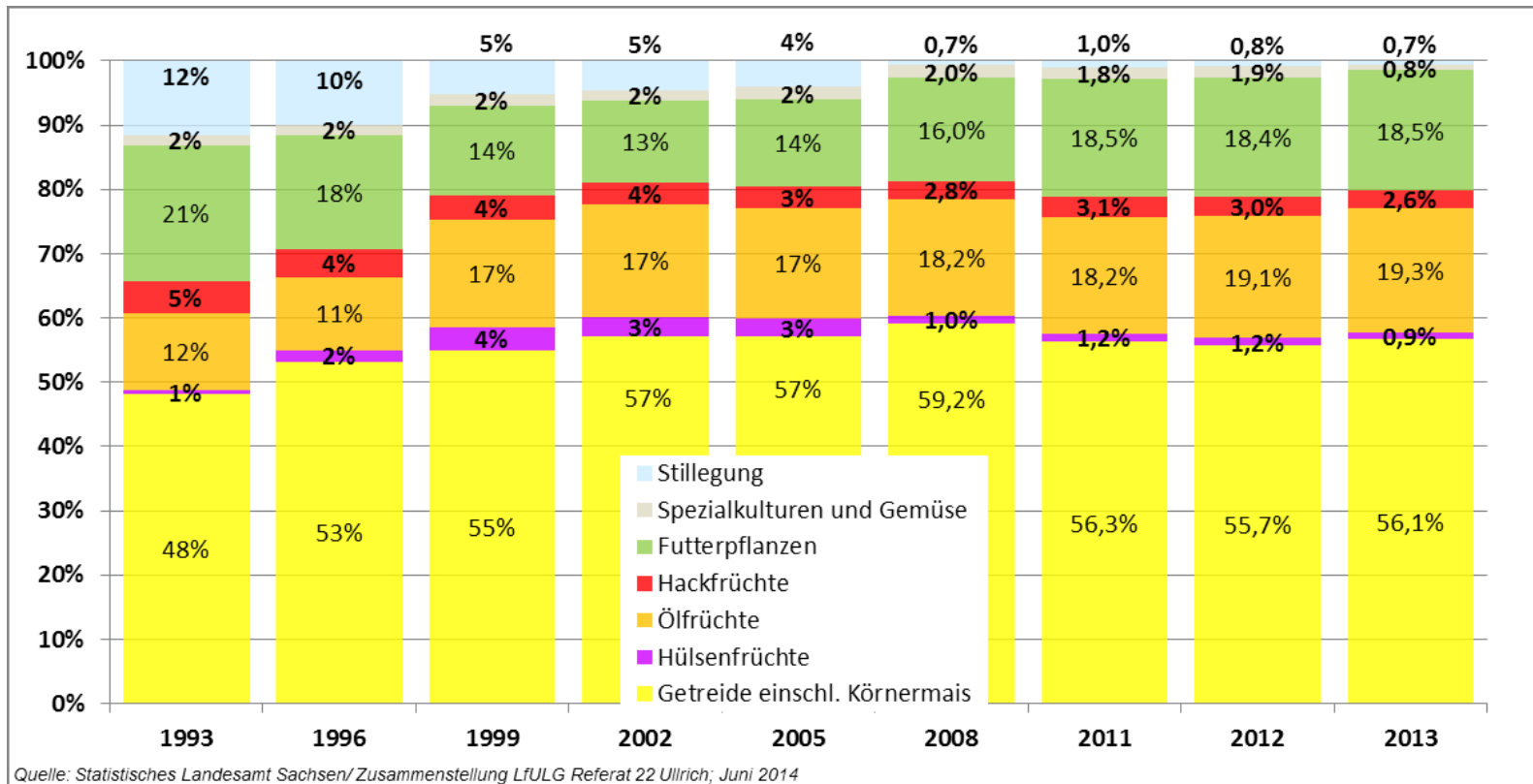
# Landwirtschaft in Sachsen

## Besitzverhältnisse



# Landwirtschaft in Sachsen











## Anbaustruktur



# Landwirtschaft in Sachsen

## Entwicklung Anbauflächen


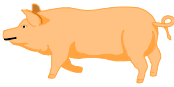
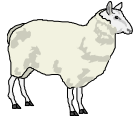











### Deutliche Veränderungen bei Anbauflächen zugunsten von Getreide und Ölfrüchten

	Getreide	Hackfrüchte	Ölfrüchte	Futterpflanzen	Dauergrünland
1990	 355 Tha	 91 Tha	 12 Tha	 190 Tha	 237 Tha
2012	 400 Tha	 21 Tha	 137 Tha	 132 Tha	 184 Tha
Veränderung	<b>+ 12 %</b>	<b>- 77 %</b>	<b>+ 1.142 %</b>	<b>- 30 %</b>	<b>- 22 %</b>

# Landwirtschaft in Sachsen

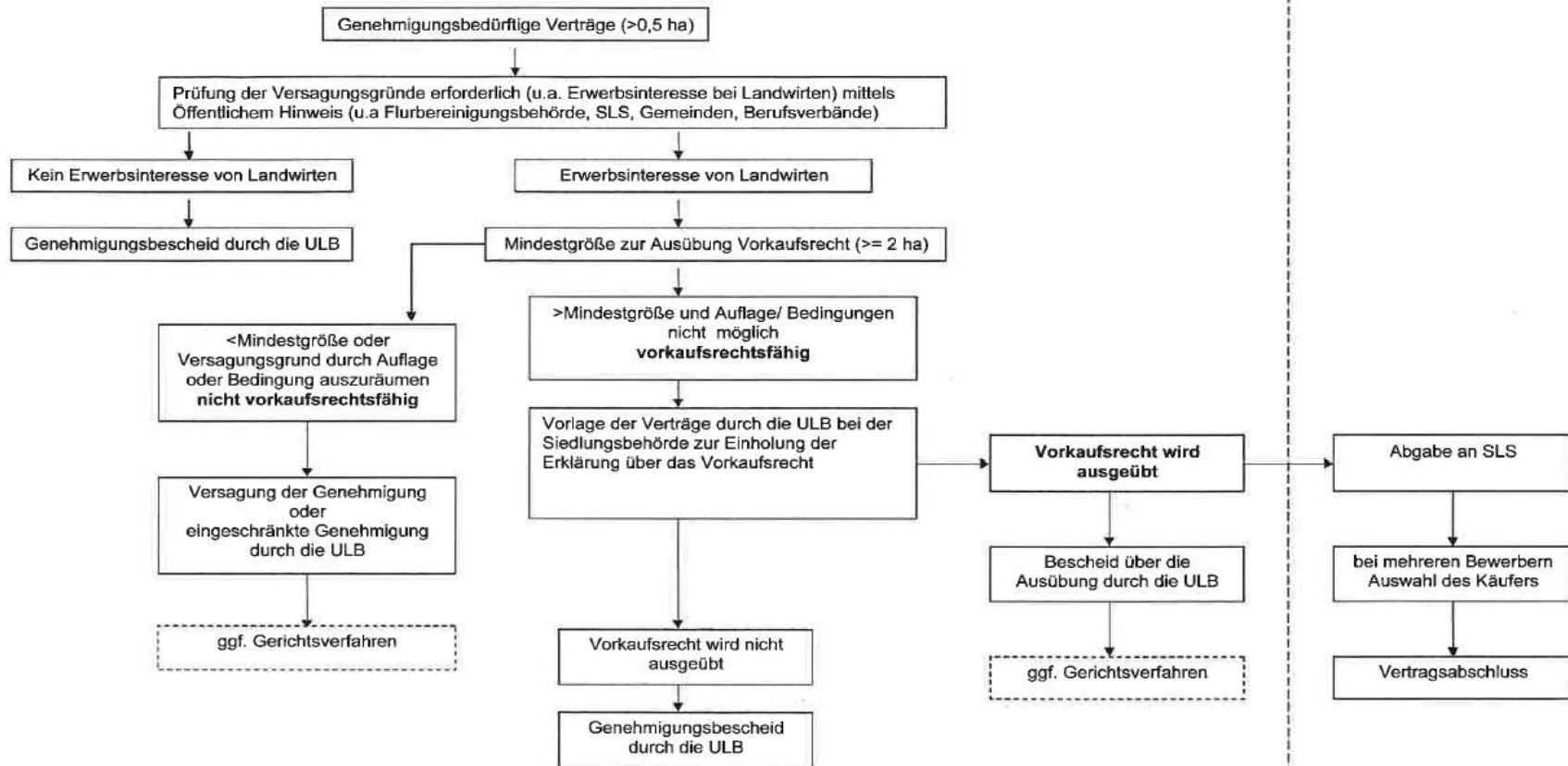
## Entwicklung Tierbestände

### Starker Rückgang der Tierbestände

	Rinder	Schweine	Schafe	Geflügel	Speisefisch	Pferde	Viehbesatz
<b>1990</b>	 1.109 TStk.	 1.494 TStk.	 274 TStk.	 6.365 TStk.	 8.062 t	 14.638 Stk.	 0,96 GVE/ha
<b>2012</b>	 500 TStk.	 636 TStk.	 78 TStk.	 8.464 TStk.	 2.419 t	 11.772 Stk.	 0,54 GVE/ha
<b>Veränderung</b>	<b>- 55 %</b>	<b>- 57 %</b>	<b>- 72 %</b>	<b>+ 32 %</b>	<b>- 70 %</b>	<b>- 20 %</b>	<b>- 44 %</b>

## Verfahren zu Genehmigung von Anträgen nach Grundstücksverkehrsgesetz

### Vorgang Vorkaufsrecht



Fristen: - 1 Monat nach § 6 Abs. 1 GrdstVG

- Verlängerung um 1 Monat durch Zwischenbescheid möglich

- bei Ausübung des Vorkaufsrechtes Verlängerung um einen weiteren Monat auf insgesamt 3 Monate durch Zwischenbescheid möglich

# Entscheidungen nach GrdstVG sowie Ausübung der Vorkaufs- rechte durch SLS nach RSG nach Jahren

	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Vorgänge gesamt</b>	Anzahl	15.883	15.331	15.945	15.607	16.236	16.592
<b>dav. Zeugniserteilung und Genehmigung ohne Bedingungen/Auflagen</b>	Anzahl	15.630	15.145	15.778	15.427	16.075	16.408
	rel.	98,4	98,8	99,0	98,9	99,0	99,1
<b>dav. Versagungen gem. § 9 GrdstVG</b>	Anzahl	9	16	10	11	13	13
	rel.	0,06	0,10	0,06	0,07	0,08	0,08
<b>dav. Genehmigungen mit Auflagen gem. § 10 GrdstVG</b>	Anzahl	49	26	40	23	28	39
	rel.	0,31	0,17	0,25	0,15	0,17	0,23
<b>dav. Genehmigungen mit Bedingungen gem. § 11 GrdstVG</b>	Anzahl	11	16	10	0	2	0
	rel.	0,07	0,10	0,06	0,00	0,01	0,00
<b>dav. Ausübung Vorkaufsrecht gem. § 4 RSG</b>	Anzahl	9	13	10	13	9	10
	rel.	0,06	0,09	0,06	0,08	0,06	0,06

## Entscheidungen nach GrdstVG in der Größenklasse 0,5 – 2,0 ha nach Jahren

	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Vorgänge gesamt</b>	Anzahl	3.217	2.924	3.116	3.027	3.168	3.223
	rel.	20,3	19,1	19,5	19,4	19,5	19,5
<b>dav. Versagungen gem. § 9 GrdstVG</b>	Anzahl	5	9	8	7	6	6
	rel.	0,16	0,31	0,26	0,23	0,19	0,19
<b>dav. Genehmigungen mit Auflagen gem. § 10 GrdstVG</b>	Anzahl	30	11	21	13	18	25
	rel.	0,93	0,38	0,67	0,43	0,57	0,76
<b>dav. Genehmigungen mit Bedingungen gem. § 11 GrdstVG</b>	Anzahl	5	11	5	0	0	0
	rel.	0,16	0,38	0,16	0,00	0,00	0,00

# Ausübung von Vorkaufsrechten und geführten Gerichtsverfahren durch SLS nach § 4 RSG nach Jahren

	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Genehmigungen nach GrdstVG &gt; 2,0 ha</b>	Anzahl	3.215	2.978	2.956	3.054	3.002	3.308
<b>bearbeitete Fälle nach VR</b>	Anzahl	67	72	74	47	59	49
	rel.	2,1	2,42	2,50	1,54	1,97	1,48
<b>dav. Ausübungen</b>	Anzahl	9	13	10	13	9	10
	rel.	13,4	18,1	13,5	27,7	15,3	20,4
<b>dav. rechtswirksam ohne Verfahren</b>	Anzahl	4	4	5	5	4	4
<b>zurückgezogen bzw. VR ins Leere</b>	Anzahl	2	3	0	0	1	2
<b>gerichtliche Verfahren</b>	Anzahl	3	6	5	8	4	4
<b>% der Ausübungen</b>	rel.	33	46	50	62	44	40
<b>Vergleich im Verfahren</b>	Anzahl	0	0	0	0	0	0
<b>gewonnen / verloren</b>	Anzahl	3/0	5/1	4/1	7/1	3/1	2/0
<b>noch im Verfahren</b>	Anzahl	0	0	0	0	0	2

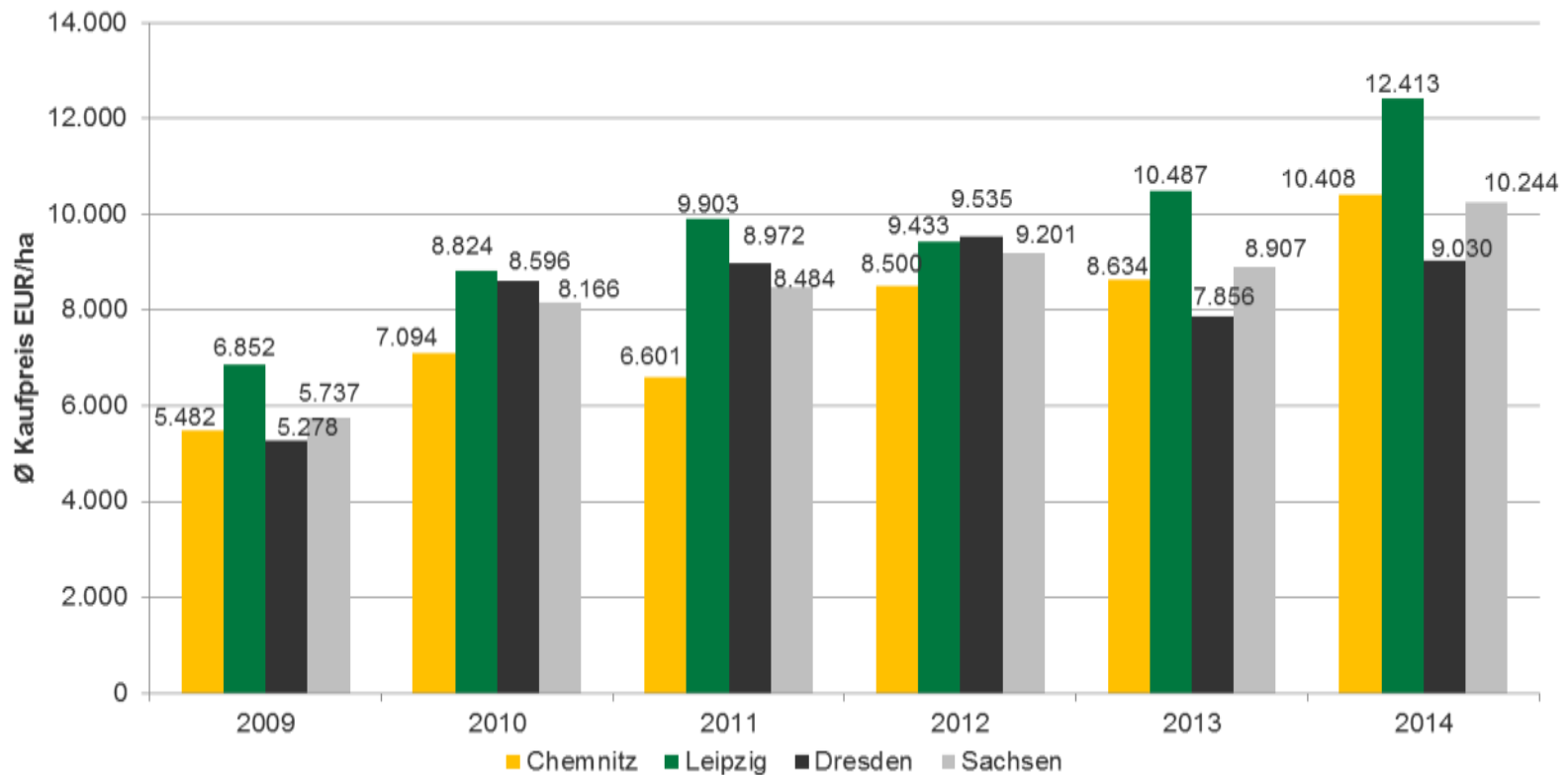


# Beanstandungen im Anzeige- und Beanstandungsverfahren nach LPachtVG nach Jahren

	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Vorgänge gesamt</b>	Anzahl	14.210	17.260	15.749	16.505	14.512	14.758
<b>dav. Neuanzeigen</b>	Anzahl	4.334	4.861	4.988	4.805	4.434	5.129
	rel.	30,5	28,2	31,7	29,1	30,5	34,8
<b>dav. Anzeigen Vertragsänderungen</b>	Anzahl	9.786	12.399	10.761	11.700	10.078	9.629
	rel.	69,5	71,8	68,3	70,9	69,4	65,2
<b>Beanstandungen gem. § 4 LPachtVG</b>	Anzahl	0	2	1	0	0	0
	rel.	0,000	0,012	0,006	0,000	0,000	0,000

# Veräußerung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Sachsen nach Jahren

(reine LN (Ø Kaufpreis EUR/ha; insgesamt, einschließlich BVVG)



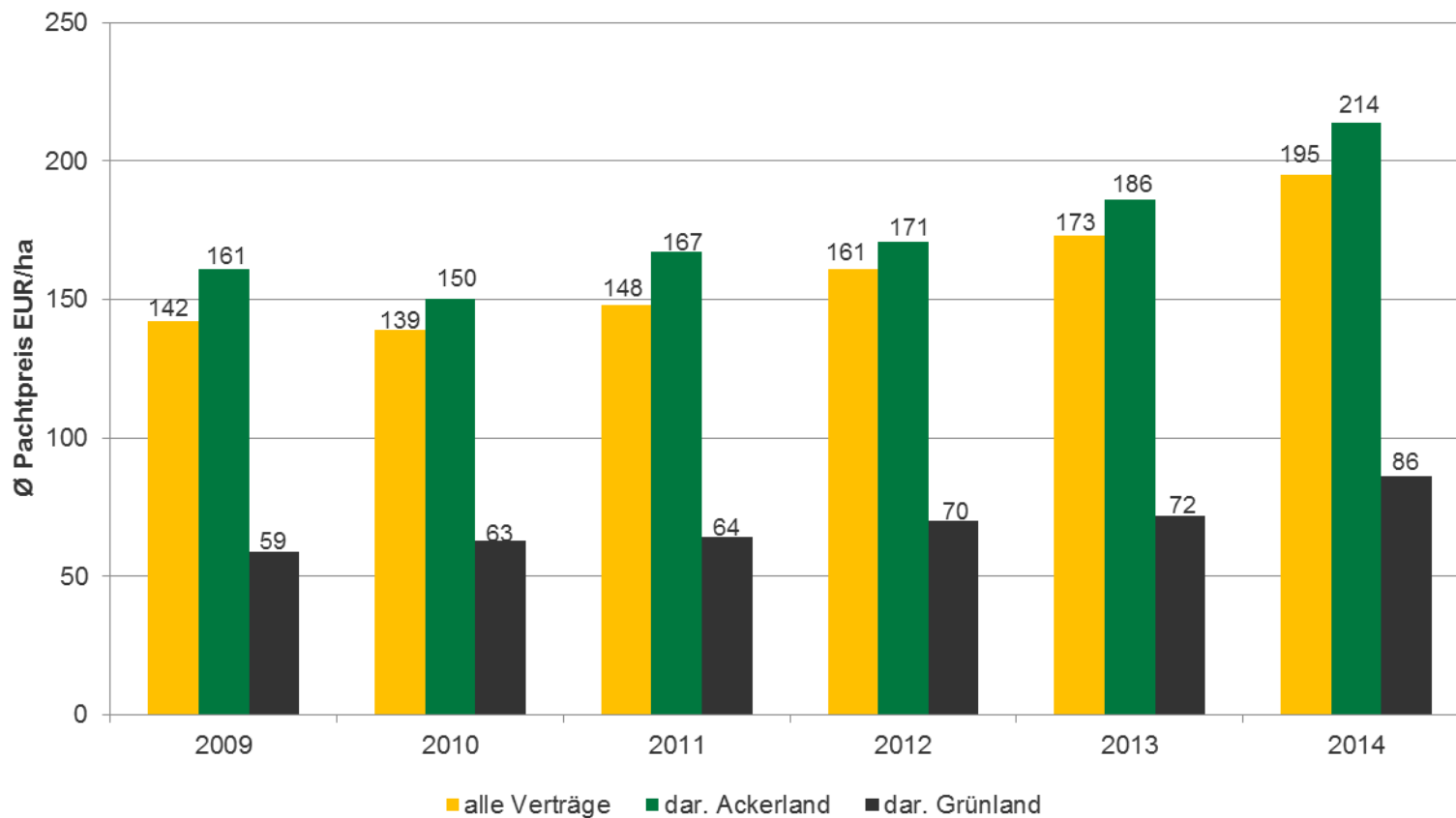
Quelle: SMUL, SID (03/2015)

# Veräußerung von landwirtschaftlich genutzten Flächen je LKR –

reine LN (Ø Kaufpreis EUR/ha; insgesamt einschließlich BVVG)

Landkreis (LKR) /Direktionsbezirk	Bodenpunkte je LKR gewichtet	2013		2014	
		Ø Kaufpreis in EUR/ha	Ø Preis pro BP in EUR/BP	Ø Kaufpreis in EUR/ha	Ø Preis pro BP in EUR/BP
Nordsachsen	50	9.923	198	10.899	218
Leipzig	57	10.918	192	13.220	232
Mittelsachsen	50	9.158	183	10.730	215
Zwickau	44	9.213	209	9.344	212
Erzgebirgskreis	29	7.795	269	11.439	394
Vogtlandkreis	32	5.918	185	7.785	243
Meißen	52	11.985	230	13.571	261
Sächsische Schweiz Osterzgebirge	43	4.669	109	7.646	178
Bautzen	43	6.807	158	5.076	118
Görlitz	43	5.517	128	6.399	149
Dresden, Stadt	54	7.049	130	8.049	149
Leipzig, Stadt	58	11.757	203	13.472	232
Chemnitz, Stadt	44	8.335	189	5.323	121
Direktionsbezirk Chemnitz	42	8.634	208	10.408	259
Direktionsbezirk Leipzig	54	10.487	195	12.413	227
Direktionsbezirk Dresden	45	7.856	168	9.030	188
Sachsen	46	8.907	188	10.244	217

# Pachtpreisentwicklung im Freistaat Sachsen nach Jahren



Quelle: SMUL, SID (03/2015)

# Pachtpreisentwicklung je LKR im Freistaat Sachsen

Landkreis (LKR)/ Direktionsbezirk	Bodenpunkte je LKR gewichtet	2013		2014	
		Ø Pachtpreis in EUR/ha	Ø Preis pro BP in EUR/BP	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Ø Preis pro BP in EUR/BP
Nordsachsen	50	220	4,41	227	4,54
Leipzig	57	257	4,83	277	4,87
Mittelsachsen	50	197	3,93	219	4,39
Zwickau	44	164	3,72	180	4,09
Erzgebirgskreis	29	79	2,73	95	3,27
Vogtlandkreis	32	135	4,23	137	4,29
Meißen	52	189	3,63	232	4,45
Sächsische Schweiz Osterzgebirge	43	105	2,44	151	3,52
Bautzen	43	159	3,69	165	3,83
Görlitz	43	114	2,64	113	2,64
Dresden, Stadt	54	107	1,99	136	2,51
Leipzig, Stadt	58	244	4,21	259	4,47
Chemnitz, Stadt	44	123	2,79	143	3,26
Direktionsbezirk Chemnitz	42	156	3,81	172	4,10
Direktionsbezirk Leipzig	54	245	4,58	251	4,68
Direktionsbezirk Dresden	45	145	3,13	174	3,78
Sachsen	46	173	3,75	195	4,15

## Bodenpreise in Deutschland

in Euro je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN\*)



© AMI 2014, F 681 p | AMI-inform@de

\*Im Wesentlichen Acker- und Grünland

Quelle: Statistisches Bundesamt

**Obwohl die Preise Agrarflächen je nach Bodengüte, Nutzungsart oder regionaler Lage erheblich differieren, sind die Preise für Agrarland in den letzten Jahren kräftig gestiegen.**

## Pachtpreise für Neupachten\* 2013

in Euro je ha



© AMI 2014 7-586 | AMI Inform@t.de

\* Pacht für den landwirtschaftlichen Boden

Quelle: Statistisches Bundesamt

**Auf dem landwirtschaftlichen Boden- und Pachtmarkt ist die Rentabilität der Flächennutzung ausschlaggebend. Allerdings sind die regionalen Unterschiede groß.**

## Ausblick

- Eine Bund-Länder-AG hat aktuell ein Zielsystem zur Ableitung von Handlungsoptionen auf dem Bodenmarkt unter Berücksichtigung eines bodenrechtlichen Instrumentariums entwickelt, welches die freie Verfügung über das Eigentum jedoch nicht behindern darf.
  
- **Verbesserung des Verwaltungshandeln**
  - a) einheitliche Methoden Anwendung in allen Territorien
  - b) Beachtung der herrschenden Rechtsprechung
  - c) kleine Lenkung am Bodenmarkt
  
- **Novellierung der Bodenmarktgesetze durch die Länder**
  - a) schärfere Abgrenzung von Investoren/Nichtlandwirten
  - b) Vermeidung zu hoher Eigentumskonzentrationen
  - c) Erweiterung der Vorkaufsrechte
  - d) Genehmigungszwang auch für Erwerb von Gesellschaftsanteilen
  
- **Ausgestaltung begleitender Regelungen**  
Steuer, Förderung, Junglandwirte, Statistik u.a.