

Der Bodenmarkt in Ostdeutschland – Analyse, Entwicklungen und Auswirkungen

Andreas Tietz

Thünen-Institut für Ländliche Räume, Braunschweig



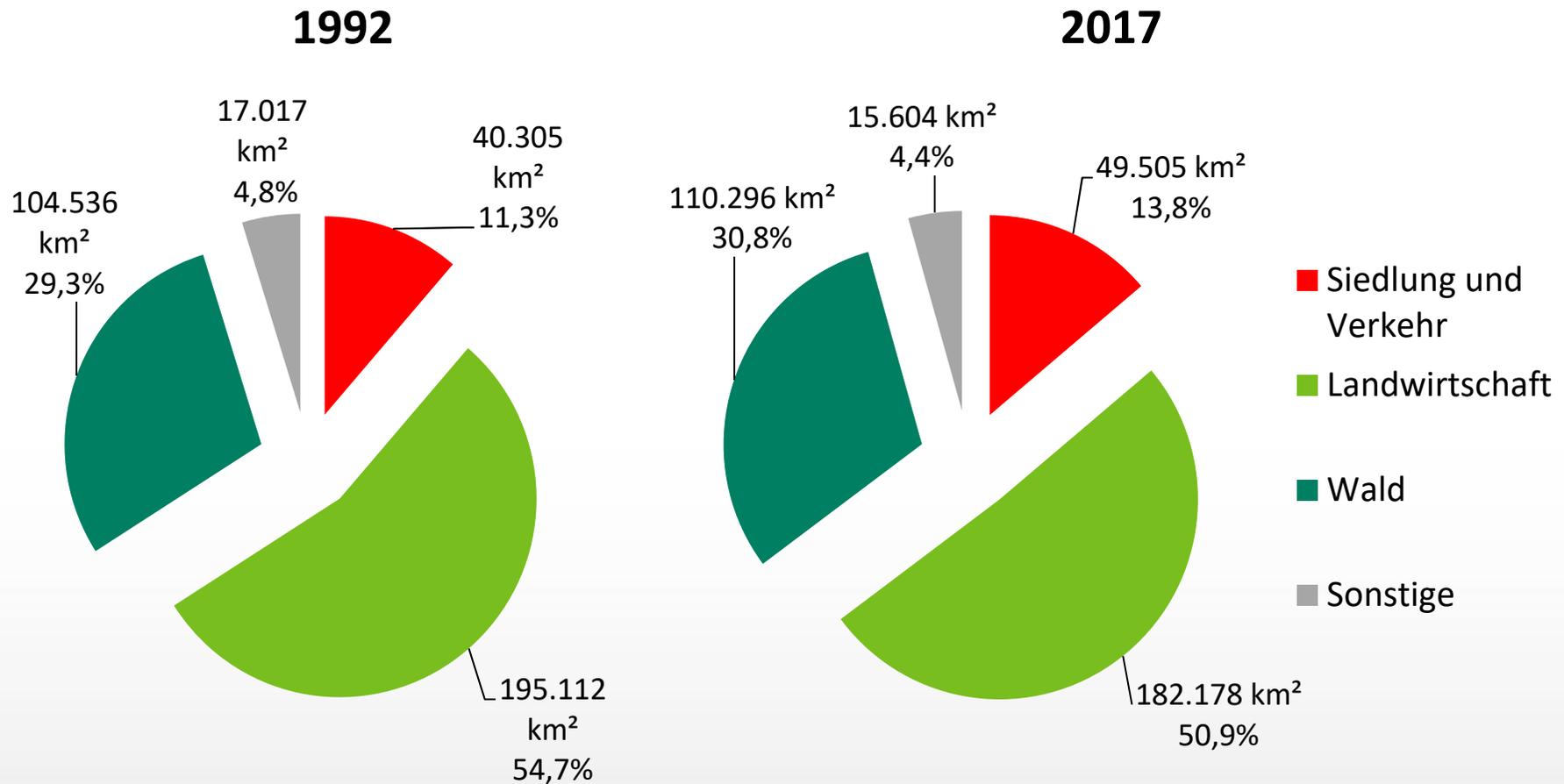
Evangelische Akademie Sachsen-Anhalt
Stendal, 14.06.2019

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt – Entwicklung, Ursachen, Problemfelder

Gliederung

1. Der landwirtschaftliche Bodenmarkt in Deutschland
2. Der Pachtmarkt
Preise - Ursachen
3. Der Kaufmarkt
Preise - Ursachen - Akteure
4. „Nichtlandwirtschaftliche“ Investoren
5. Fazit

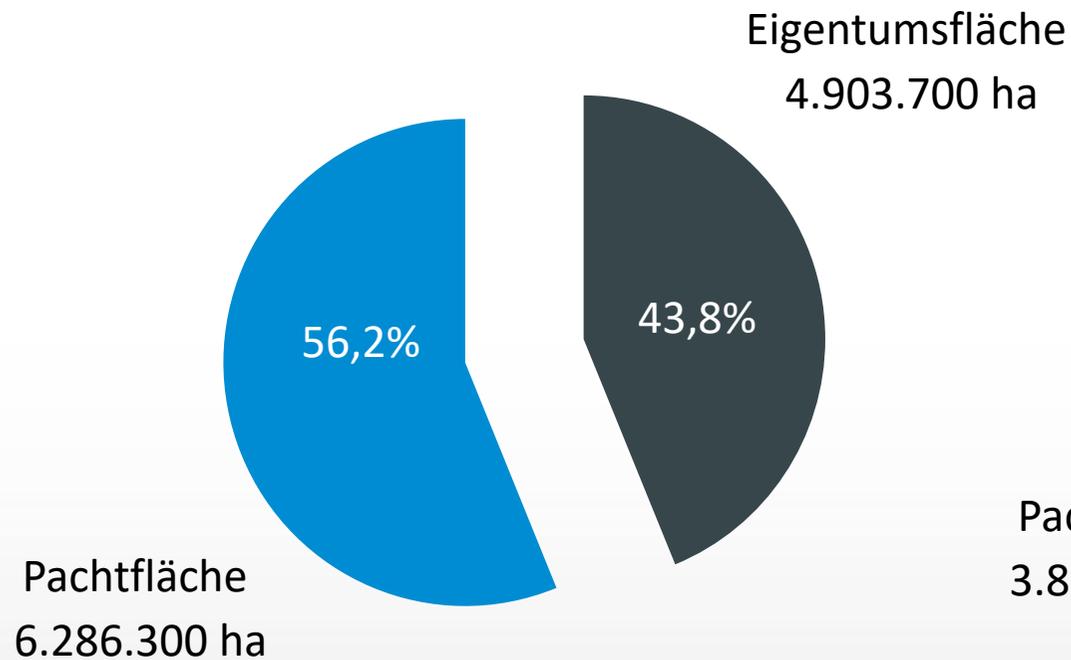
Änderung der Flächennutzung in Deutschland



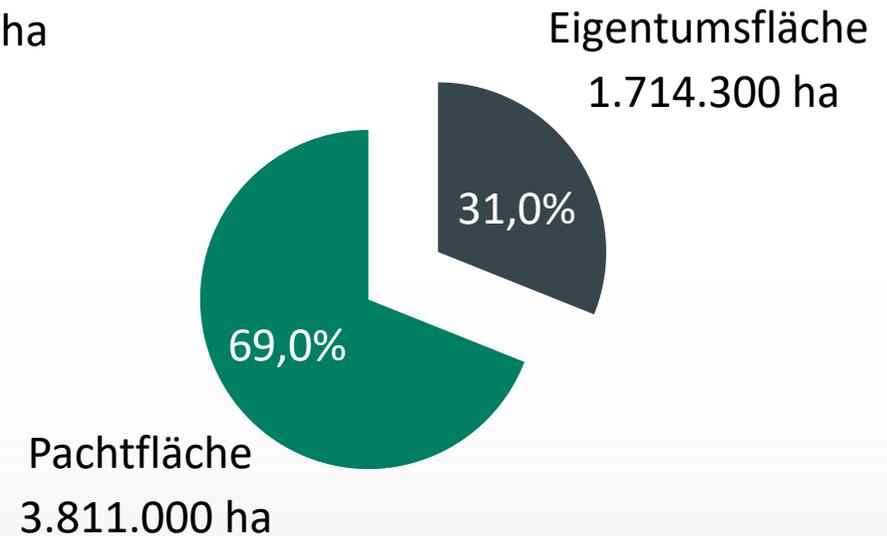
Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Markt für Landwirtschaftsfläche: Relation Eigentums- zu Pachtfläche (2016)

Alte Bundesländer



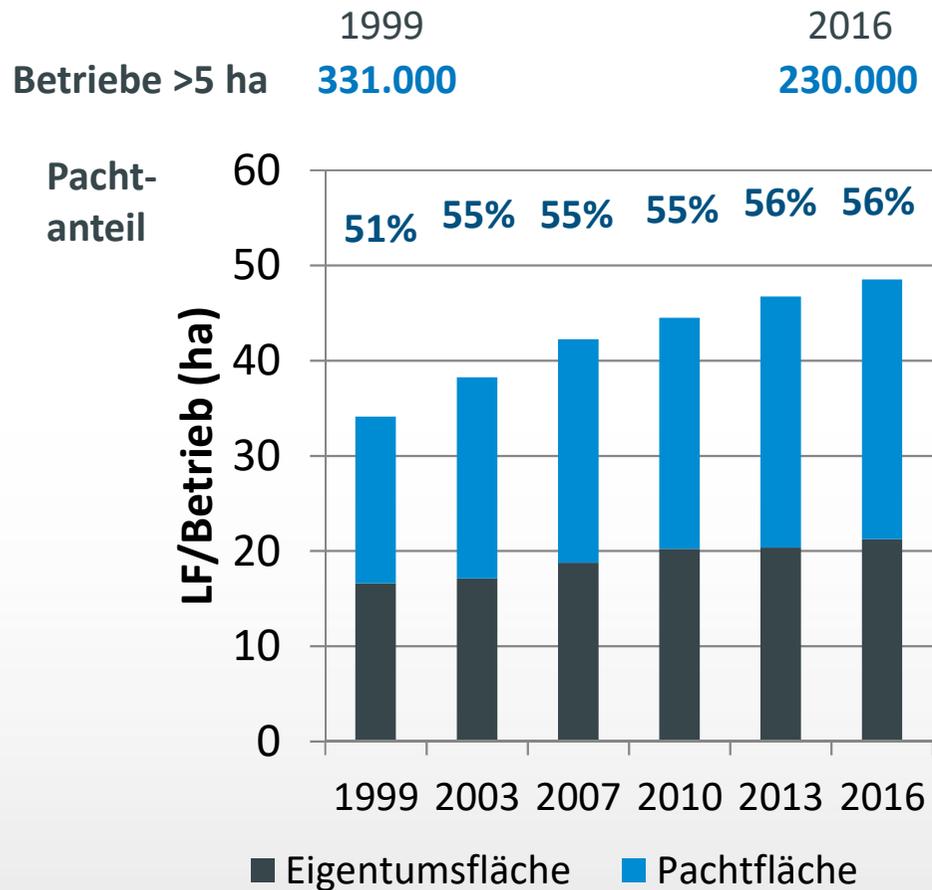
Neue Bundesländer



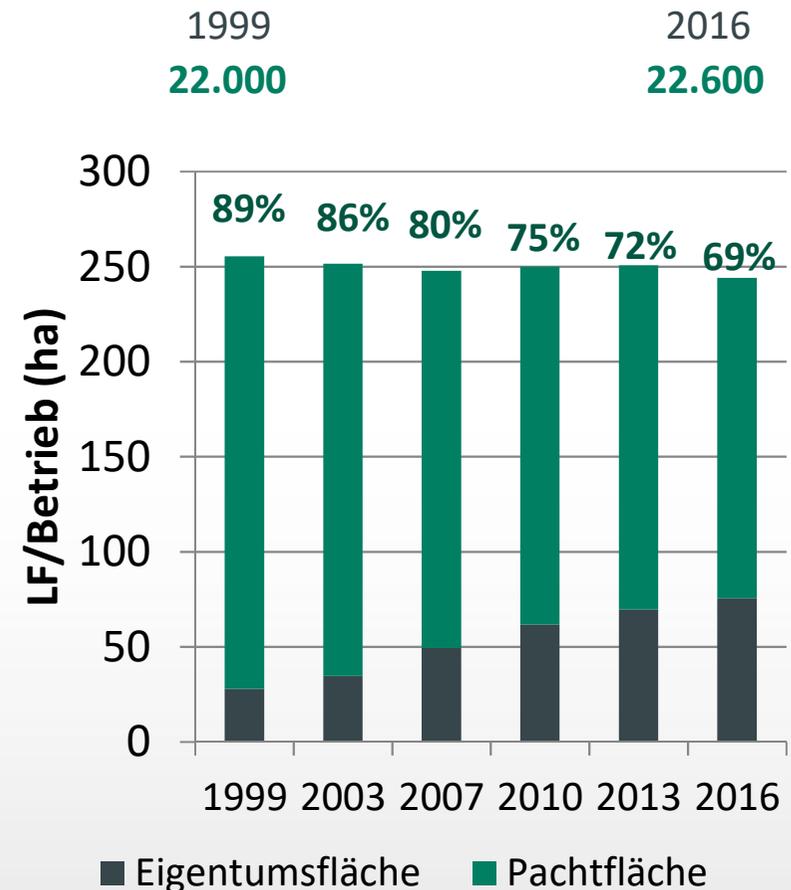
Quelle: Statistisches Bundesamt

Landwirtschaftlicher Strukturwandel: Im Westen eher über Pacht, im Osten über Eigentum

Alte Bundesländer



Neue Bundesländer



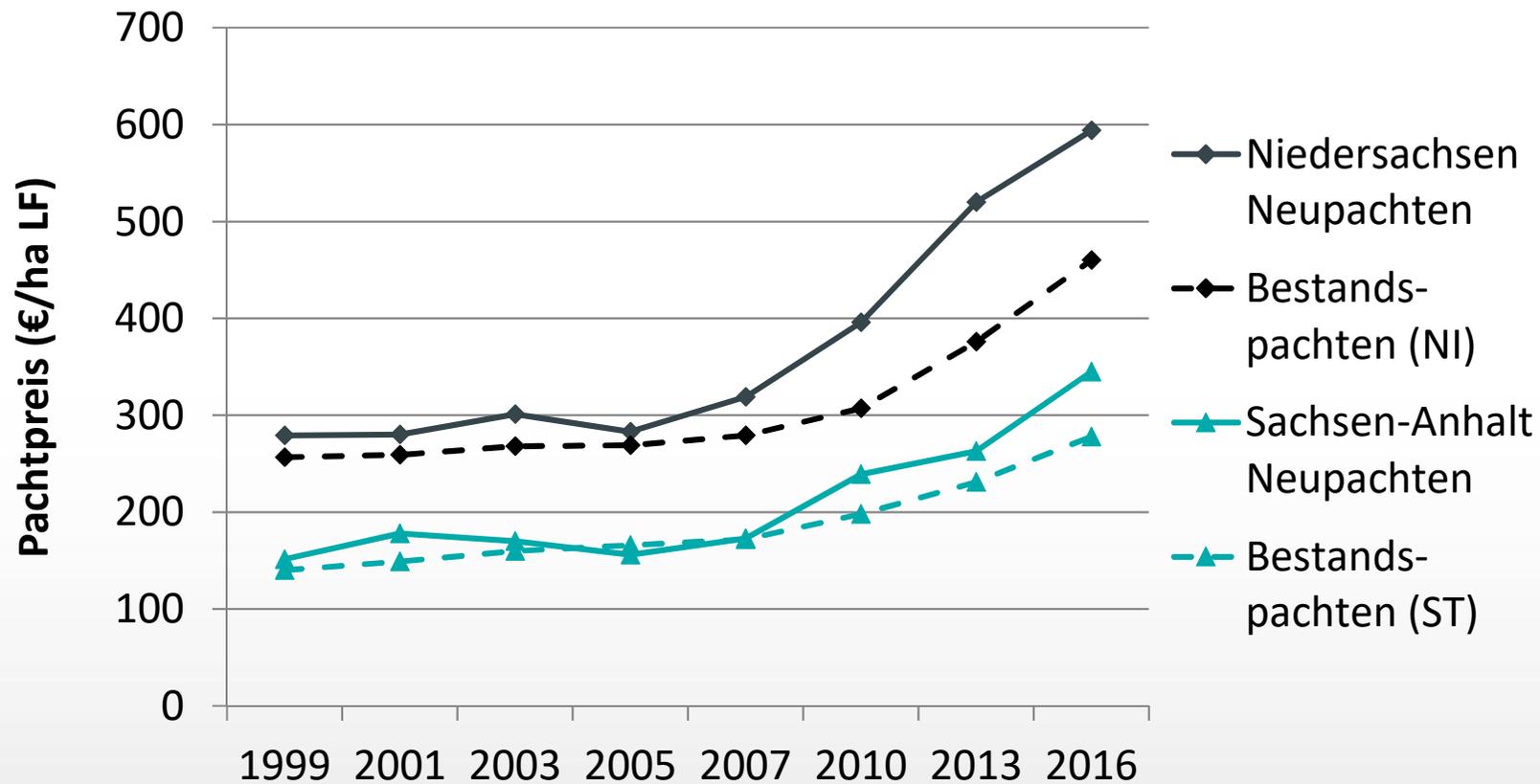
Quelle: Statistisches Bundesamt (Betriebe über 5 ha)

Datenquellen zum Pachtmarkt

- **Wichtigste Quelle: Agrarstrukturerhebung**
 - **Selbstauskunft der Betriebe**
 - **Turnus der Erhebung: 3 Jahre (repräsentativ), 10 Jahre (Vollerhebung)**
 - **Pachtzahlungen:**
 - **im Durchschnitt aller (von Fremden) gepachteten Flächen**
 - **für neu abgeschlossene Verträge der letzten 2 Jahre**
 - **Publikation auf Ebene der Länder (alle 3 Jahre) und Kreise (alle 10 Jahre)**

Entwicklung der Pachtpreise

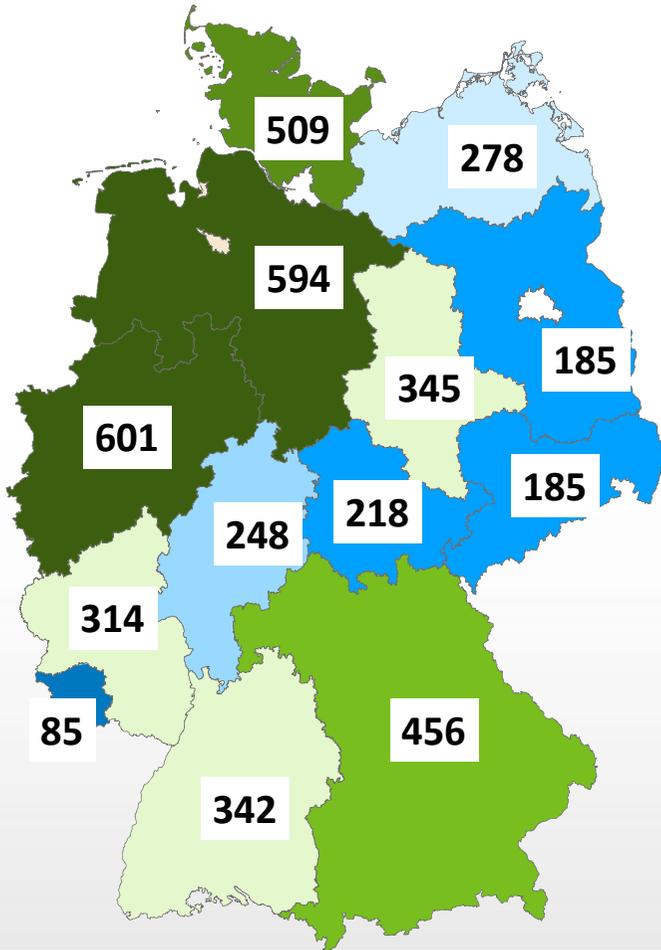
Neupachten und Bestandspachten für LF insgesamt



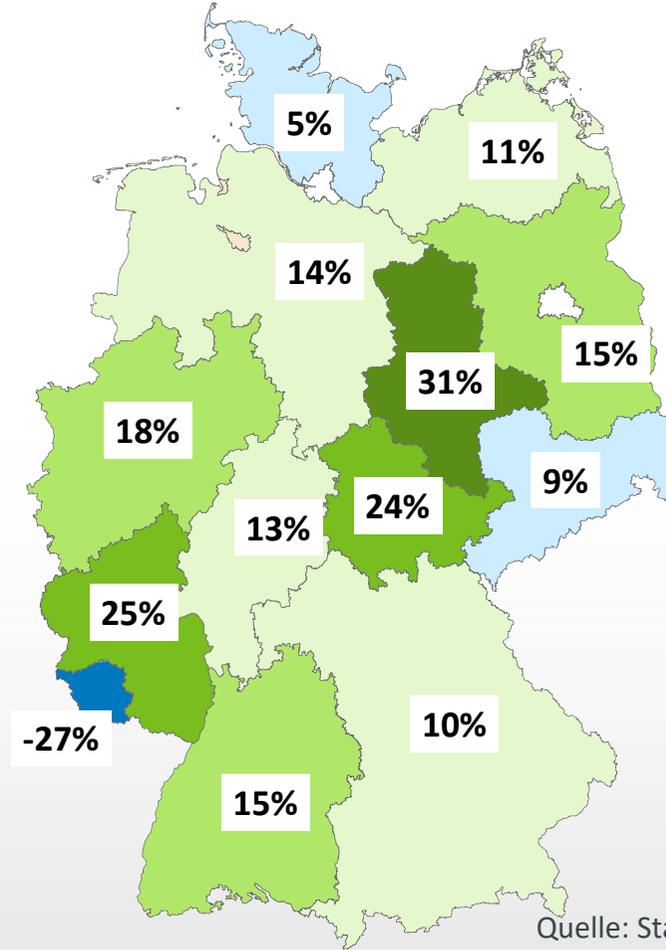
Quelle: Statistisches Bundesamt

Regionale Unterschiede der Pachtpreise

Neupachten 2016 in Euro/ha LF



Wachstum von 2013 bis 2016

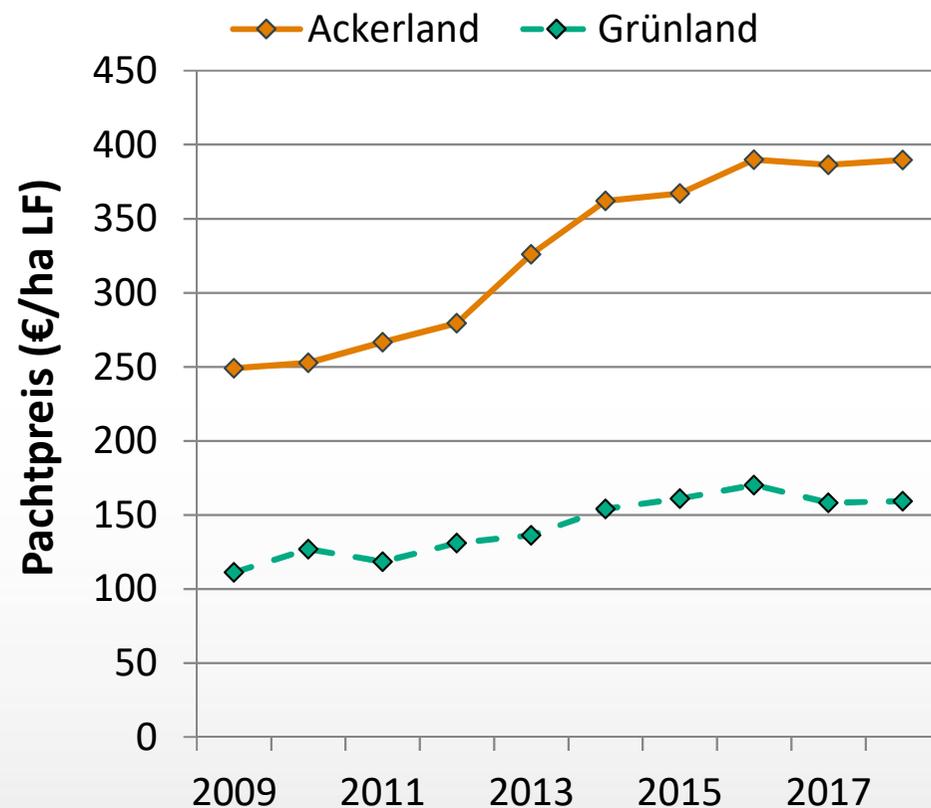


Quelle: Statistisches Bundesamt

Entwicklung der Pachtpreise in Sachsen-Anhalt

Alternative Quelle: Umsetzung Landpachtverkehrsgesetz

- Anzeigepflicht neuer oder geänderter Pachtverträge
- Auswertung durch die zuständige Verwaltung (Landkreise)
- Relativ hohe Anzeigedisziplin im Land Sachsen-Anhalt
 - 11% (2010) bis 9% (2016) der insgesamt gepachteten LF
- in westdeutschen Bundesländern nicht umsetzbar wegen mangelnder Durchsetzung der Anzeigepflicht



Quelle: MLU Sachsen-Anhalt

Gründe für steigende Pachtpreise

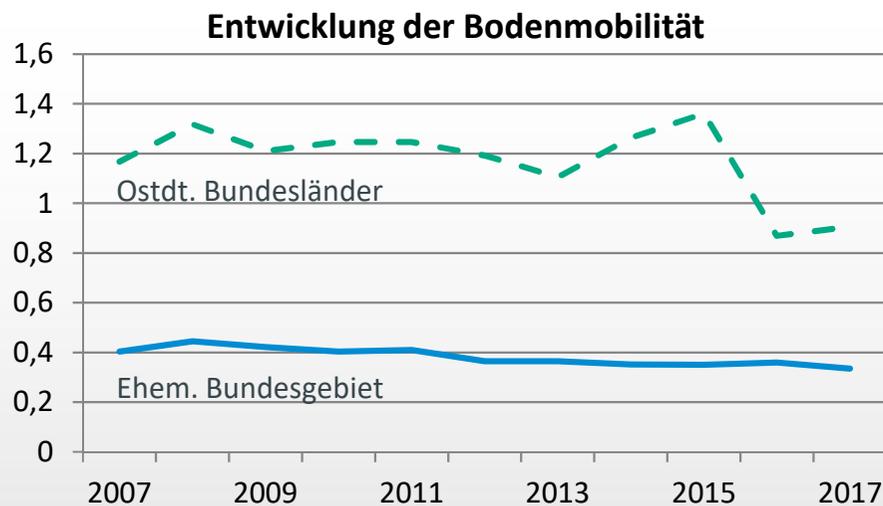
- **Rückgang der landwirtschaftlichen Fläche**
 - Siedlungs- u. Verkehrsfläche, Ausgleichsfläche, andere Nutzungsbeschränkungen
- **Technischer Fortschritt und Größenvorteile – sinkende variable Kosten/ha**
- **Innerlandwirtschaftliche Konkurrenz, Wachstumsdruck**
 - Subventionierung der Erzeugung erneuerbarer Energien
 - Zunehmende Abhängigkeit der Viehhaltung von der Fläche (Umweltgesetzgebung, Düngerecht, Steuerrecht)
 - Orientierung am Grenzertrag der zugepachteten Fläche
- **Forderungen der Verpächter steigen**
 - Steigende Kaufpreise – Boden als Renditeobjekt
 - Wachsende Entfremdung von der Landwirtschaft (Generationswechsel)
 - Leere öffentliche Kassen

Der Kaufmarkt für Agrarfläche: Datenquellen

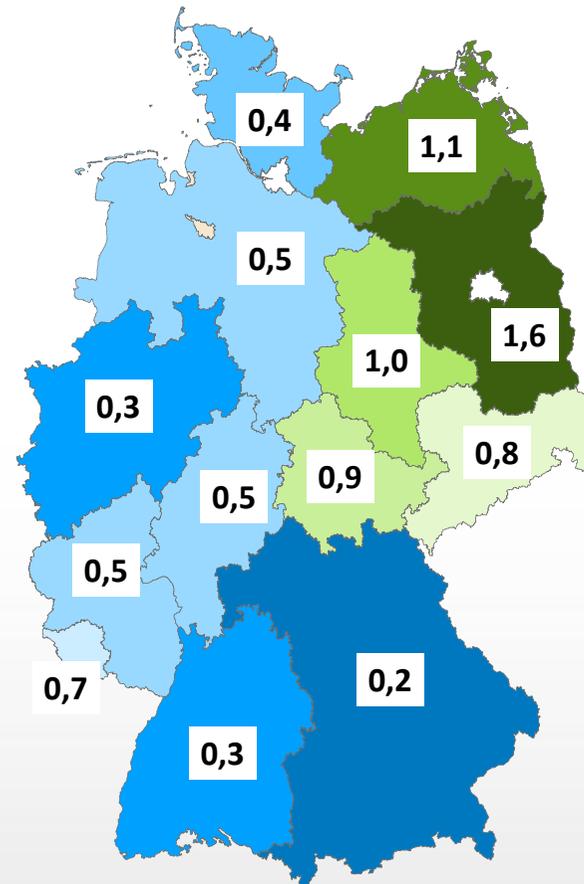
- Erfassung und Auswertung aller Kauffälle für Boden durch Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
 - „Flaschenhals“: Notarielle Beurkundung; Grunderwerbsteuer
 - Bereinigung um außergewöhnliche Fälle
 - Zwangsversteigerung, Verkäufe unter Verwandten, Bauerwartungsland ...
- Jährliche Publikation durch die Statistischen Ämter
 - Daten auf Ebene der Länder und Kreise
- BVVG-Verkaufspreise
 - gut aufbereiteter Sondermarkt (Höchstgebote bei Ausschreibungen)

Wieviel Landwirtschaftsfläche wird gehandelt?

- **Ehemaliges Bundesgebiet:**
ca. 39.000 ha/Jahr (2013-2017)
von insgesamt 11,1 Mio. ha LF \cong 0,35%
- **Ostdeutsche Bundesländer:**
ca. 61.000 ha/Jahr (2013-2017)
von insgesamt 5,5 Mio. ha LF \cong 1,10%

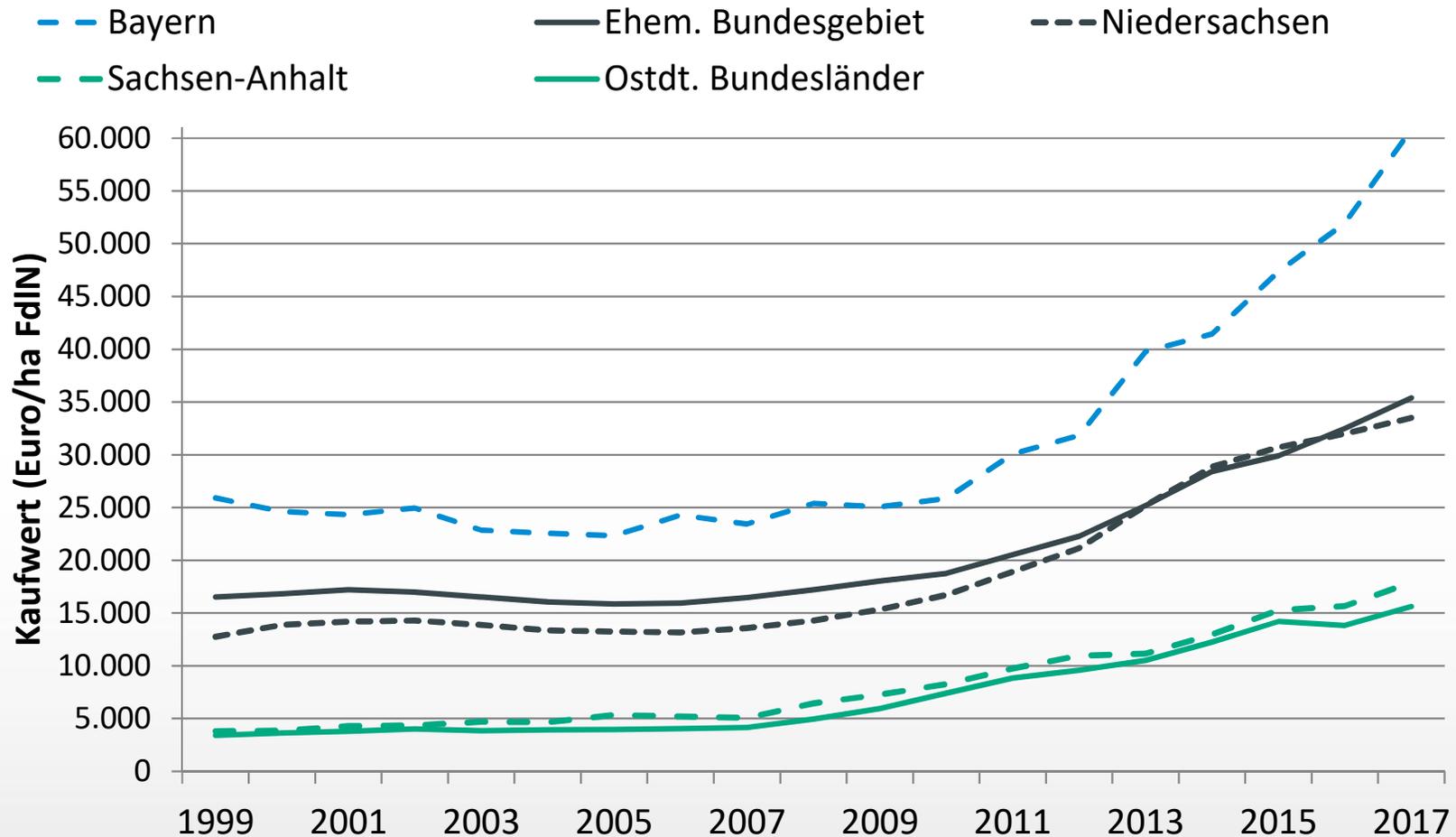


Bodenmobilität nach Bundesland



Quelle: Statistisches Bundesamt

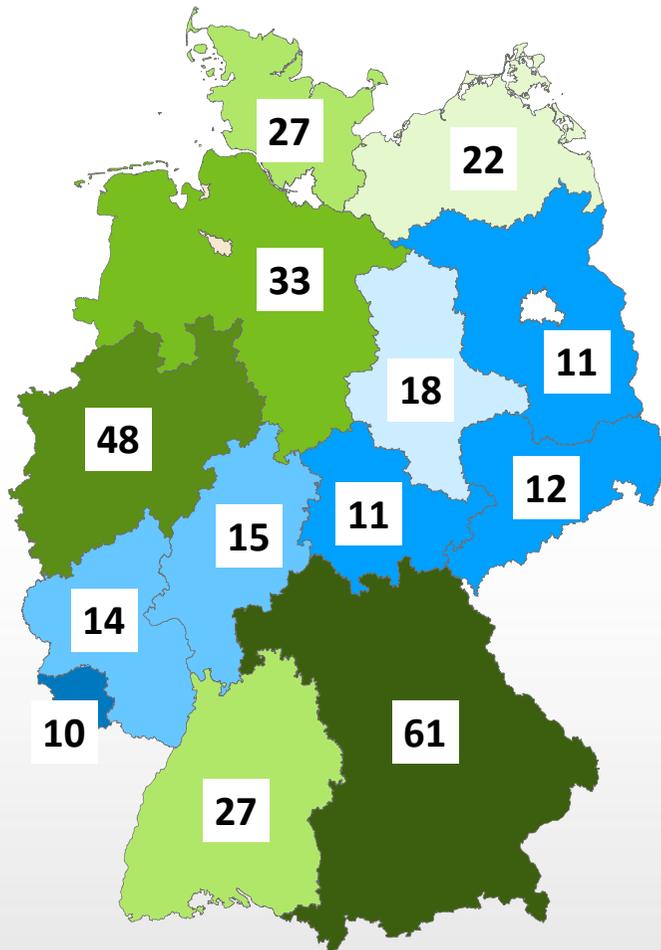
Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftlichen Boden in Deutschland



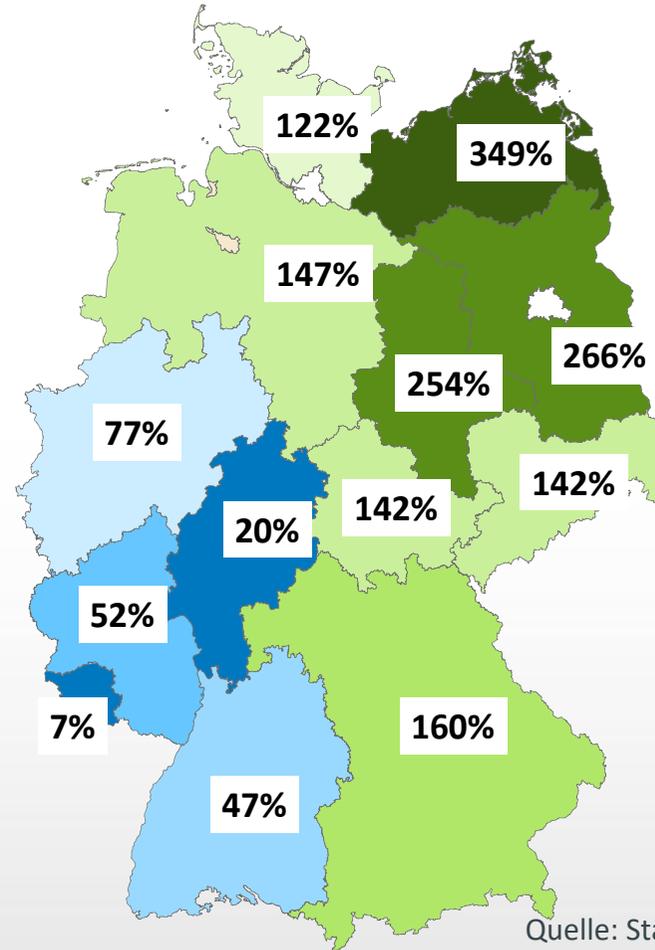
Quelle: Statistisches Bundesamt

Regionale Unterschiede der Kaufpreise

Kaufpreise 2017 in 1.000 Euro/ha LF



Wachstum von 2007 bis 2017



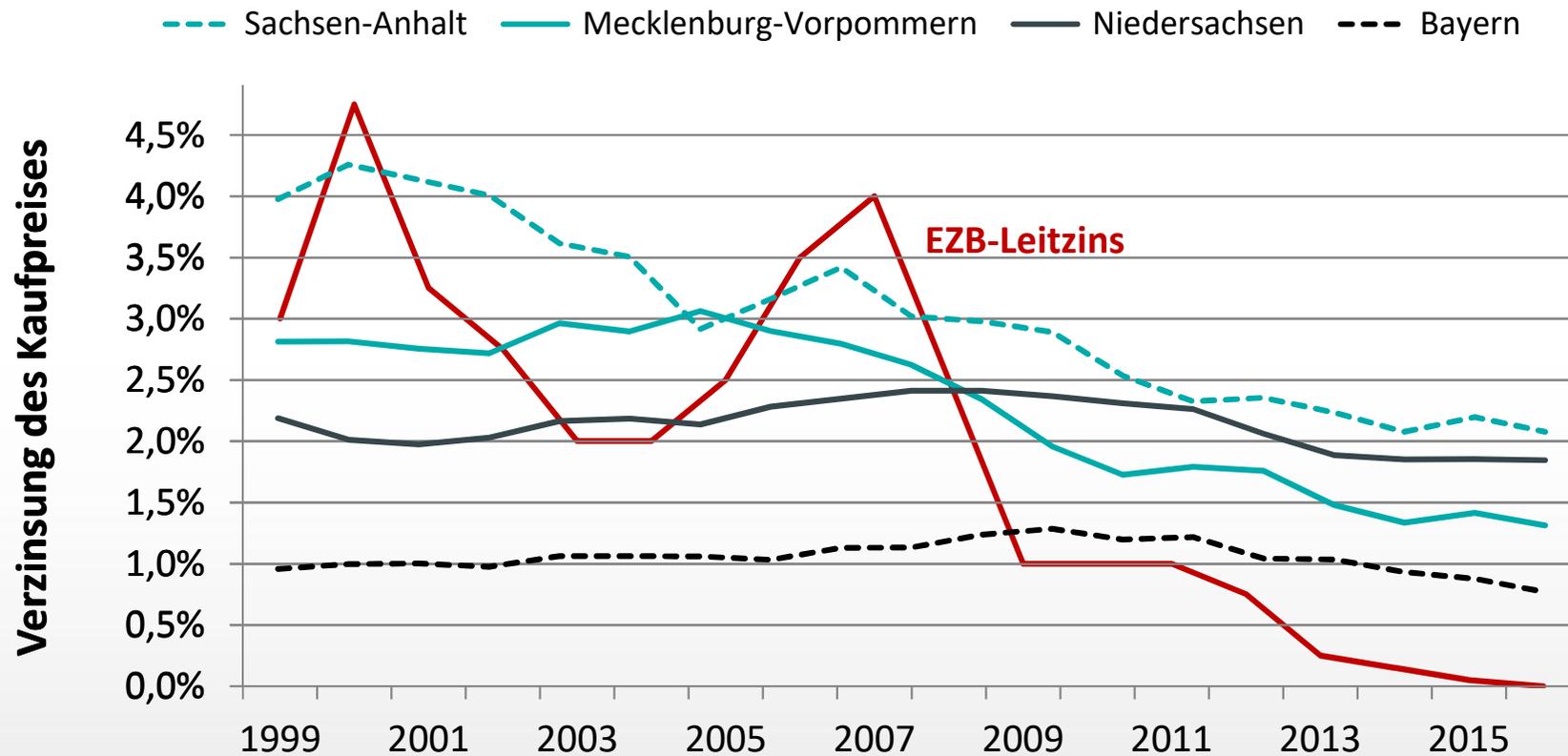
Quelle: Statistisches Bundesamt

Ursachen für den Preisanstieg

- **Bewusstsein für Knappheit des Bodens hat zugenommen**
- **Langfristig wachsende Nachfrage nach Agrarprodukten**
- **Boom der erneuerbaren Energien**
- **Weltwirtschafts- und Finanzkrise seit 2008**
- **Beispielloser Zinsverfall in jüngster Zeit**
 - Inflationssängste – Flucht in die Sachwerte
- **Sonderentwicklung Neue Bundesländer**
 - Änderung der BVVG-Privatisierungspolitik seit 2007
 - Öffentliche Ausschreibung von Verkäufen, Publikation von Höchstgeboten

Spekulationsblase auf dem Bodenmarkt?

Pachtpreis (Neupacht) als Verzinsung des Kaufpreises



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wer sind die Käufer von Agrarflächen?

- **Großes Publikumsinteresse an Investition in Agrarfläche**
- **Keine Daten zu Käufergruppen verfügbar**
- **Relativ wirksame Regulierung des Bodenmarkts durch das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG)**
 - Dämpfung von Nachfrage und Preis
 - Umgehungsmöglichkeiten
- **Vermutung: Käufer von Agrarflächen sind überwiegend Landwirte und „Insider“**
 - institutionelle Finanzinvestoren vermutlich wenig aktiv

Staatliche Regulierung des Kaufmarkts für Agrarfläche

Grundstückverkehrsgesetz

- Bei Kauf von Agrarfläche (> 0,5 - 2 ha) ist behördliche Genehmigung erforderlich
- Behörde kann die Genehmigung versagen bei
 - ungesunder Verteilung von Grund und Boden
 - **Auslegung: Käufer ist Nichtlandwirt, ein kaufwilliger Landwirt ist vorhanden**
 - unwirtschaftlicher Verkleinerung des Grundstücks
 - **in der Praxis wenig relevant**
 - grobem Missverhältnis von Kaufpreis und Gegenwert
 - **Auslegung: Preis liegt > 50% über dem marktüblichen Preis**
- Bei Versagung der Genehmigung kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden
 - **Wenn aufstockungsbedürftiger und kaufwilliger Landwirt vorhanden:
Kauf durch gemeinnütziges Siedlungsunternehmen, Weiterverkauf an Landwirt**

Grenzen der Wirksamkeit des GrdstVG

Warum gelingt Nichtlandwirten dennoch der Kauf von Agrarfläche?

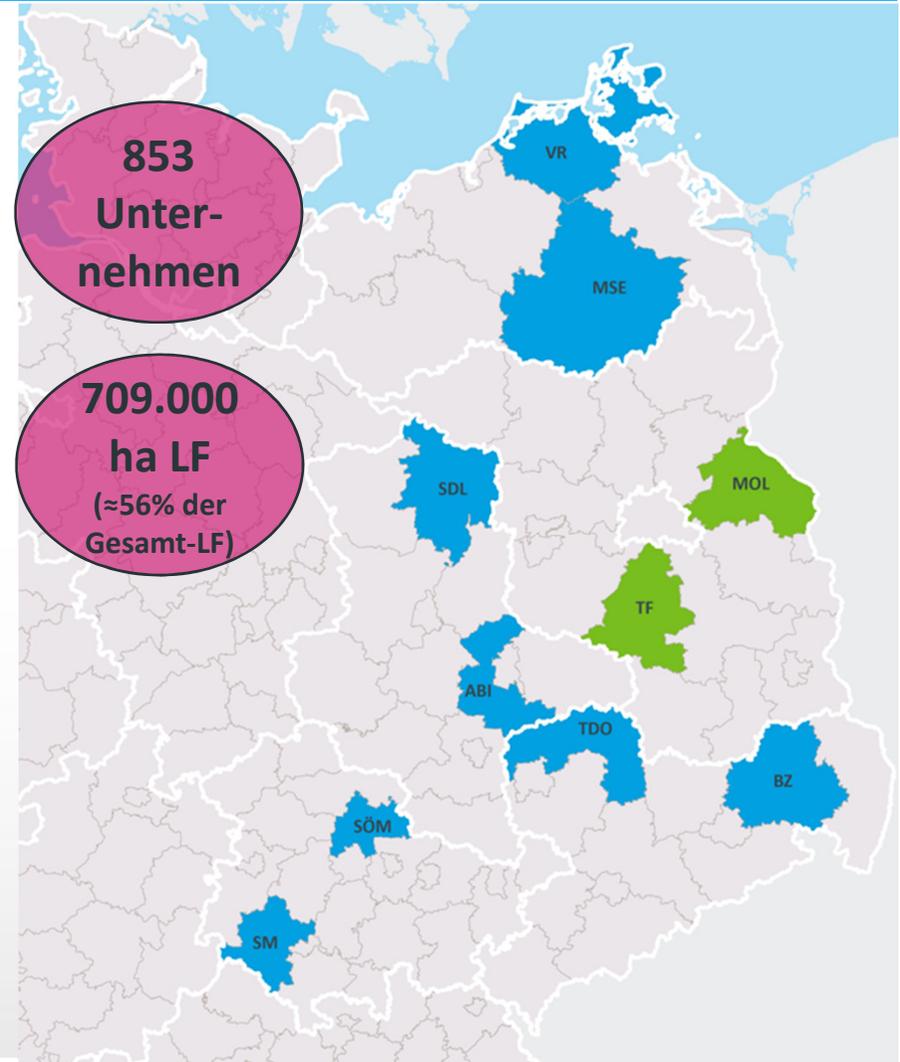
- **Mängel im Vollzug durch kommunale Behörden**
 - Sensibilität der Behörden steigt jedoch
- **Gründung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch Käufer**
 - Abgrenzungsprobleme zum Hobbylandwirt
- **Kein kaufwilliger Landwirt vorhanden**
 - Kaufvertrag verbunden mit einem langfristigen Rückpachtvertrag
 - Hoher Kaufpreis
- **Kauf von Geschäftsanteilen landwirtschaftlicher Unternehmen**
 - Hohe Relevanz in Ostdeutschland

➤ **Intensive Diskussion um Anpassung des GrdstVG (Bund/Länder)**

Thünen-Studie: Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen

Untersuchungsmethodik

- Fallstudien in **10 Landkreisen** in **5 Bundesländern**
- Vollerhebung juristischer Personen der Rechtsformen:
 - eG – AG
 - GmbH – GmbH & Co. KG
- Flächendeckende Erhebung online verfügbarer Daten
 - Handelsregister
 - Unternehmensdatenbank „Dafne“
 - Datenbank der EGFL-Zahlungen
 - Suchmaschinen



Einstufung der Unternehmen nach Eigenschaften der Kapitaleigentümer

Wohnort < 50 km
vom Sitz des
Unternehmens

Ortsansässig

1. Regional aktives
Einfamilienunternehmen
2. Regional aktives
Mehrfamilienunternehmen
3. Unternehmen mit externem
Kapitalgeber (Minderheit)

Wohnort > 50 km entfernt
und
weitere Beteiligungen nach Branche

Überregional aktiv

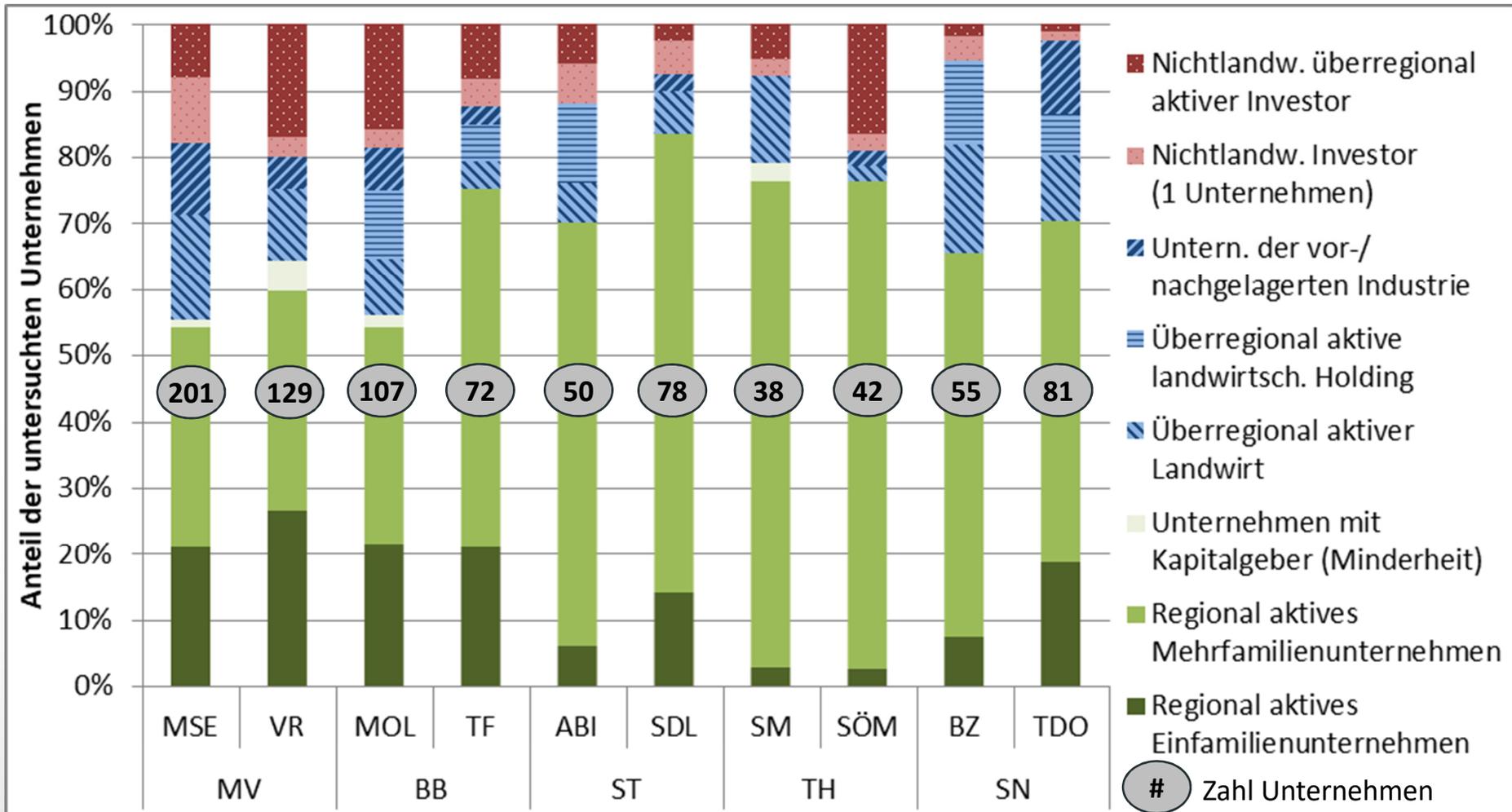
Landwirtschaftsnah

4. Überregional aktiver
Landwirt
5. Überregional aktive
landwirtschaftliche Holding
6. Unternehmen der vor- und
nachgelagerten Industrie

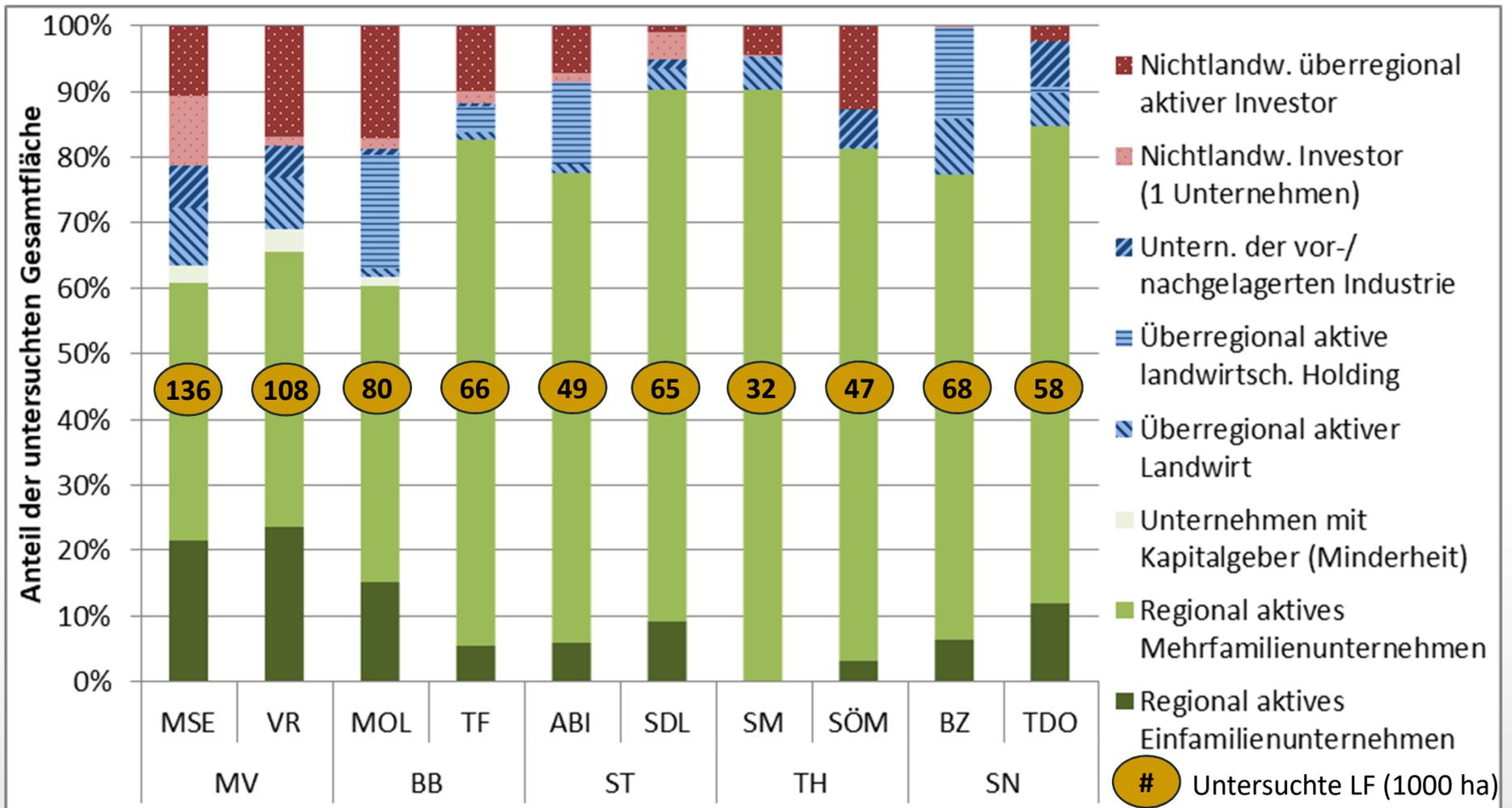
Nichtlandwirtschaftlich

7. Nichtlandw. Investor mit
einem Agrarunternehmen
8. Nichtlandw. Investor mit
mehreren Agrarunternehmen

Ergebnis 1: Anteil der Unternehmen in Fallgruppen nach Region

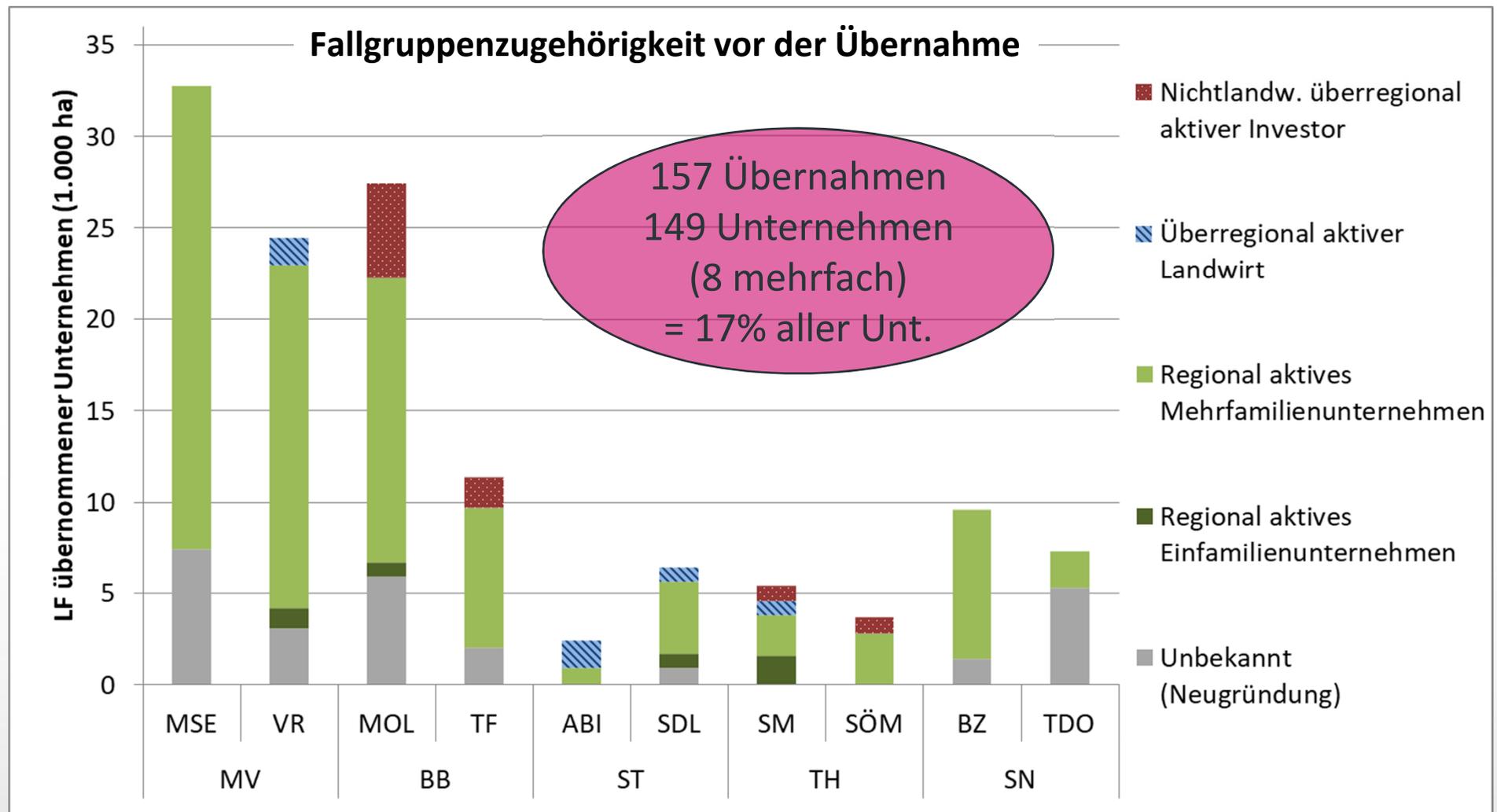


Ergebnis 2: Anteil der bewirtschafteten LF nach Fallgruppen und Region



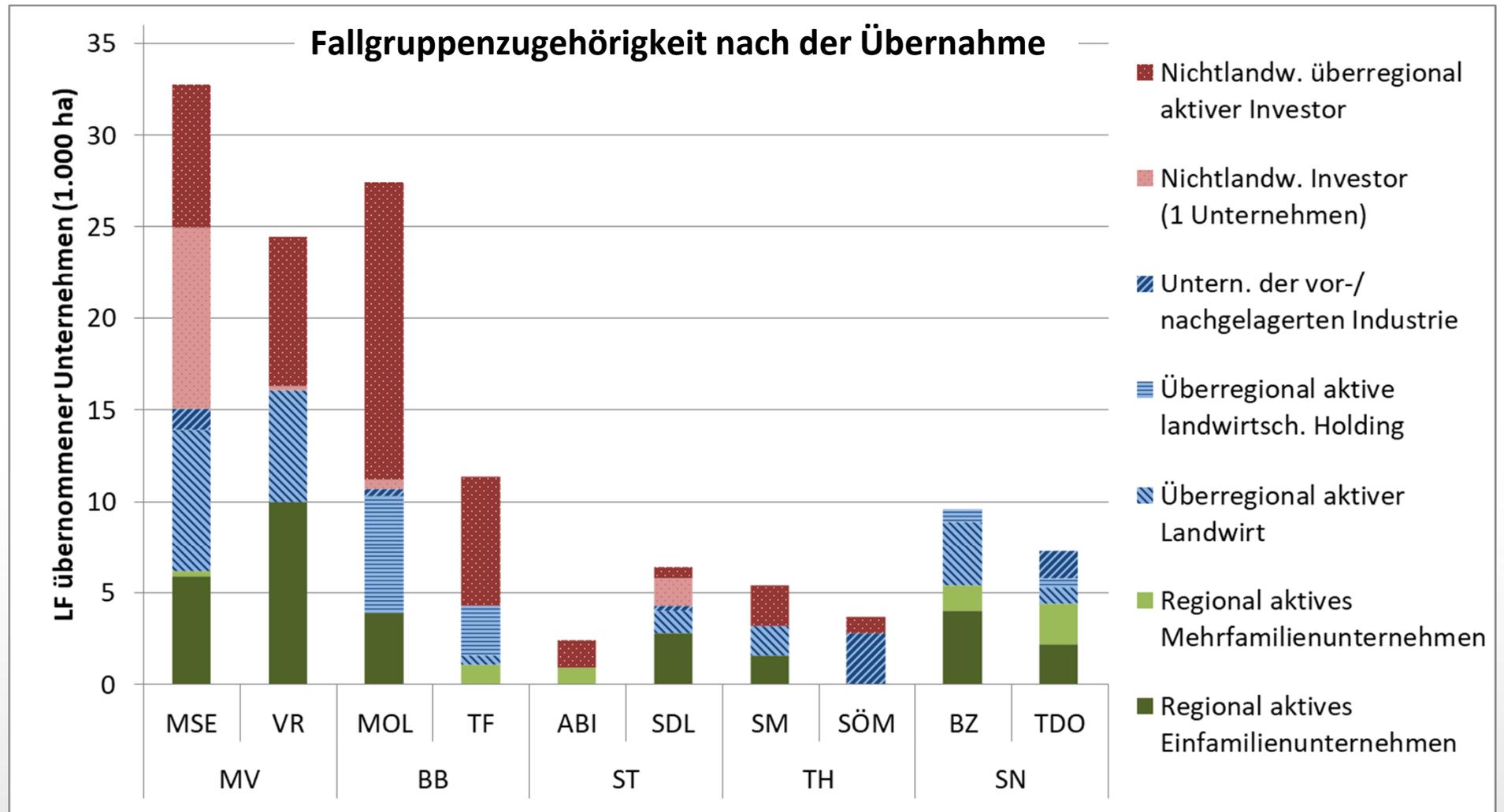
Ergebnis 3:

Übernahmen der Kapitalmehrheit 2007 bis 2017

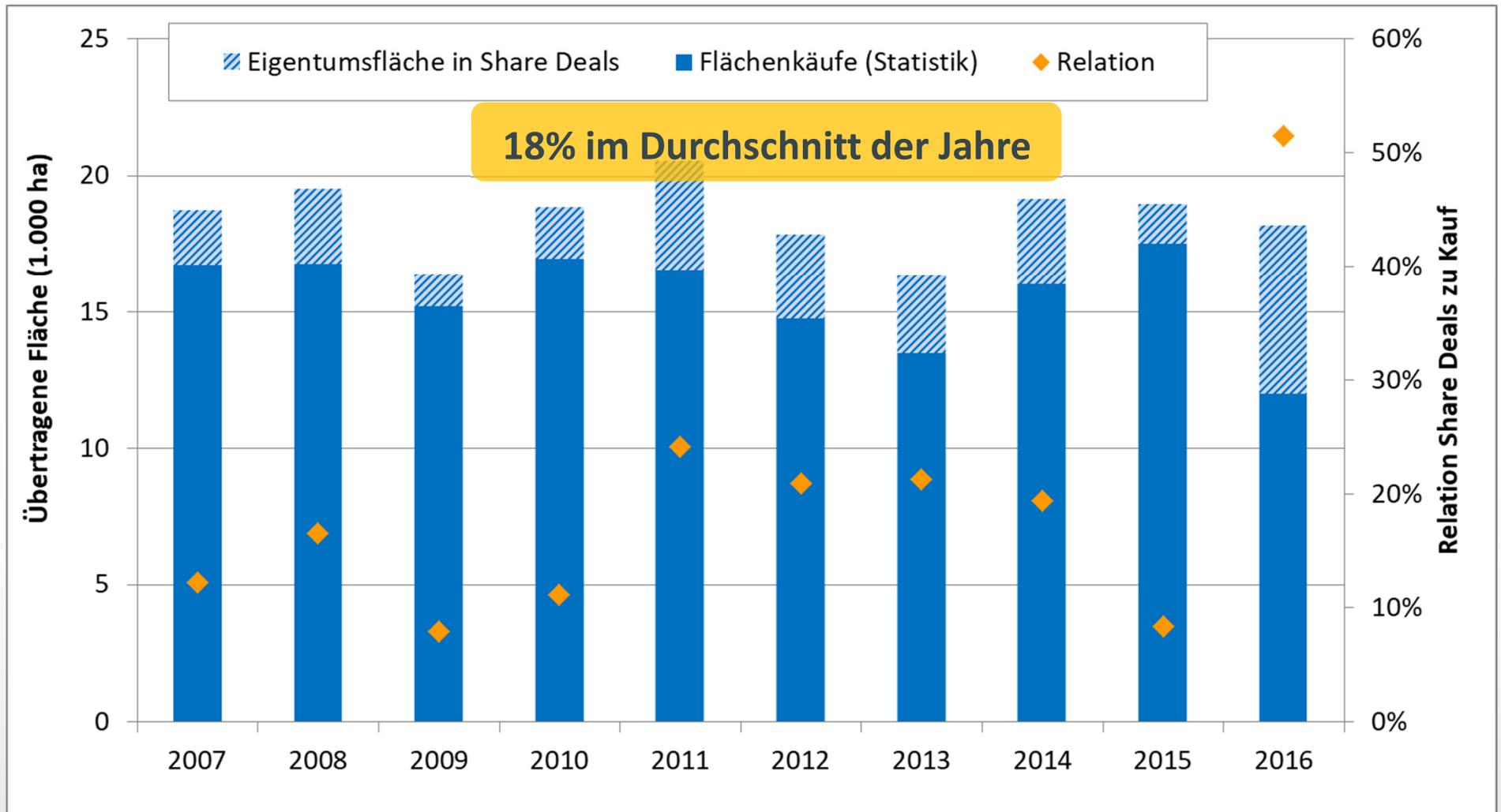


Ergebnis 3:

Übernahmen der Kapitalmehrheit 2007 bis 2017



Relation der mit Share Deals übertragenen Eigentumsfläche zur gehandelten LF in den Fallregionen laut Bodenkaufstatistik



Fazit:

Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen

- **Große Unterschiede zwischen den Fallregionen**
 - Verschieden hohe Bedeutung von Anteilsübernahmen
 - Verschiedene Typen von Investoren dominieren in den Regionen
- **Übernahmeaktivitäten sind im Zeitablauf 2007 bis 2017 unregelmäßig verteilt – kein „Trend“ erkennbar**
- **Anteil der Eigentumsfläche juristischer Personen hat zugenommen von 5 % (1999) auf 25 % (2016) der bewirtschafteten Fläche**
 - Vermögenswert der Eigentumsfläche als Treiber für Anteilsübernahmen
- **Transfer von Eigentumsfläche über Share Deals (am GrdstVG vorbei) nimmt im Zeitablauf zu**
 - **Faktisch verliert das GrdstVG zunehmend an Effektivität**

Fazit zur Entwicklung auf dem Bodenmarkt

- **Agrarfläche ist ein knapper werdendes Gut**
 - Gesamtmenge nimmt langsam ab
 - Nutzungsansprüche nehmen zu
- **Wachsende Konkurrenz um den Boden spiegelt sich im Preisanstieg auf Pachtmarkt und Kaufmarkt**
 - „Schmerzgrenze“ bei innerlandwirtschaftlicher Verwertung überschritten
- **Gesamtwirtschaftliche Lage treibt außerlandwirtschaftliches Kapital auf den Kaufmarkt**
- **Zukünftige Entwicklung hängt primär von Zinsentwicklung ab**
- **Agrarfläche bleibt auf Dauer ein wertvolles Gut**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

andreas.tietz@thuenen.de

<https://www.thuenen.de/de/lr/projekte/bestimmungsgruende-und-auswirkungen-der-entwicklungen-auf-landwirtschaftlichen-bodenmaerkten>

