

Räumliche Abhängigkeiten der Bodenpreisentwicklung auf Gemarkungsebene am Beispiel des LK MSE

Region:

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (MSE)

- flächengrößter Landkreis in D (Kreisgebietsreform M-V 2011)
- 5.471 km²
- 613 Gemarkungen
- 287.119 ha LF
- 1.044 landwirtschaftliche Betriebe

Datengrundlage (Angaben des Gutachterausschusses):

- nur einzelne Flächenkäufe (keine Anteilskäufe – Share Deal)
- im Zeitraum 2001 bis 2016
- insgesamt 12.045 anonymisierte Datensätze
- davon 3.046 Datensätze Ackerverkäufe, korrigiert um Ausreißer
- 2011 mit 5.228 ha höchste Bodenmobilität im Betrachtungszeitraum

Methode (Regressionsanalyse)

- Endogene Variable: Bodenpreis P¹⁾ in €/ha oder €/Bodenpunkt (BP)
- Exogene Variablen:
 - Bonität (BP)
 - Bodenmobilität (%)
 - Größe der Ackerfläche (ha)²⁾
 - Preisniveau (€/ha) in den Nachbargemarkungen (Entfernung bis 10, 20, 30, 50 und mehr km)

Formel:

$$P \text{ (€/ha)}^1 = 3220,545 \cdot \text{Bodenmobilität}^{**} + 119,842 \cdot \text{Bonität}^{***} + 0,459 \cdot P(<10 \text{ km})^{**} + 0,221 \cdot P(10-19,9 \text{ km})^* - 0,174 \cdot P(>50 \text{ km})^{**}$$

Signifikanzniveau *** >99%, ** >95%, * 83%

¹⁾ (P (€/ha) ≙ durchschnittlichem Preis einer Gemarkung)

²⁾ nicht in Regressionsgleichung, da nicht signifikant

Autoren (Kontakt)

Dr. Clemens Fuchs (cfuchs@hs-nb.de)
Dr. Theodor Fock
Dr. Joachim Kasten
Sarah Katharina Limpächer
Agnes Ehrhardt



Fragestellung/Zielsetzung:

Gibt es Hotspots bzw. welche sind die Preistreiber am Bodenmarkt?

Thesen:

- eine erhöhte Bodenmobilität zieht stärkere Preissteigerungen nach sich,
- die Bonität der Flächen beeinflusst die Preishöhe,
- die Erzielung höherer Bodenpreise in einer Gemarkung strahlt auf die umliegenden Gemarkungen aus und
- mit zunehmender Entfernung nimmt dieser Einfluss ab

Region und Daten:

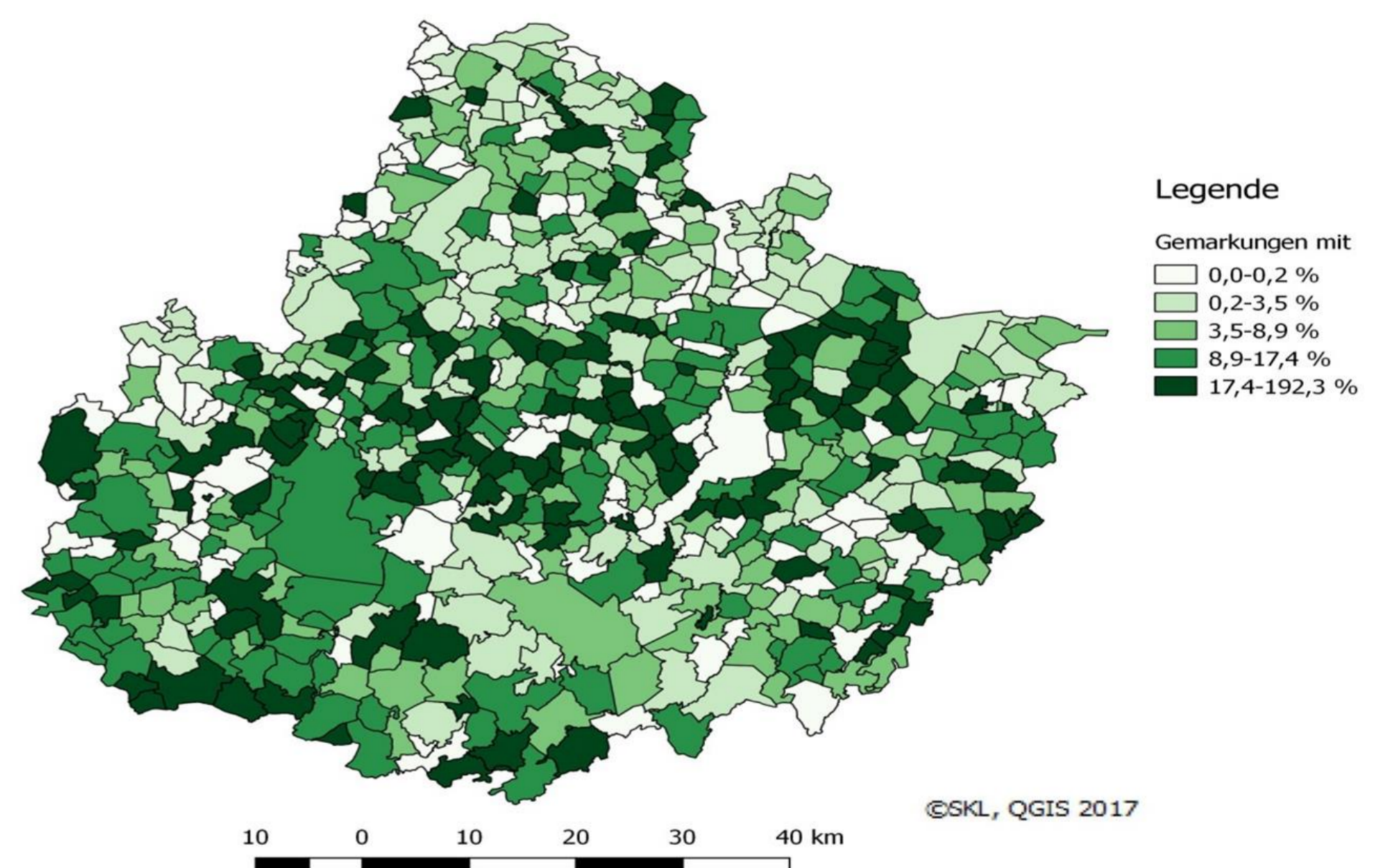


Abbildung 1: Bodenmobilität der Ackerflächen in allen Gemarkungen im LK MSE, 2003-2016 (n = 613)

Ergebnisse:

Größten Einfluss auf das Preisniveau von Ackerflächen in einer Gemarkung hat der Verkaufspreis von Ackerflächen in der direkten Nachbarschaft (bis 10 km; Elastizität $\eta = 0,45$)

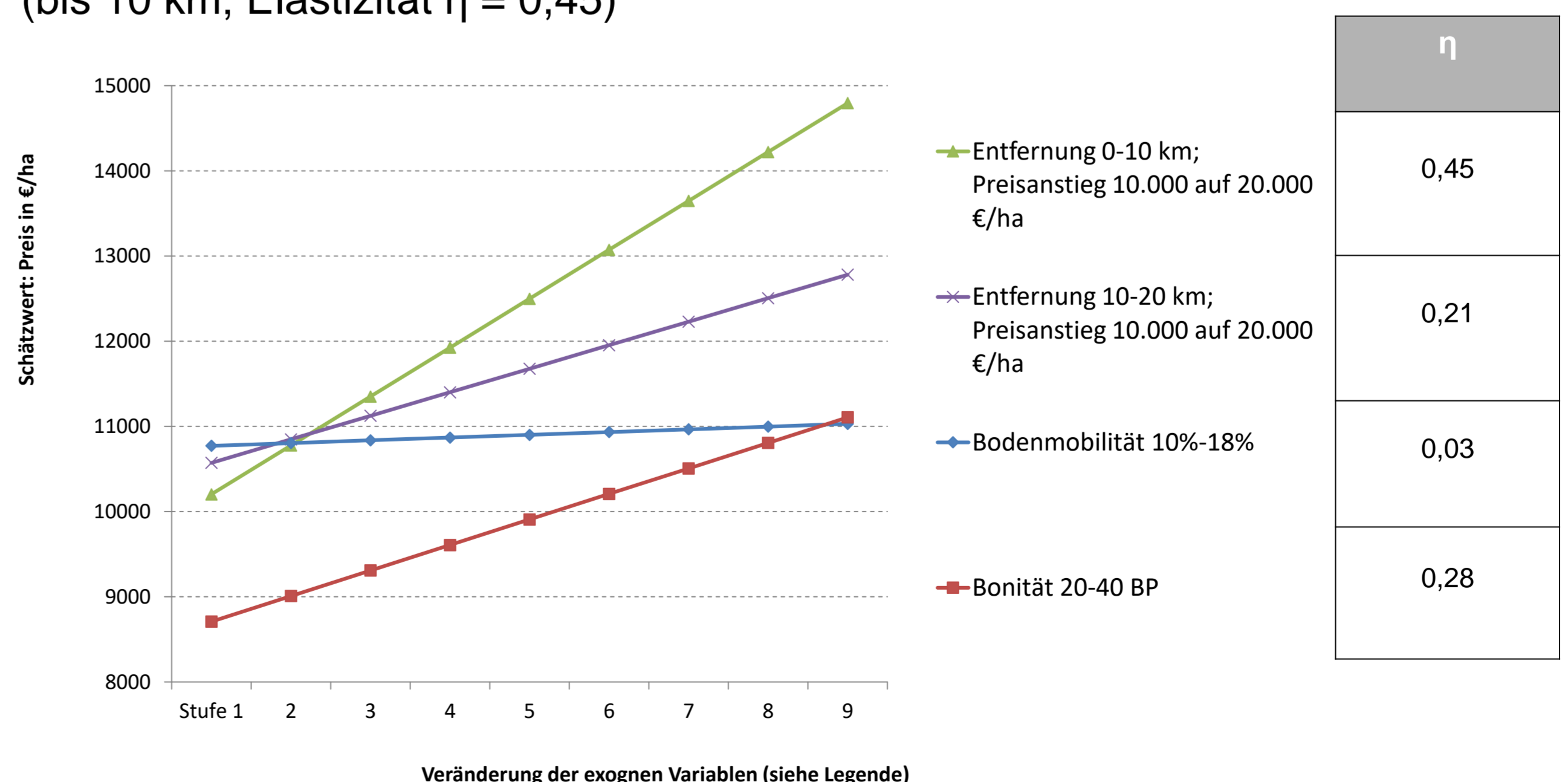


Abbildung 2: Einfluss veränderter Bodenmobilität und Bonität in einer Gemarkung sowie der Bodenpreise der nächsten Nachbargemarkungen auf den Bodenpreis in einer Gemarkung (Mittel 2003 bis 2016)