

Bodenforum II

Der Deutsche Bauernbund, als Interessenvertretung der bäuerlich wirtschaftenden Betriebe in den neuen Ländern, hat sich am 25.10.2007 in der Landesvertretung von Sachsen-Anhalt in Berlin auf seinem zweiten Bodenforum mit Vertretern aus Bundeslandwirtschafts- und Bundesfinanzministerium, Bundestags- und Landtagsabgeordneten der Landwirtschafts- und Finanzausschüsse, dem Geschäftsführer und Niederlassungsleitern der BVVG und der Landgesellschaft mit der Verkaufs- und Verpachtungspraxis der BVVG befasst.

Der Verband wertet es als erheblichen Erfolg, dass der Privatisierungszeitraum über die Vergabe neuer Pachtverträge nach 2010 verlängert werden konnte und ab 2007 neue Vergabekriterien in der Privatisierung durchgesetzt worden sind.

Nach dem zwischen der Bundesregierung und den Ländern ausgehandeltem Kompromiss hat zwar eine Entspannung auf dem Bodenmarkt stattgefunden, die derzeit praktizierten Verwaltungsverfahren haben aber einen nicht positiven Einfluss auf die Strukturentwicklung der neuen Länder genommen.

Es besteht eine große Gefahr, dass die agrarsoziale und strukturelle Balance der neuen Länder wegen der eigentlich unbegründeten Vorreiterrolle der BVVG (der Flächenanteil der BVVG an der gesamten landwirtschaftlichen Fläche beträgt nur ca. 10 %) verrutscht und durch Kauf- und Pachtpreistreiberei der gesamte Bodenmarkt in den neuen Ländern ins Wanken kommt.

Nach der Einführung in diese Problematik wurde vom Verband anhand einer statistischen Auswertung die gegenwärtige Situation auf dem Bodenmarkt (Eigentums- und Pachtverhältnisse, Kauf- und Pachtpreisvergleiche alte Länder-neue Länder sowie Kauf- und Pachtwerte der BVVG) dargestellt.

Aufgrund einer betriebswirtschaftlichen Hochrechnung der DATA Steuerberatungs-gesellschaft wurde vor allem unter Rentabilitäts- und Liquiditätsgesichtspunkten auf die Risiken steigender Pacht- und Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe in den neuen Ländern hingewiesen.

Der langfristig finanzierte Flächenerwerb geht erheblich zu Lasten von Einkommen und Liquidität. Der Zwang, Flächen zu kaufen und dadurch notwendige anderweitige Investitionen zurückzustellen, ist nicht ohne weitreichende Konsequenzen.

Der DBB sieht die einzige Möglichkeit zur Lösung des Problems darin,

- 1. den Zeitraum zur Verwertung der Flächen (langfristige Verpachtung) zu verlängern und**
- 2. die Möglichkeit des Rechtes der Pächter zum Einstieg in das Höchstgebot bei Pacht und Verkauf zu schaffen.**

Das Verfahren der „Höchstgebotsklausel“ wird von der Landgesellschaft seit längerer Zeit erfolgreich praktiziert, dem Bund entstehen keine finanziellen Einbußen; die Flächen bleiben bei den Betrieben und können nicht als Spekulationsobjekt verwendet werden. Es gibt keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Strukturen.

Bodenforum II

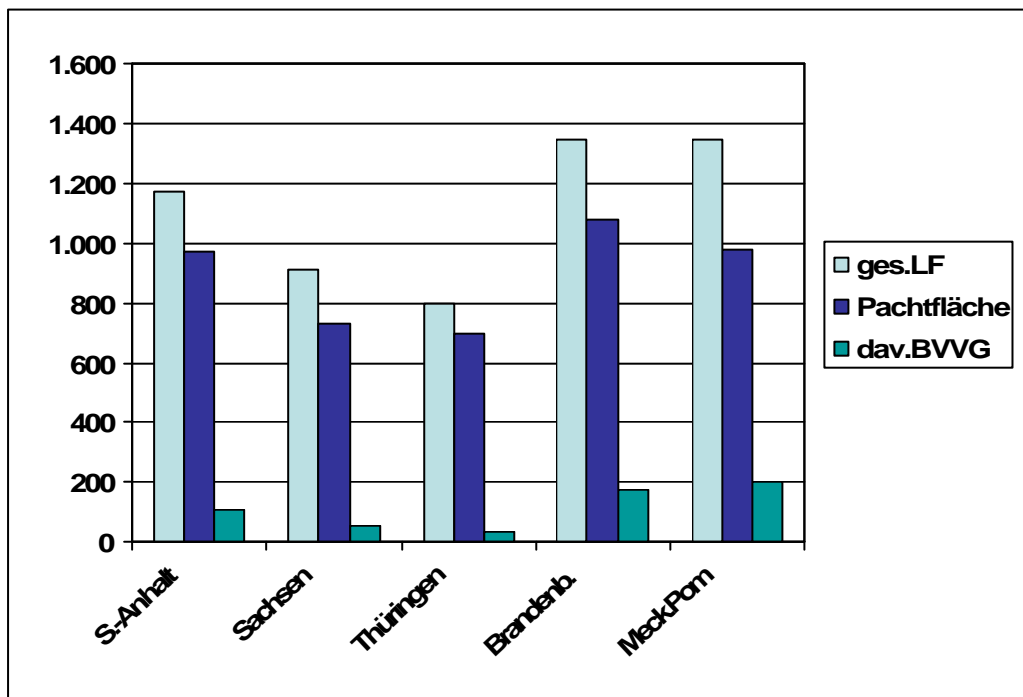
- Auszug aus den Tagungsbeiträgen -

Die Bundesrepublik Deutschland (via BVVG) ist in den neuen Ländern mit noch rund 600.000 ha größter einzelner Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen.

Die Privatisierung dieser Flächen entspricht grundsätzlich den Interessen der Bauern und der Allgemeinheit, wenn sie zu vernünftigen Konditionen erfolgt. (*Was spricht aber dagegen, wenn der Staat auch Vermögen behält?*)

Die entscheidende Frage ist, **wie** die Flächen privatisiert werden.

Anteil der verpachteten BVVG - Fläche an der Gesamt – LF der neuen Länder (in 1.000 ha)

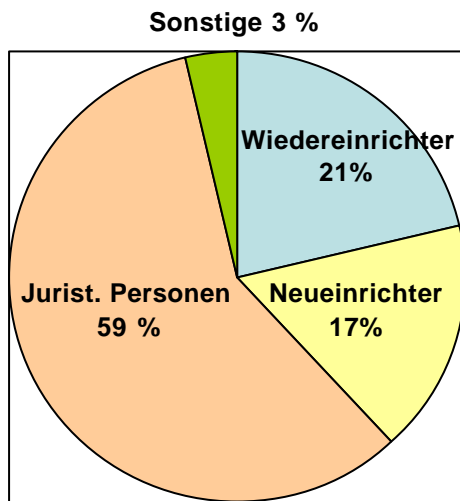


In den Pachtverhandlungen ist ein partnerschaftliches Verhandeln zwischen dem Verpächter BVVG und den Pächtern schwer möglich. Die BVVG ist in vielen Fällen dominierender Verpächter, obwohl sie eigentlich nur 10% der Fläche besitzt, wie aus dem Diagramm hervorgeht.

Diese 10 % sind keine Legitimation, massiv auf die Strukturen Einfluss zu nehmen und erst recht kein Grund, den gesamten Bodenpreis bzw. Bodenmarkt durcheinander zu wirbeln.

Die Pächter können sich wegen der Gefahr, die Flächen zu verlieren, gegen ein Preisdiktat nicht erfolgreich wehren, da der Flächenverlust in vielen Fällen existenzbedrohend wäre.

Verpachtete Fläche der BVVG nach Rechtsformen (Stand 30.06.2007)



Von den langfristig verpachteten Flächen fällt der größte Teil (59 %) auf die juristischen Personen.

Eine frühere Auswertung des Verhältnisses Anzahl der BVVG- Pachtverträge zu Anzahl der Betriebe ergab, dass nach der Wende nur jeder dritte Bauer in den Genuss von Treuhandflächen kam, bei den juristischen Personen existieren dagegen 1,3 Pachtverträge je Betrieb.

Mit einer durchschn. Größe von 100 ha sind die langfristigen Pachtverträge in Mecklenburg-Vorpommern am größten; in Sachsen und Thüringen beträgt die durchschn. Größe nur 30 ha.

Vergleich der Pachtpreise für landw. genutzte Flächen (Acker- und Grünland) von 1999 – 2005 ausgewählter Bundesländer in (€/ha)

Jahr	Sachsen-Anhalt	Niedersachsen	Thüringen	Hessen	Sachsen	Bayern
1999	151	279	109	148	99	248
2001	178	280	108	136	134	244
2003	170	301	112	151	118	243
2005	156	283	143	164	123	237

Die deutlich höher liegenden Pachtpreise in den alten Ländern gegenüber den neuen lassen sich durch zahlreiche Einflussfaktoren begründen:

- Die marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, kombiniert mit der Agrarförderung und Preisstützung erlaubten den entwicklungsfähigen Betrieben in den alten Bundesländern den Aufbau von Vermögen
- Viele Landwirte in den alten Bundesländern erlangten durch Baulandverkäufe zusätzlich finanzielle Mittel, die steuerfrei in die betriebliche Entwicklung reinvestiert werden konnten (§6b EstG), was in der Folge wieder eine Erklärung für das extrem höhere Bilanzvermögen für die Betriebe der alten Länder im Vergleich zu den Betrieben der neuen Länder ist. Analog gilt diese Aussage natürlich auch für den Gewinn €/ha.
- Die Wiedereinrichter besaßen nach der Wende in aller Regel überhaupt keine finanziellen Reserven und mussten alle Investitionen von „Null an“ mit Krediten finanzieren. Insofern sollte der entsprechende Vergleich zu den Preisen auch unter dem Aspekt der Vergangenheitsbewältigung betrachtet werden.

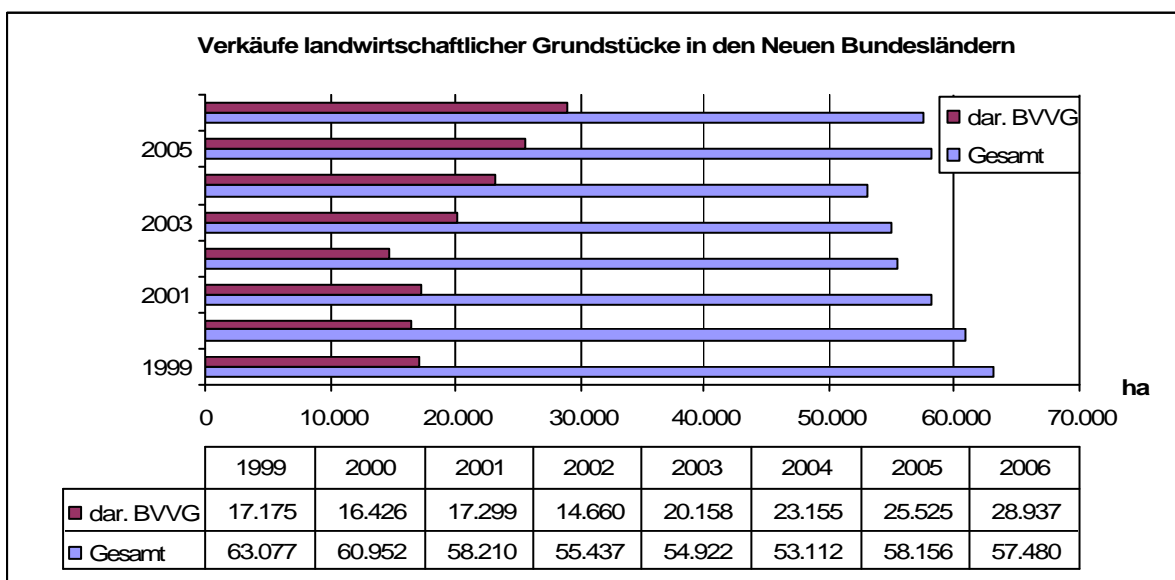
Ergebnisse des Wirtschaftsjahres 2005/06 in ausgewählten Ländern und Rechtsformen

	Nieder- sachsen	Mecklenburg- Vorpommern	Sachsen- Anhalt	Neue Länder
	Haupterwerbs betriebe			Jurist.P.
Landwirtschaftliche Fläche ha	68	288	231	1.332
Viehbesatz VE/100 ha	185	33	23	59
Bilanzvermögen €/ha	11.493	2.116	2.633	3002
Eigenkapitalveränderung in €/ha	83	18	43	1
Gewinn/Jahresüberschuß €/ha	623	189	226	10

Nord LB; März 2007

Der hohe Gewinn pro ha bei den Haupterwerbsbetrieben in Niedersachsen spiegelt unter anderen auch die unterschiedliche agrarhistorische Entwicklung der beiden Teile Deutschlands wieder. Die Betriebe in den neuen Ländern befinden sich nach wie vor in der Aufbau- und Stabilisierungsphase. Die erzielten hohen Gewinne in Niedersachsen begründen, dass auch weiterhin die Kauf- und Pachtpreise in den alten Ländern höher sein müssen.

Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen (Acker -und Grünland) zum Verkehrswert in ha - Vergleich mit BVVG



Aus dem Diagramm wird eindeutig ersichtlich, dass fast die Hälfte aller Verkäufe auf dem Bodenmarkt von der BVVG erfolgt.

Das wirkt sich natürlich auch auf andere Verkäufe (z.B. Landgesellschaft und freier Markt) aus, für die die Bauern dann fast kein Geld mehr investieren können.

Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen (Acker -und Grünland) in Sachsen-Anhalt zum Verkehrswert in ha - Vergleich mit BVVG

Ackerstandort	BVVG ¹⁾		Landgesellschaft ¹⁾ (€ha)	? Land Sachsen-Anhalt (€ha)
	Freier Verkauf (€ha)	EALG-Verkauf (€ha)		
Bördestandorte	14.000	9.500	12.500	9.200 ²⁾
leichte Standorte	6.000	4.000	3.000	3.600 ³⁾

1) verbandsinterne Befragungen 02/2005

2) Grundstücksmarktbericht Harz-Börde 2006

3) Grundstücksmarktbericht Altmark 2006

Die Übersicht zeigt, dass die Verkaufspreise für landwirtschaftliche Flächen sowohl der BVVG als auch der Landgesellschaften erheblich über den durchschnittlichen Verkaufspreisen in Sachsen-Anhalt liegen.

Mögliche Risiken steigender Pacht- und Kaufpreise ldw. Flächen für die Entwicklung ldw. Betriebe in den neuen Ländern

Um die Wirkung steigender Pacht- und Bodenpreise zu verdeutlichen, wurden auf der Basis mehrjähriger Durchschnittsergebnisse der Vergangenheit Prognoseberechnungen durchgeführt. Als Datenbasis diente der Landwirtschaftliche Branchenvergleich 2005/06 der LAND-DATA. Ausgewertet wurde ein 5-jähriger Durchschnitt von 503 Ackerbaubetrieben (WJ 2001/02 – 2005/06) der neuen Länder.

Gesondert betrachtet wurden außerdem die 25 % erfolgreichen Betriebe aus der Gruppe. (Darstellung der Berechnung in der Übersicht letztes Blatt)

Hochrechnung

Ausgangssituation:

- Auf der Basis des vorherigen 5-jährigen Durchschnitts wurden die Daten für einen neuen zukünftigen 5-jährigen Zeitraum (WJ 2007/08 – 2011/12) hochgerechnet
- Dabei wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:
 - Anstieg Getreide, Öl- u. Hülsenfrüchte 40 %
 - Absenkung Zulagen / Zuschüsse um 30 bzw. 35 €/ha
 - Anstieg restliche betriebliche Erträge 5 %
 - Anstieg Materialaufwand 25 %
 - Anstieg Lohnaufwand 10 %
 - Anstieg AfA Maschinen u. Betriebsvorr. 20 %
 - Anstieg restliche Aufwendungen 5 %
 - Pachten bleiben zunächst unverändert!

Auswertung Gesamtbetriebe (siehe Übersicht Spalte II a)

- Unter Berücksichtigung der unterstellten Änderungen bei Erträgen und Aufwendungen – ohne Anpassung Pacht – errechnet sich gegenüber dem Basiszeitraum ein Gewinnanstieg von 22 €/ha
- Unter den genannten Bedingungen könnte der Landwirt 22 €/ha bewirtschafteter oder 31 €/ha gepachteter Fläche (21%) mehr ausgeben, um seinen ursprünglichen Gewinn zu halten
- Der nominal gesehen gleiche Gewinn der Vergangenheit reicht in Zukunft nicht aus

Was muss aus dem Gewinn finanziert werden?

- Aus dem Gewinn muss vorrangig der Lebensunterhalt der Unternehmerfamilie bestritten werden
- Zur langfristigen Sicherung der Existenz des Betriebes muss zudem eine ausreichende Eigenkapitalbildung aus dem Gewinn gebildet werden können
- Angesichts wieder steigender Inflation werden beide Positionen nominal steigen, um real auf gleichen Niveau zu bleiben
- Darüber hinaus sind in der weit überwiegenden Zahl der Betriebe noch Tilgungen von Krediten für Bodenkäufe aus den Gewinnen zu bestreiten
- Angesicht o.g. Punkte sind aus den ermittelten nominal 22 €/ha Gewinnsteigerung keine erhöhten Pachten zu finanzieren

Auswertung für die 25% erfolgreichen Betriebe (siehe Übersicht Spalte II b)

- Unter den genannten Bedingungen könnten diese Landwirte 79 €/ha bewirtschafteter oder 91 €/ha gepachteter Fläche (52%) mehr ausgeben, um ihren ursprünglichen Gewinn zu halten
- Aber auch diese Betriebe müssen aus dem Gewinn ihren Lebensunterhalt, angemessene Eigenkapitalbildung, Kredittilgungen für Bodenkäufe und aufgrund ihres höheren Einkommens zusätzlich noch erhebliche Zahlungen von Einkommensteuern bestreiten
- Bei einer Grenzsteuerbelastung von vielfach über 45%, bleiben von einem Mehrgewinn häufig nur 55% (hier 43 €/ha) für o.g. Posten übrig, so dass auch hier kaum Spielraum für Pachtpreisanhebungen besteht

Warum können einige Landwirte höhere Pachten zahlen?

In jüngster Zeit hört man häufiger von Fällen, in denen Landwirte Verträge mit sehr hohen Pachten abgeschlossen haben
Spitzengebote von 7,50 €/je Bodenpunkt sind keine Seltenheit, Durchschnittsgebote von 6 €/je Bodenpunkt sind z.Z. die Grundlage der Pachtverhandlungen in privilegierten Standorten.

Im Bodenforum wurden die Beweggründe für solch höhere Pachten erörtert:

- wenn der Boden als Spekulationsobjekt betrachtet wird, dass heißt steuerliche Vorteile aus § 6b Einkommenssteuergesetz umgesetzt werden müssen (Pachtgebot mit anschließender Kaufoption)
- wenn die Betriebspachten kumuliert betrachtet werden und bei geringen BVVG-Flächenanteil die durchschnittliche Betriebspacht sich nur unwesentlich erhöht – aber kein Flächenverlust hingenommen werden soll
- wenn große Flächenlose ausgeschrieben sind, die zu einer absoluten Beeinträchtigung des Betriebes führen

- wenn in den Betrieben nicht unbedingt der notwendige betriebswirtschaftliche Sachverstand und keine kultur- und schlagbezogenen Deckungsbeitragsrechnungen durchgeführt werden
 - wenn langfristige Bindungen für Investitionen eingegangen worden sind und die Flächen als Sicherheiten bei den Banken genannt wurden
 - wenn z.B. langfristige Produktionsbindungen eingegangen wurden, z.B. bei Energiepflanzen
 - Es handelt sich um vergleichsweise kleine Flächen, die mit dem vorhandenen Personal und Maschinenpark ohne große Mehrkosten mitbewirtschaftet werden können (geringe Grenzkosten)
- (Vorsicht:** Bei der nächsten Investition werden diese Flächen mitberücksichtigt und führen dann nur zeitlich verspätet zu der entsprechenden Kostenerhöhung, zudem kann diese überhöhte Pacht u.U. auch von den anderen Verpächtern eingefordert werden)
- Betriebe mit umsatzstarken Spezialkulturen, wie beispielsweise Gemüse oder Veredlungsbetriebe an der Gewerblichkeitsgrenze
 - Fläche ist so günstig gelegen, dass ein Mehrpreis wirtschaftlich gerechtfertigt ist (z.B. Spargel in Hofnähe)

Auswirkungen des Bodenkaufs auf Unternehmensergebnis und Liquidität

- Der Flächenerwerb unterliegt keiner Abschreibung und ist daher aus versteuertem Einkommen zu zahlen bzw. bei Finanzierung zu tilgen
- Der Idealfall wäre eine Finanzierung des Bodenkaufs mit Eigenmitteln, da dies eine Verbesserung des Unternehmensergebnisses bei Schonung der Liquidität zur Folge hätte
- Der Regelfall ist jedoch eine vollständige oder überwiegende Finanzierung des Bodenkaufs
- Der Erwerb von bisherigen Pachtflächen wirkt sich dabei am negativsten auf Einkommen und Liquidität aus

Auswirkungen bei Erwerb von 1 ha Pachtfläche			
		Gesamt	25%
Annahmen:	Kaufpreis:	7.000 €/ha	10.000 €/ha
	Finanzierung:	Anuitätendarlehn	
		Laufzeit 15 Jahre	
		Zinssatz 5,5 %	
	Ø jährl. Belastung:	233 € Zinsen	333 € Zinsen
		467 € Tilgung	667 € Tilgung
Auswirkung auf Unternehmensergebnis:			
Wegfall Pacht		150 €/ha	177 €/ha
Zinsen Flächenerwerb		./. 233 €/ha	./. 333 €/ha
Minderung Unternehmensergebnis		./. 83 €/ha	./. 156 €/ha
Auswirkung auf Liquidität:			
Minderung Unternehmensergebnis		./. 83 €/ha	./. 156 €/ha
Reduzierung Steuern (25% / 40%)		21 €/ha	62 €/ha
Tilgung Darlehn		./. 467 €/ha	./. 667 €/ha
Minderung Liquidität		./. 529 €/ha	./. 761 €/ha

Wie viel Fläche kann sich ein Landwirt leisten?

- Der finanzierte Flächenerwerb geht erheblich zu Lasten von Einkommen und Liquidität
- Wie bereits im letzten Bodenforum festgestellt, sind nur die Spitzenbetriebe in der Lage größere Flächenerwerbe zu realisieren
- Bei langfristiger Finanzierung und durchschnittlichen Kaufpreisen bewegt sich der Zukaufsrahmen bei ca. 10 – 15 % der bewirtschafteten Fläche

Fazit

- Die Preisentwicklung auf den Agrarmärkten hat erhebliche Unruhe in den Bodenmarkt gebracht
- Da Kauf und Pacht von Flächen langfristige Entscheidungen sind, müssen diese Entscheidungen mit der Vorsicht eines „ordentlichen Kaufmanns“ getroffen werden
- Kurzfristige extreme Preisausschläge dürfen nicht ohne Bedenkung in die Zukunft projiziert werden
- Kostensteigerungen und die Diskussion um die zukünftigen Beihilfen müssen beachtet werden
- Es bleibt zu hoffen, dass die Freude über die positive Preisentwicklung auf den Agrarmärkten durch die Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt nicht ins Negative umschlägt
- Die öffentlichen Anbieter von Flächen sollten ihrer Verantwortung gerecht werden und mäßigend auf den Markt einwirken

Auswertung landw. Ackerbaubetriebe der neuen Länder (Vergleich Durchschnitt identischer Betriebe von jeweils 5 Wirtschaftsjahren)

	Einheit	Ausgangssituation (I) WJ 2001/02-2005/06		Hochrechnung (II) WJ 2007/08-2011/12			
		Gesamt- Betriebe (I a)	25 % erfolgreiche Betriebe (I b)	Änderung	Gesamt- Betriebe (II a)	Änderung	25 % erfolgreiche Betriebe (II b)
Anzahl Betriebe		503	125		503		125
bewirtschaftete Fläche	ha	297,9	426,2		297,9		426,2
gepachtete Fläche	ha	210,4	364,9		210,4		364,9
gepachtete Fläche	%	70,6	85,6				
Pachtpreis	€/ha	149,6	177,0		149,6		177,0
Bonitierung	BP	35	47		35		47
betriebl.Erträge	€/ha	1030	1289		1.183		1.523
dav. Zulagen/Zuschüsse	€/ha	315	368	-30 €	285	- 35 €	333
betriebl.Erträge ohne Zulagen/Zuschüsse	€/ha	715	931		898		1.190
dav. Getreide, Öl-u.Hülsenfrüchte	€/ha	421	608	40 %	589	40 %	851
dav. restl. Erträge	€/ha	294	323	5 %	309	5 %	339
betr. Aufwendungen (incl.Zinsen/Steuern)	€/ha	876	1.020		1007		1.175
dav. Materialaufwand	€/ha	369	451	25 %	461	25 %	564
dav. Lohnaufwand	€/ha	78	98	10 %	86	10 %	108
dav. AfA Maschinen und Betriebsvorrichtungen	€/ha	101	111	20 %	121	20 %	133
dav. Pacht	€/ha	106	152		106		152
dav. restl. Aufwendungen	€/ha	222	208	5 %	222	5 %	218
betriebl. Aufwendungen vom betriebl.Ertrag ohne Zul./Zusch.	%	122,5	109,6		112,1		98,7
Gewinn (o.zeitraumfr.u.außerordentl. Vorgänge)	€/ha	154	269		176		348
Gewinnänderung	€/ha				22		79