



DBB

Agrarforum neue Länder am 23. Mai 2011 in der Landesvertretung Sachsen-Anhalt in Berlin

Impulsreferat Kurt-Henning Klamroth

Stabilisierung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft der
ostdeutschen Bundesländer unter dem Aspekt der Bodenpolitik
der BVVG und deren Auswirkungen auf den Bodenmarkt

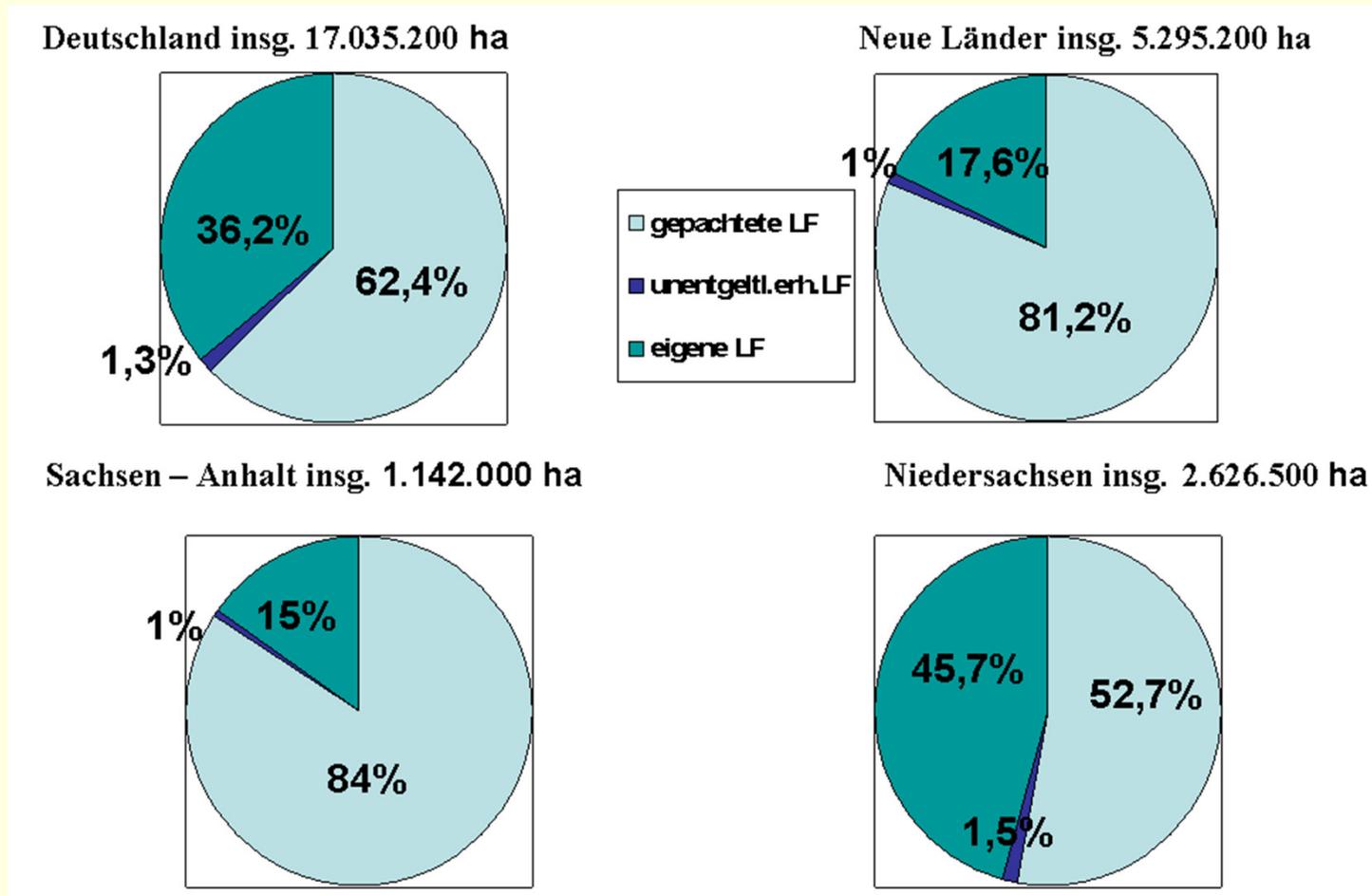
Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in Deutschland

(nur Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und Inventar, ohne Stadtstaaten)

	veräußerte FdIN in ha	LF (ha)	Anteil %
	2009	2007	
Baden-Württemberg	5.580	1.428.000	0,39
Bayern	7.059	3.218.100	0,22
Hessen	3.886	783.200	0,50
Niedersachsen	16.300	2.617.300	0,62
Nordrhein-Westfalen	6.018	1.501.400	0,40
Rheinland-Pfalz	4.054	711.000	0,57
Saarland	501	79.000	0,63
Schleswig-Holstein	3.997	1.007.800	0,40
<i>früheres Bundesgebiet</i>	<i>47.396</i>	<i>11.345.800</i>	<i>0,42</i>
Brandenburg	23.963	1.327.900	1,80
Mecklenburg-Vorpommern	18.073	1.355.700	1,33
Sachsen	4.759	917.100	0,52
Sachsen-Anhalt	13.487	1.169.800	1,15
Thüringen	7.040	893.400	0,79
neue Länder	67.323	5.663.900	1,19
Deutschland	114.718	17.009.700	0,67

Quelle: Bruns, V., Vortrag „Entwicklungen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt“
anlässlich der BLG-Jahrestagung 2010 in Dessau

Besitz- und Eigentumsverhältnisse an der selbstbewirtschafteten LF

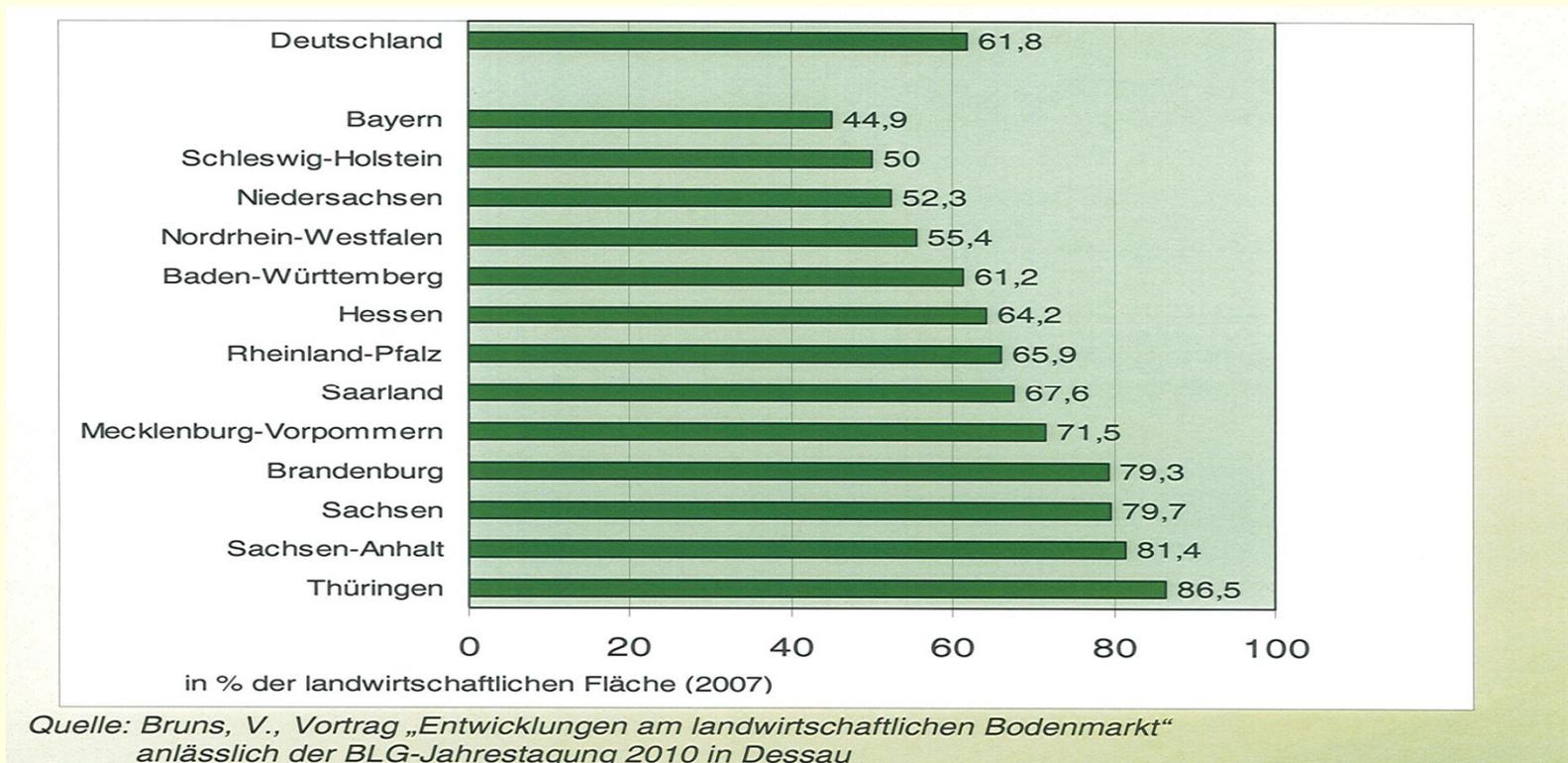


Entwicklung der Eigentumsflächen nach Rechtsform in Sachsen-Anhalt (ha/Betrieb)

	1990	1997	1999	2001	2003	2005	2007	Verh. 1990/2007
Haupterwerbsbetriebe	12	24,62	28,44	33,04	37,80	52,70	61,60	5-fach
Personengesellschaften	27	30,47	35,84	45,37	58,30	66,80	73,80	2,7-fach
Juristische Personen *)	0	39,97	53,88	59,99	81,00	104,7	114,6	115-fach

*) Die juristischen Personen besaßen in der Regel unmittelbar nach der Wende keine Eigentumsflächen.

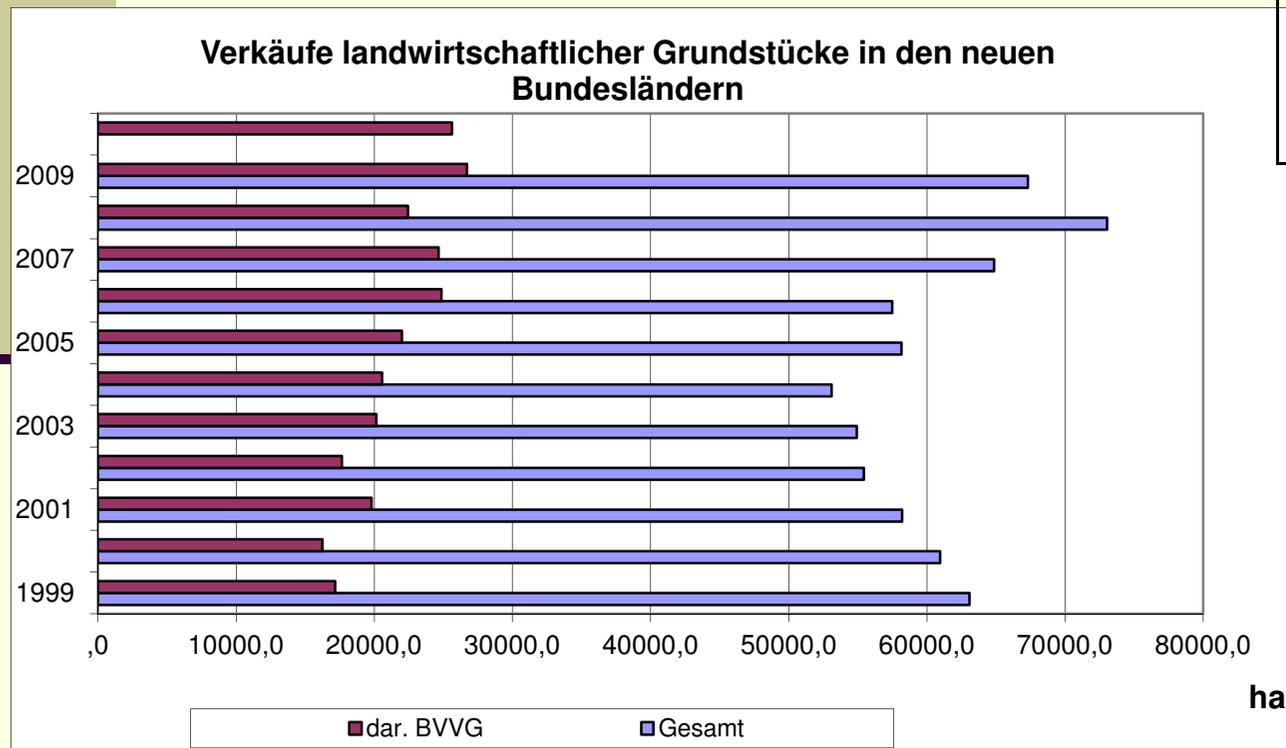
Pachtflächenanteil nach Bundesländern



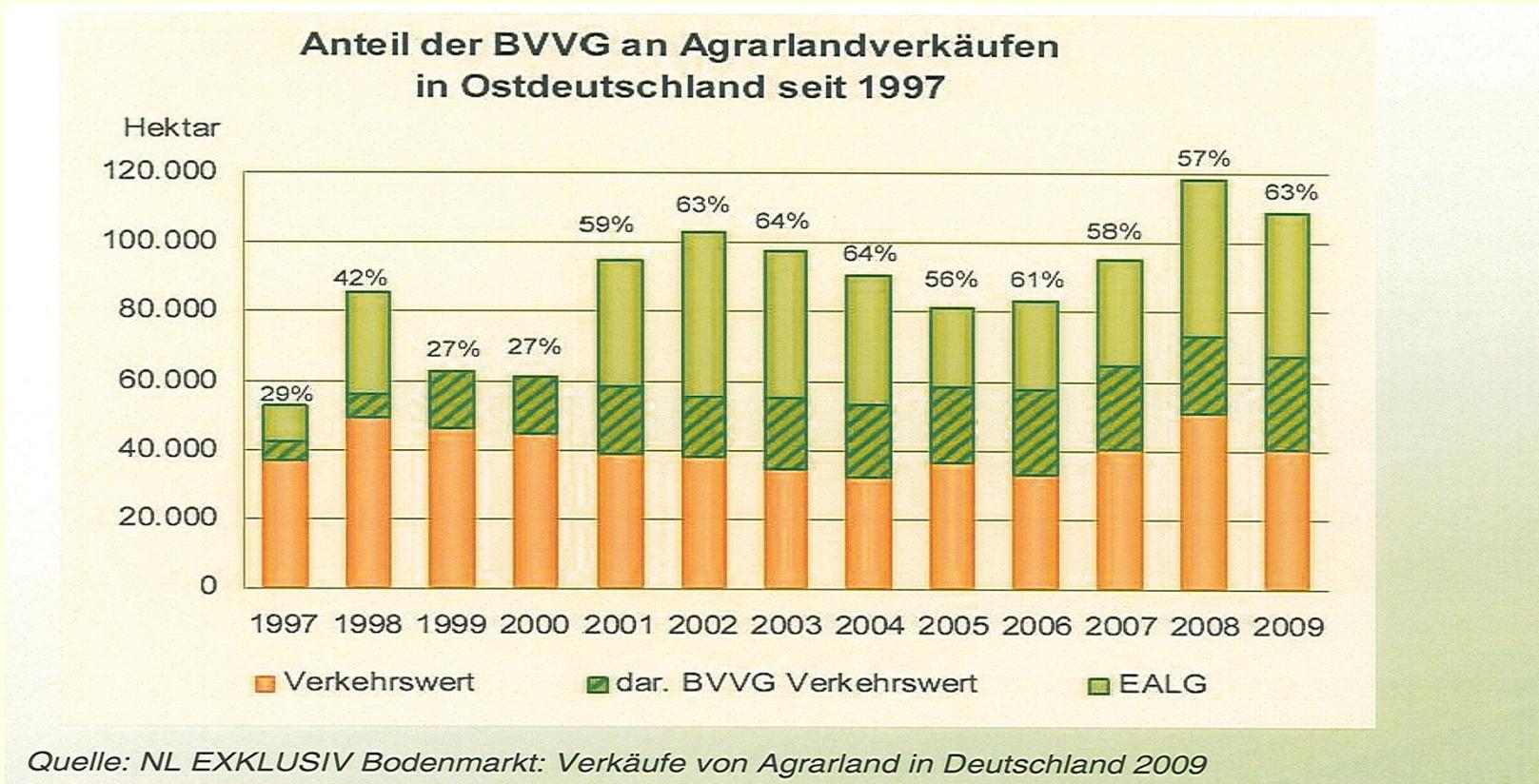
Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen zum Verkehrswert in ha – - Vergleich mit BVVG -

Quelle: Meldesystem der BVVG, Stat. Bundesamt

1	Neue Länder		
	Gesamt ha	dar. BVVG	
		ha	%
2	3	4	
1999	63.077	17.175	27
2000	60.952	16.246	26,65
2001	58.210	19.813	34,04
2002	55.437	17.645	31,83
2003	54.922	20.158	36,70
2004	53.112	20.562	38,71
2005	58.156	21.987	37,81
2006	57.480	24.862	43,25
2007	64.865	24.658	38,01
2008	73.052	22.438	30,72
2009	67.322	26.723	39,69
2010		25.634	

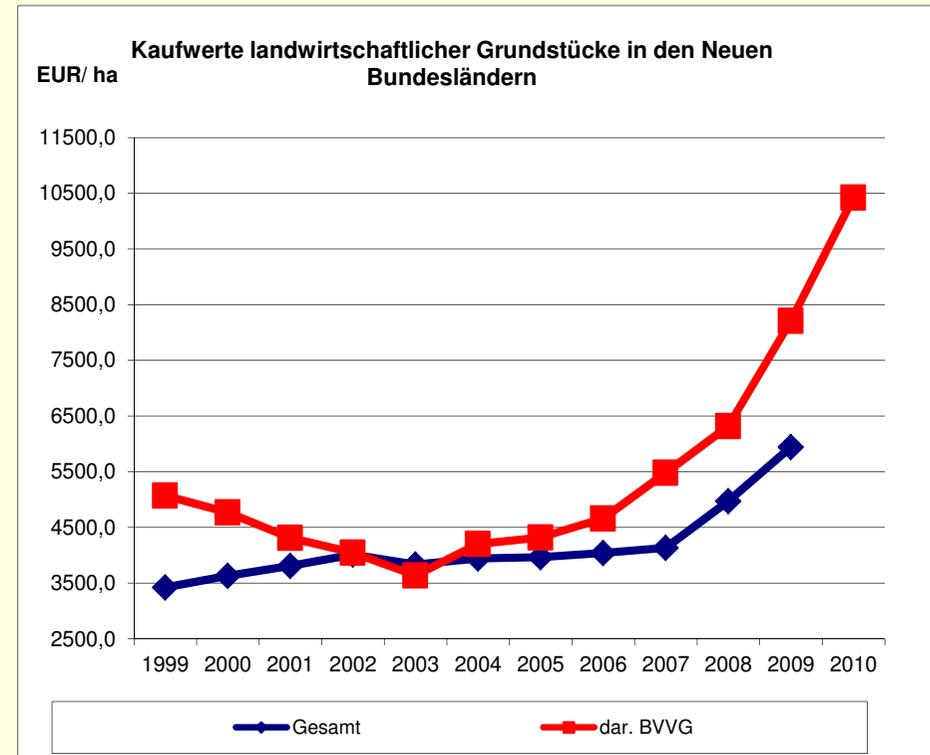


Anteil der BVVG an Agrarlandverkäufen in Ostdeutschland seit 1997

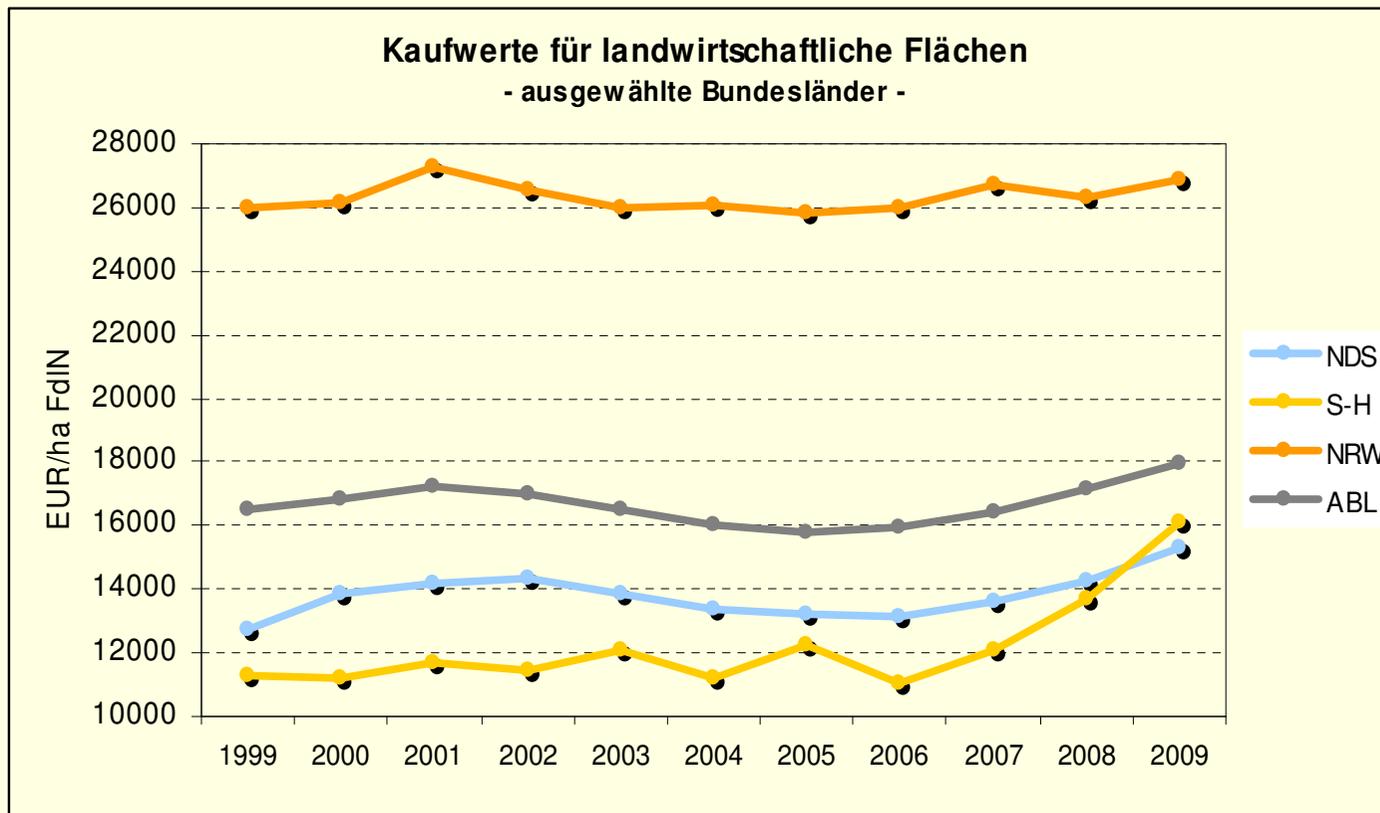


Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen in Euro/ha – Vergleich mit BVVG -

	Neue Länder		
	Gesamt €/ha	dar. BVVG €/ha	%
1999	3.421	5.070	148,2
2000	3.631	4.766	131,3
2001	3.811	4.312	113,1
2002	4.014	4.044	100,7
2003	3.831	3.636	94,9
2004	3.944	4.201	106,5
2005	3.964	4.316	108,9
2006	4.040	4.656	115,2
2007	4.134	5.479	132,5
2008	4.973	6.319	127,1
2009	5.943	8.205	138,1
2010		10.418	

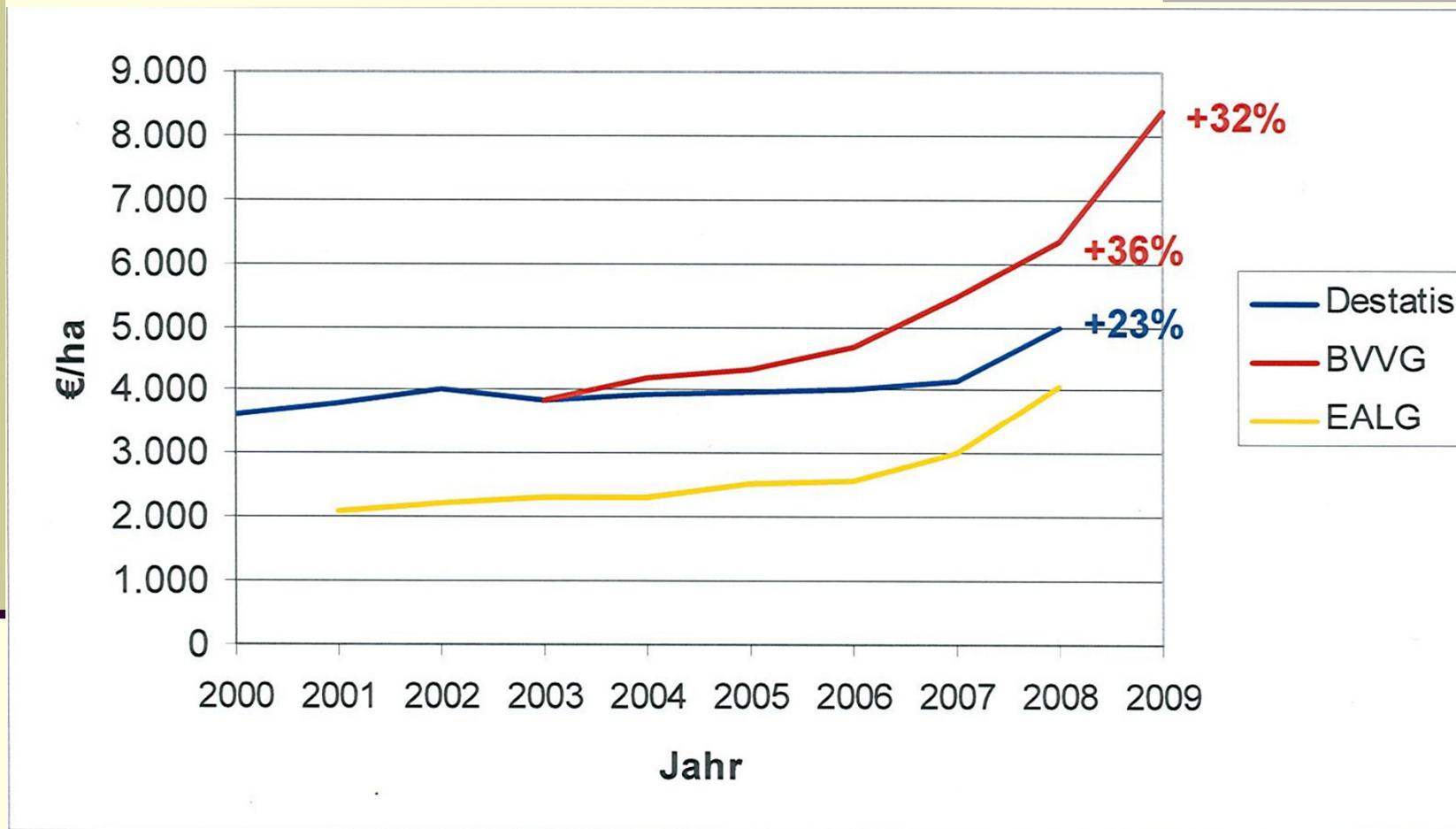


Quelle: Meldesystem der BVVG, Stat. Bundesamt



Quelle: Nord LB

Preisentwicklung für LF in den östl. Bundesländern



Quelle: Eigene Darstellung nach BVVG und Destatis

Destatis = Deutsches Statistisches Bundesamt

Vergleich der durchschnittlichen Betriebsergebnisse der Wirtschaftsjahre 2002/2003 bis 2009/2010 in ausgewählten Ländern und nach Rechtsformen

	Haupterwerbsbetriebe			Jurist. Personen
	Niedersachsen	Sachsen-Anhalt	Brandenburg	-
	Ø WJ 2002/2003- 2009/2010	Ø WJ 2002/2003- 2009/2010	Ø WJ 2002/2003- 2009/2010	Ø WJ 2002/2003- 2009/2010
Landwirtschaftliche Fläche ha	68,94	235,11	224,48	1.320,51
Viehbesatz VE/100 ha	181,88	23,31	41,19	61,46
Bilanzvermögen EUR/ha	11.613,25	2.724,88	2314,29	3.230,50
Verbindlichkeiten EUR/ha	2.078,13	1.283,88		1.064,00
Eigenkapitalveränderung EUR /ha	94,38	68,50	52,14	48,00
Nettoinvestitionen EUR /ha	117,00	56,50	53,57	59,63
Gewinn bzw. Jahresüberschuss EUR/ha	583,75	291,25	205,39	51,33
Gewinn bzw. Jahresüberschuss EUR/Unternehmen	40.284,00	67.962,75	46.092,52	80.484,13
Gewinn unter Berücks. Eigenentnahme BL EUR/Unternehmen	145,88	161,44	70,23	51,33

Quelle: Nord LB, Agrarkreditausschusssitzungen

Nutzungskosten/Opportunitätskosten/
Alternativkosten/ Schattenpreis/
Entgangener Nutzen

Das Problem der Nutzungskosten wurde erstmals von **J.H. von Thünen** (1783 – 1850), einem Schüler **A.D. Thaers** (1752 – 1828), ebenso Gutsbesitzer und Musterlandwirt erkannt und von **F. Aereboe** (1865 – 1942) weiterentwickelt. Berühmter Satz ...

„Wo siegt der Setzter für Landes, der im Durchschnitt der Jahre noch eben mit größerem Nutzen für den Gesamtreinertrag des Betriebes dieser Kulturart oder Ackerkultur statt irgendeiner anderen eingeräumt wird?“

*Aereboe, F.: Beiträge zur
Wirtschaftslehre des Landbaues, S. 55, Berlin 1905*



Abhängigkeit des Gewinns von der Flächenausstattung bei juristischen Personen

(Jahresüberschuss in €/ha)

	Größenklasse in ha			
	500-1000	1000-1500	1500-2000	über 2000
2006/2007	77,8	69,6	62,3	97,7
2007/2008	146,2	172,1	304,7	73,34
2008/2009	123,1	101,6	174,2	156,7
2009/2010	60,3	61,9	81,3	65,4
Ø €/ha	101,85	101,3	155,625	98,285

Quelle: Agrarbericht des Bundes

Marktteilnehmer: Praktische Beispiele

Acker-/Grünland als Kapitalanl.
bis 3 Mio. € gesucht.
Beckedorf Immobilien GmbH
Tel. 04441/859064 • Fax 859065
www.Beckedorf-Immobilien.de

Stille Beteiligung gesucht ab € 1 Mio
nur an deutschem Waldeigentum von
zukunftsorientierter, sehr vermögender
deutscher Familienstiftung.
Seriöse Anfragen an Chiffre ta 300

Fernöstliche Familien kaufen Wald ab
75 ha über Deutsche AG. Baranzahlung
möglich. Keine personellen/örtl. Veränder-
ungen! Diskrete Vorselektion über
Manthey & Partner GmbH (Makler),
Tel. 04102-51136,
info@manthey-partner.de

Acker-/Forstflächen als
Kapitalanlage bis 2 Mio. € ges.
Beckedorf Immobilien GmbH
Tel. 04441-859064, Fax -859065
www.Beckedorf-Immobilien.de

Kaufe Land in Ost-Nds./Sachsen-Anh.,
ca. 5-10 ha, Verkäufer muss wieder
pachten, Diskretion zugesichert.
Zuschriften an Land & Forst, Post-
fach 1440, 30014 Hannover unter
Chiffre 51069941 (51220604)

Su. Ackerland südl. von Ham-
ver. Fax 05101-4767 (512211)

Grünland bis 50 km um BS gesuch-
t. Tel. 05308-990858 (512211)

Landwirtschaftlicher Verein sucht klei-
ne Acker- und Weideflächen bis 2 ha,
Raum Nord Hannover, nördlich Celle, zu
pachten. Tel. 0176-24298538 (51219547)

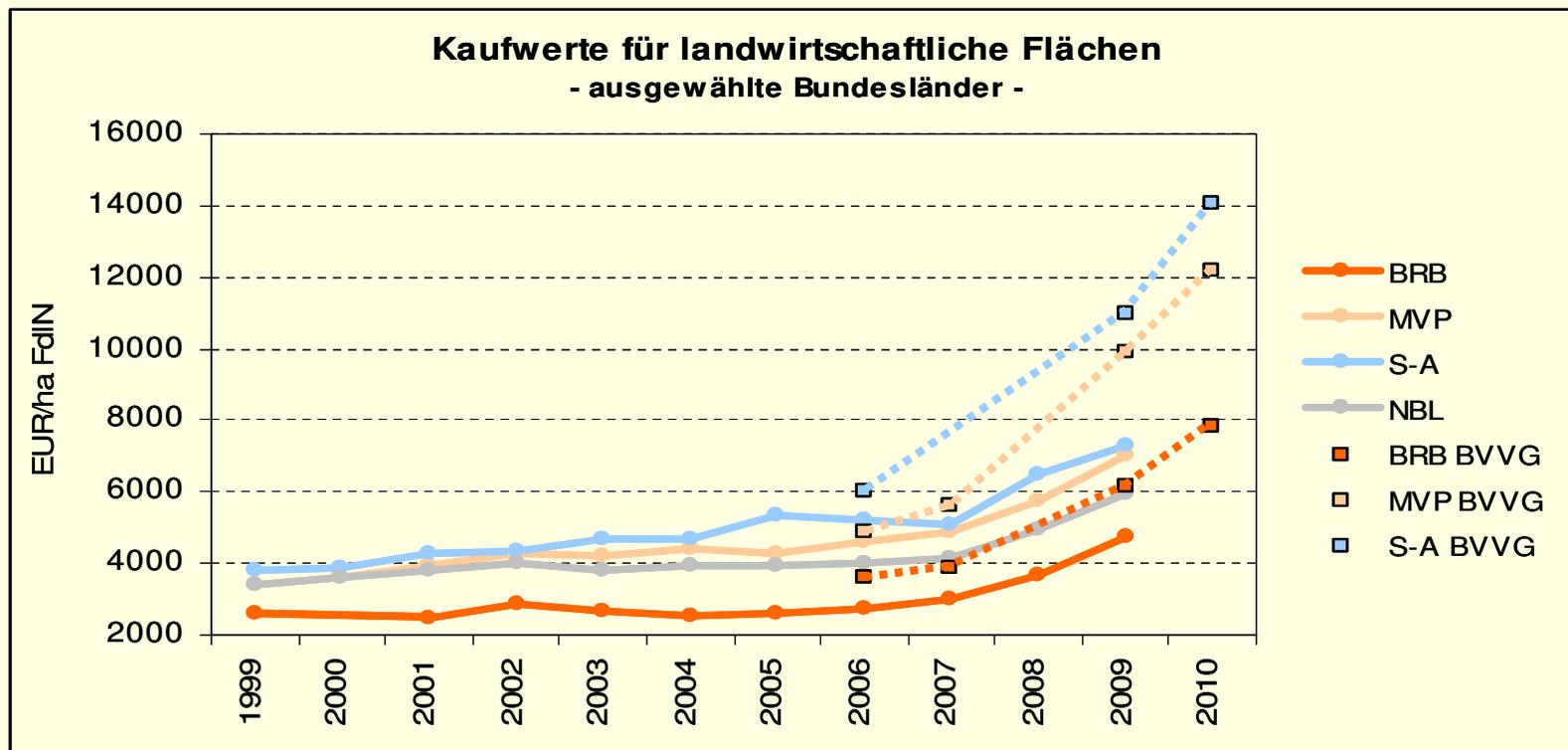
Landwirt sucht Ackerflächen od. gan-
zen Betrieb im südl. Nds. zu kaufen
od. zu pachten in den Lkrs. GÖ u.
NOM. Zuschriften an Land & Forst,
Postfach 1440, 30014 Hannover un-
ter Chiffre 51069542 (51219429)

06.10.2010

© Copyright Ingenieurbüro Bödecker

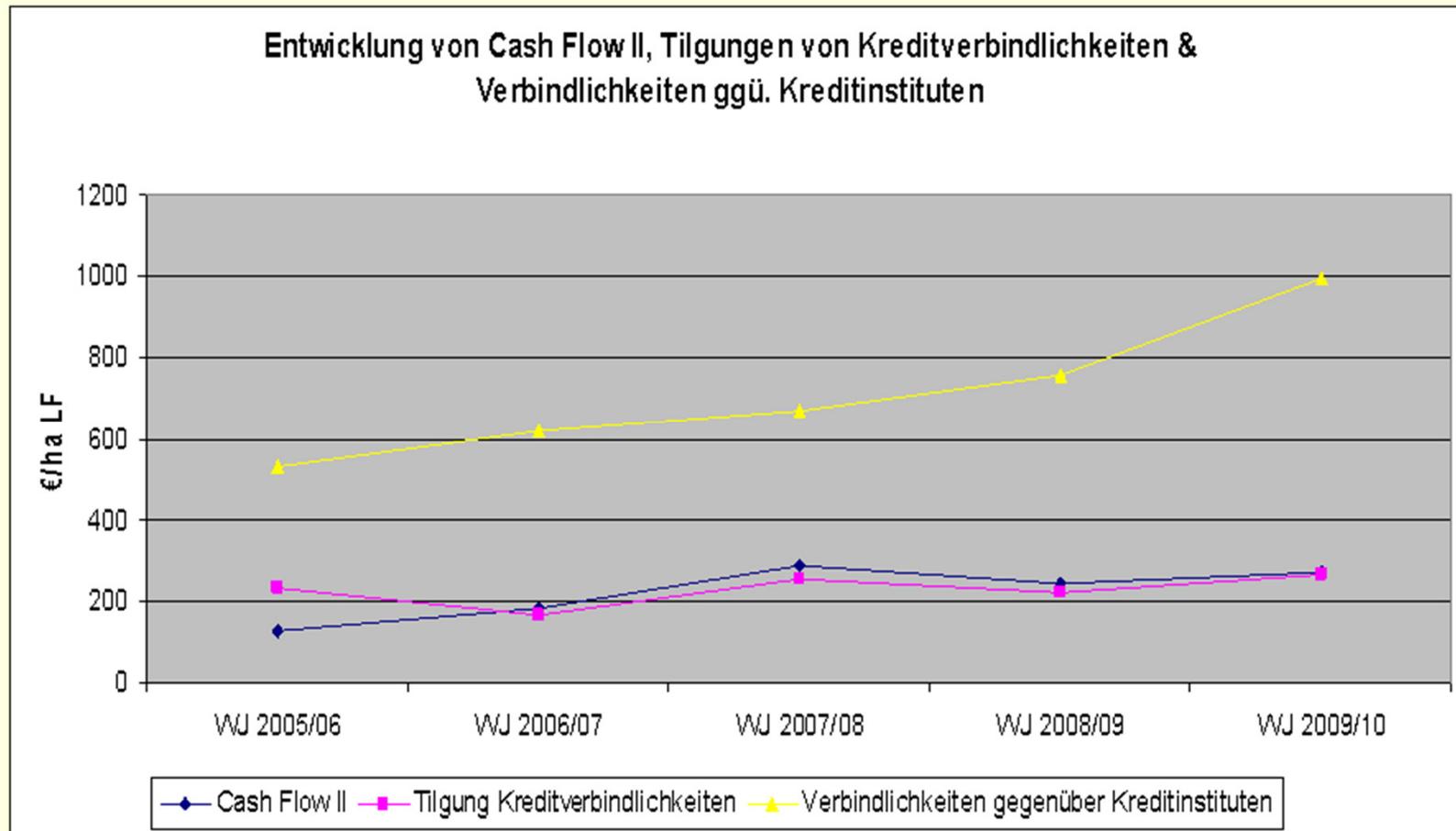
www.AgriWert.de

Ing.-Büro Bödecker; Seminar Einflüsse auf den Bodenmarkt



Quelle: Nord LB, Agrarkreditausschusssitzungen

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten



Quelle: LLFG, Rust, V. , 2011

Kalkulation Kosten und Erlöse landwirtschaftlicher Ackerbaubetriebe

	Einheit	Ausgangssituation (I)		Hochrechnung (II)			
		WJ 2003/04-2007/08		WJ 2008/09-2012/13			
		Gesamt-Betriebe (I a)	25 % erfolgreiche Betriebe (I b)	Änderung in %	Gesamt-Betriebe (II a)	Änderung in %	25 % erfolgreiche Betriebe (II b)
Anzahl Betriebe		452,0	113,0		452,0		113,0
bewirtschaftete Fläche	ha	281,4	379,2		281,4		379,2
gepachtete Fläche	ha	226,6	319,1		226,6		319,1
gepachtete Fläche	%	80,5	84,2		80,5		84,2
Eigentumsfläche	ha	54,8	60,1		54,8		60,1
Bonitierung	BP	61,0	75,0		61,0		75,0
betriebl. Erträge	€/ha	1276,0	1437,0		1305,6		1536,4
dav. Zulagen/Zuschüsse	€/ha	358,0	360,0	-15	304,3	-15	306,0
betriebl. Erträge ohne Zulagen/Zuschüsse	€/ha	918,0	1077,0		1001,3		1230,4
dav. Getreide, Öl- u. Hülsenfrüchte	€/ha	748,0	914,0	10	822,8	15	1051,1
dav. restl. Erträge	€/ha	170,0	163,0	5	178,5	10	179,3
betr. Aufwendungen (incl. Zinsen/Steuern)	€/ha	1121,0	1190,0		1254,1		1334,4
dav. Materialaufwand	€/ha	481,0	514,0	10	529,1	10	565,4
dav. Lohnaufwand	€/ha	96,0	94,0	10	105,6	10	103,4
dav. AfA Maschinen und Betriebsvorrichtungen	€/ha	109,0	111,0	-10	98,1	-10	99,9
dav. Pacht (je ha bew. Fläche)	€/ha	180,0	212,0	35	243,0	35	286,2
dav. restl. Aufwendungen	€/ha	225,0	234,0	5	236,3	5	245,7
dav. betriebliche Zinsen	€/ha	30,0	25,0	40	42,0	35	33,8
betriebl. Aufwendungen vom betriebl. Ertrag ohne Zul./Zusch.	%	122,1	110,5		125,2		108,4
Gewinn (o. zeitraumfr. u. außerordentl. Vorgänge)	€/ha	155,0	247,0		51,5		202,1
Gewinnänderung	€/ha				-103,5		-45,0

Möglichkeiten des Flächenankaufs als Funktion des versteuerten Einkommens

	Einheit	Ausgangssituation		Kalkulation bis 2013	
		Gesamtbetriebe	erfolgreiche Betriebe	Gesamtbetriebe	erfolgreiche Betriebe
Gewinn (o.zeitraumfr.u.außerordentl.Vorgänge)	€/ha	155,0	247,0	51,5	202,1
bewirtschaftete Fläche	ha	281,4	379,2	281,4	379,2
theoretischer Gewinn (o.zeitraumfr.u.außerordentl.Vorgänge)	€	43.617,0	93.662,4	14.492,1	76.636,3
Einkommensteuer (inkl. Soli und Kirchensteuer)	€	11.842,7	35.685,1	1.463,3	27.496,0
Verfügbares Einkommen	€	31.774,3	57.977,3	13.028,9	49.140,3
Lebenshaltungskosten Eigenentnahmeanteil nach BML	€/a	33.000,0	33.000,0	33.000,0	33.000,0
Freies Volumen für Kredittilgungen	€/a	-1.225,7	24.977,3	-19.971,2	16.140,3
Bei ausschließlicher Verwendung für Ackerkauf mit je 10.000 €/ha bei 695 €/ha Tilgung	ha	0,0	35,0	0,0	23,0

Einkommen	EST	Soli	Kirchensteuer	Gesamt
43.617,00	10.343,00	568,86	930,87	11.842,73
93.662,40	31.166,00	1.714,13	2.804,94	35.685,07
14.492,10	1.285,00	62,60	115,65	1.463,25
76.636,30	24.014,00	1.320,77	2.161,26	27.496,03

Nach www.imacc.de - IMACC Firmen Ratgeber

Auswirkungen bei Erwerb von 1 ha Pachtfläche

Annahme					
	Kaufpreis	€/ha	7000	10000	12500
	Finanzierung	Annuitätendarlehn			
	Laufzeit	15 Jahre			
	Zinssatz	5,50%			
	Ø jährl. Belastung Zinsen	€	233	333	416
	Ø jährl. Belastung Tilgung	€	467	667	834
Auswirkung auf Unternehmensergebnis					
	Wegfall Pacht	€/ha	243	243	243
	Zinskosten	€/ha	-233	-333	-416
	Unternehmerergebnis	€/ha	10	-90	-173
Auswirkung auf die Liquidität					
	Reduzierung Steuern (25%)	€/ha	21	62	85
	Tilgung Darlehn	€/ha	-467	-667	-834
	Minderung der Liquidität	€/ha	-436	-695	-922

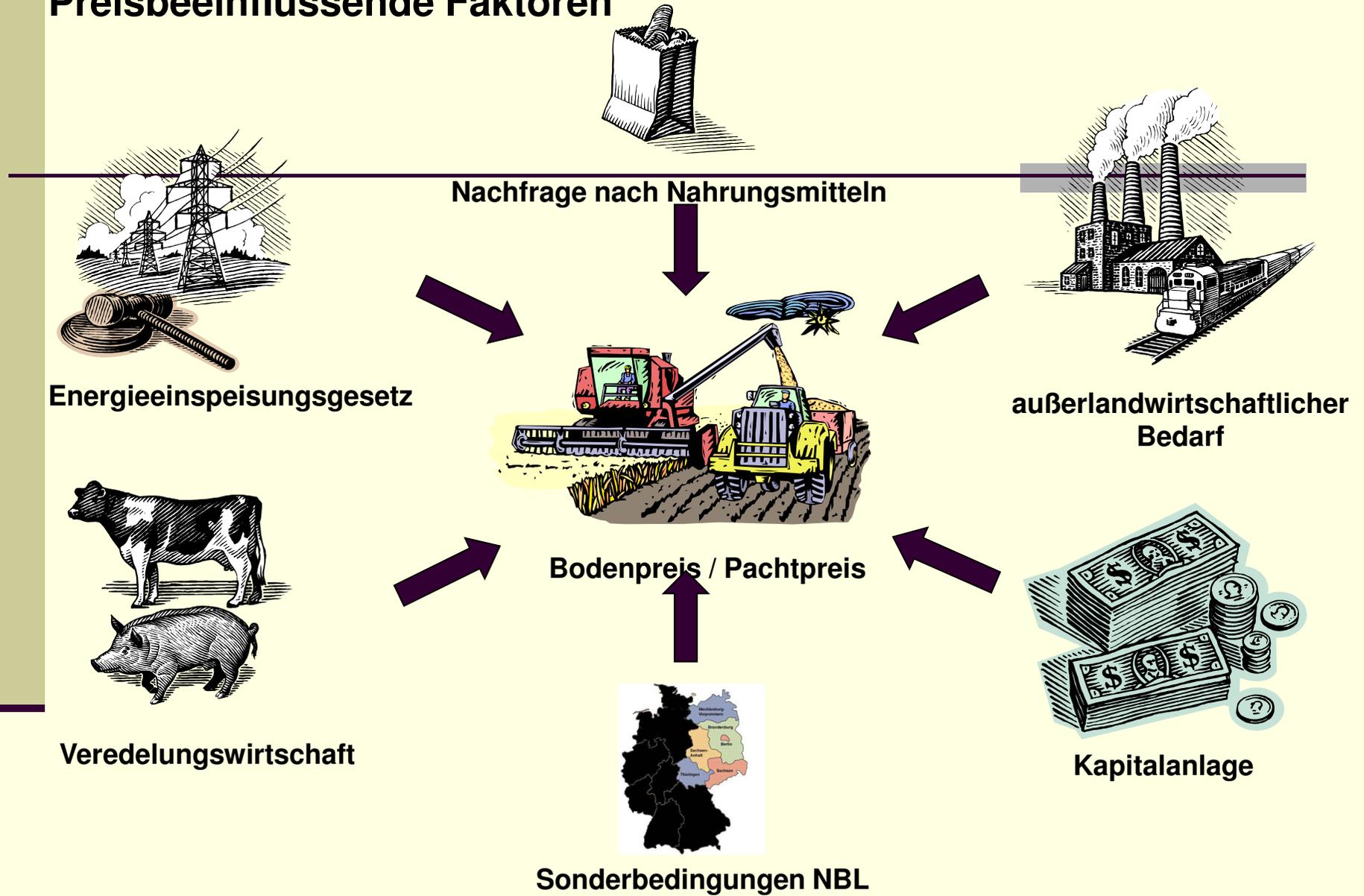
Warum werden trotz der angespannten wirtschaftlichen Situation bei Ausschreibungen unrealistische Preise geboten?

1. weil mit dem Bodenkauf steuerliche Vorteile nach § 6b Einkommenssteuergesetz genutzt werden müssen
2. weil die Betriebspachten kumuliert betrachtet werden und bei geringen BVVG-Flächenanteil die durchschnittliche Betriebspacht sich nur unwesentlich erhöht – aber kein Flächenverlust hingenommen werden soll
3. weil große Flächenlose ausgeschrieben werden, die zu einem existenziellen Flächenentzug für den Betrieb führen können
4. weil in den Betrieben nicht der notwendige betriebswirtschaftliche Sachverstand vorhanden ist und keine kultur- und schlagbezogenen Deckungsbeitragsrechnungen durchgeführt werden
5. weil langfristige Bindungen für Investitionen eingegangen worden sind und die Flächen als Sicherheiten bei den Banken genannt wurden
6. weil langfristige Produktionsbindungen eingegangen wurden, z.B. bei Energiepflanzen

Warum werden trotz der angespannten wirtschaftlichen Situation bei Ausschreibungen unrealistische Preise geboten?

7. weil es sich um vergleichsweise kleine Flächen handelt, 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 unter Umständen auch von den anderen Verpächtern eingefordert werden)
8. weil Betriebe mit umsatzstarken Spezialkulturen, wie beispielsweise Gemüse oder Veredlungsbetriebe an der Gewerblichkeitsgrenze mitbieten
9. weil die Fläche so günstig gelegen ist, dass ein Mehrpreis wirtschaftlich gerechtfertigt ist (z.B. Spargel in Hofnähe)

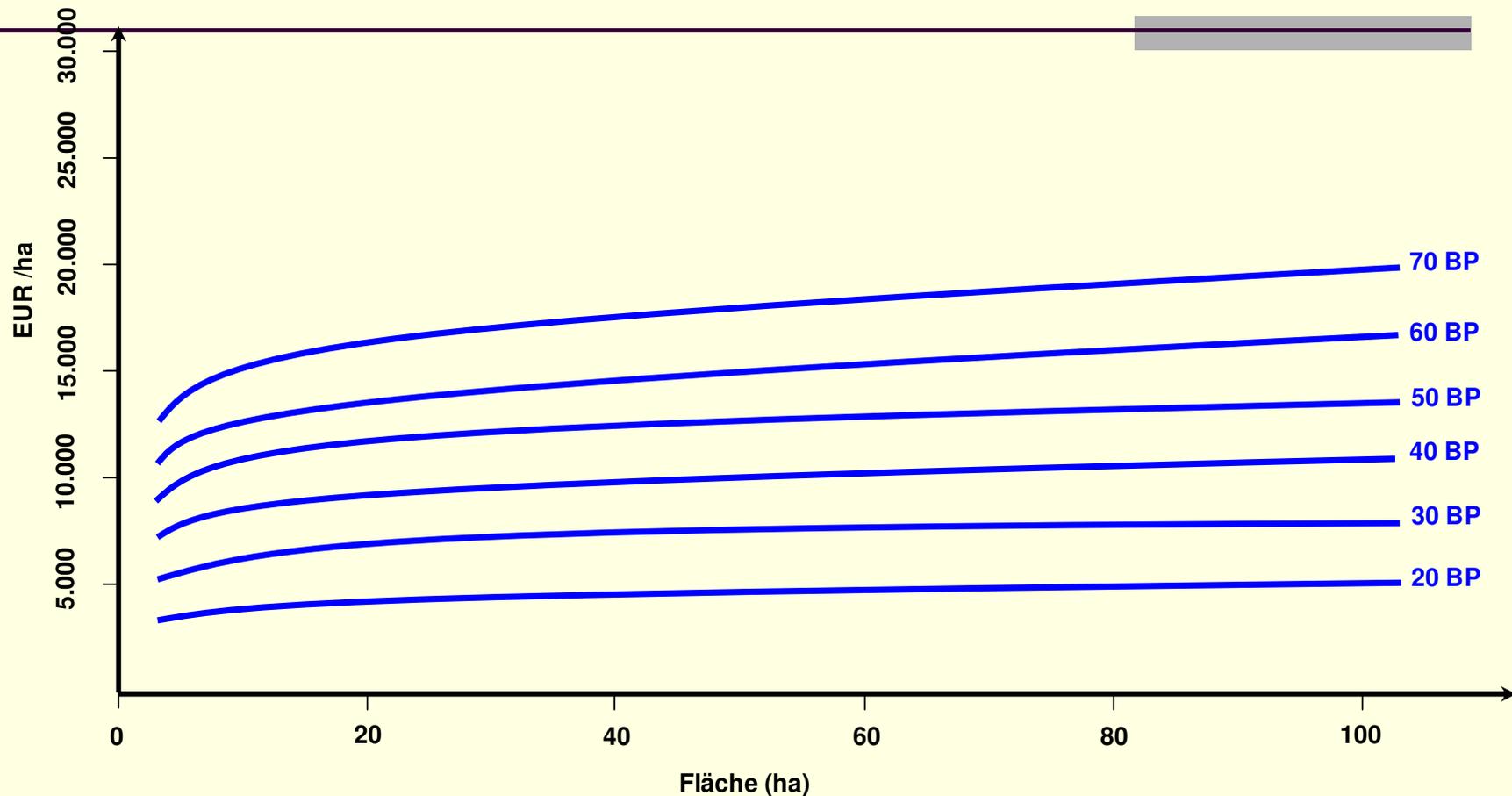
Preisbeeinflussende Faktoren



Quelle: Deutsche Bank AG Unternehmerstammtisch

Einfluss zunehmender Losgröße und wachsender Bonität auf die Kaufpreise für Ackerland in Sachsen-Anhalt

(abgeleitet aus Ergebnissen öffentlicher Ausschreibungen der BVVG)



Quelle: Koepke, D., „Kaufpreise für Ackerland in Ausschreibungen der BVVG“, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Ausgabe Nr. 5, 2010

Quelle: Deutsche Bank AG Unternehmerstammtisch

Investoren überholen Landwirte beim Flächenkauf



Flächen wandern mittlerweile am häufigsten in außerlandwirtschaftliche Hände

Finanzinvestoren kaufen heute mehr Agrarland als Landwirte und sind damit neue wichtigste Käufergruppe beim Flächenverkauf. Das zeigt eine Umfrage, die das Anlegermagazin 'Börse Online' mit der Branchenvereinigung Immobilienverband Deutschland unter 70 Fachmaklern durchgeführt hat.

Über 50 % werden an Kapitalanleger verkauft, gefolgt von den Bauern. Auf Rang 3 rangieren die alternativen Energien gefolgt von privaten Investoren und Fonds.

Als Gründe geben die Investoren an:

1. Angst vor der Inflation;
2. Die Suche nach Sachwerten
3. Das Profitieren vom Boom bei Agrarrohstoffen

Die Makler setzen auf steigende Bodenpreise. 50 % der Befragten beurteilen die künftige Preisentwicklung als gut, 40 % sogar als sehr gut, und lediglich 10 % als mittel.

Verkehrswert / Höchstgebot

Nach § 194 des Baugesetzbuches:

Verkehrswert ist der Preis, der im gewöhnlichen innerlandwirtschaftlichen Geschäftsverkehr für ein bestimmtes Grundstück gezahlt wird.

Der Verkehrswert ist nicht das Höchstgebot.

Der Verkehrswert unter dem Höchstgebot ist keine unzulässige Beihilfe, weil diese Auffassung das Höchstgebot als faktisch absolut definieren würde.

Das Höchstgebot ist insbesondere am Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zu messen, weil es diese Vorschrift nur einmal gibt und sie in der von der Rechtsprechung entwickelten eingeschränkten Form (zusätzlich Gefahren für die Agrarstruktur) verfassungsmäßig ist.

Die Landwirtschaftsgerichte und der BGH wenden die Versagungsgründe nach § 9 GrdstVG ohne rechtliche Bedenken an. Eine Vorlage zum EuGH ist nicht notwendig.

Forderungen aus der Sicht des Berufsstandes

1. Ziel ist die Stabilisierung der in den neuen Ländern ortsansässigen Betriebe

- Die Favorisierung liegt auf den ortsansässigen selbsthaftenden Unternehmer, der im regionalen Gemeinwesen verwurzelt lebt.
- Ortsansässig können nur Betriebe sein, die ihren Betriebssitz in den neuen Ländern haben.
- Die Wertschöpfung aus der Bodenbearbeitung muss den neuen Ländern zugute kommen, bei juristischen Personen ist der Anteil der Wertschöpfung von Beteiligungen zu erfassen, dieser Anteil darf 30 % nicht überschreiten.

Forderungen aus der Sicht des Berufsstandes

2. Die Betriebe dürfen durch das Wirken des Bodenmarktes nicht weiter in ihrer wirtschaftlichen Potenz geschwächt werden

- Der Privatisierungszeitraum der ehemaligen volkseigenen Flächen muss über langfristige Pachtverträge deutlich verlängert werden.
- Betriebe die das Potenzial zum Flächenerwerb haben, müssen die Möglichkeit erhalten, diese Flächen zum Verkehrswert kaufen zu können.
- Das Ausschreibungsverfahren ist kein geeignetes Mittel um den Verkehrswert zu bestimmen.

3. Die Agrarstruktur ist zu stabilisieren

- Verkaufslose sollten vom Grunde her nicht über 10 ha betragen, ein verwaltungstechnisches Umgehen dieser Forderung durch die Ausschreibung mehrerer in einer Region konzentrierter Lose steht dieser Forderung entgegen.
- Nach jedem Verkauf ist je nach Verkaufsumfang eine angemessene Verpachtungsphase für die übrigen Flächen einzuhalten, um den Betrieben Zeit für die Refinanzierung zu geben.
- Gezielt sollten Verpachtungen freier Flächen zur Unterstützung arbeitsintensiver landwirtschaftlicher Unternehmen erfolgen.

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!

