

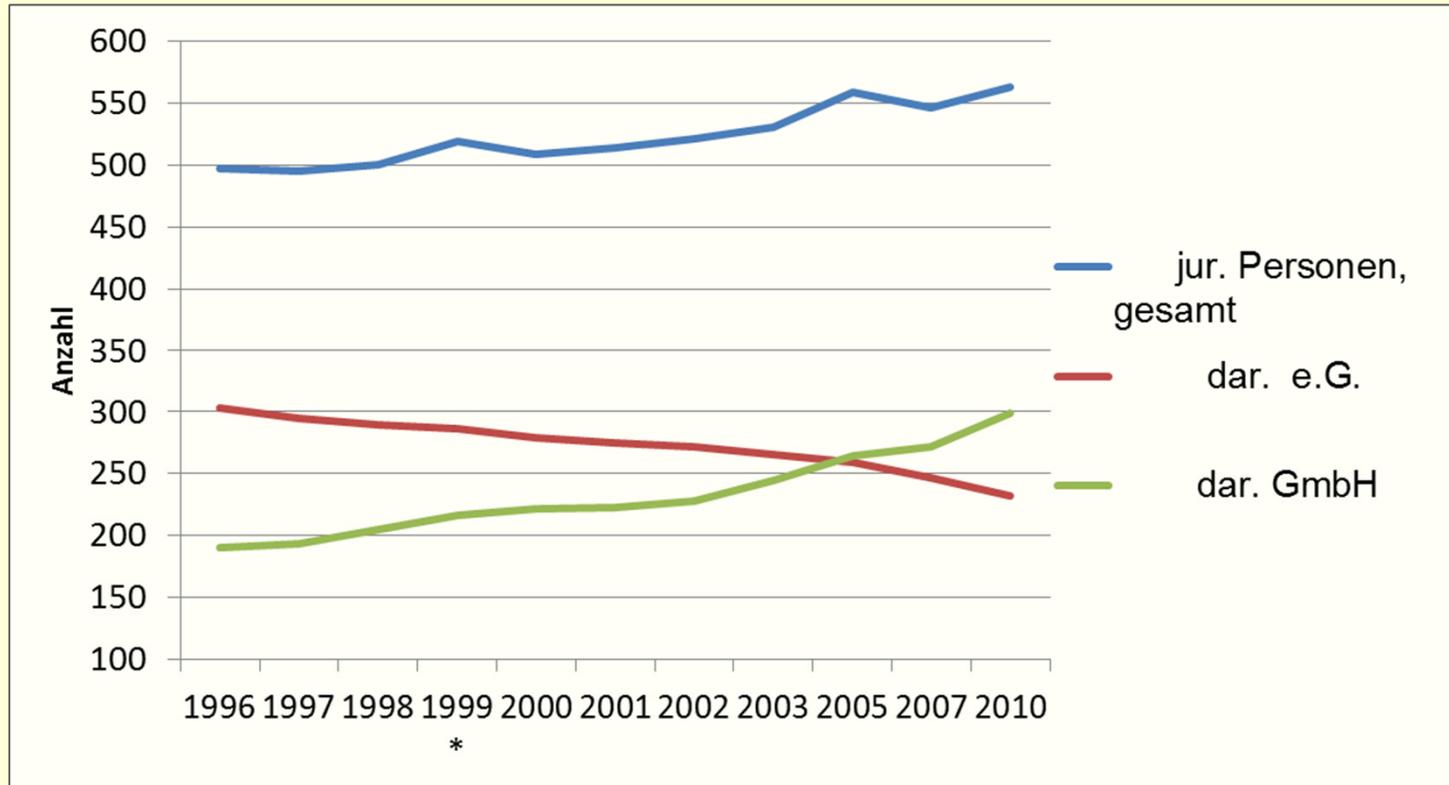
*Deutscher Bauernbund e.V.  
Christlich – konservativ - heimatverbunden*



**Gespräch zum Thema  
Bodenmarktpolitik  
am 03. Juni 2014 im BMEL**

Von Kurt-Henning Klamroth

## Entwicklung der Anzahl und Fläche juristischen Personen, unterteilt nach e.G. und GmbH



# Verpachtung der BVVG-Flächen

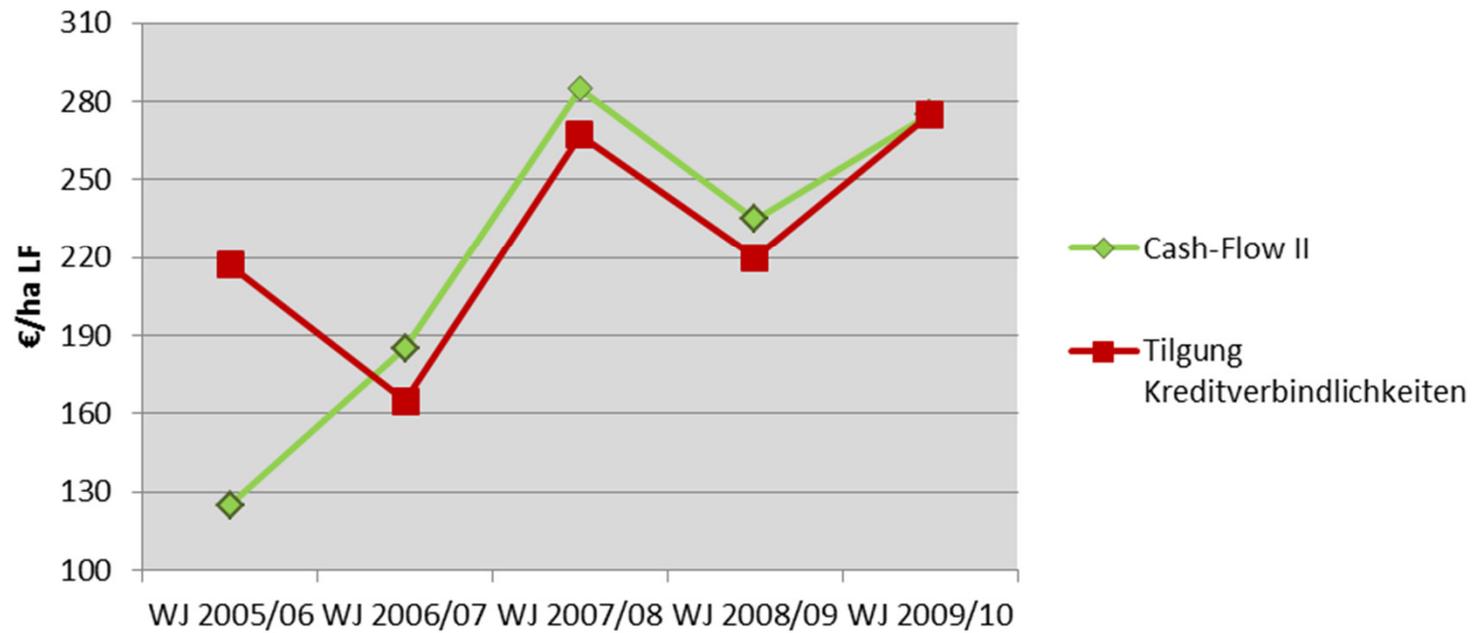
Land	Wiedereinrichter/ Neueinrichter	juristische Personen
	<b>Anzahl Pachtverträge</b>	
Mecklenburg-Vorpommern	1.762	891
Brand./Berlin	1.845	1.195
Sachsen-Anhalt	2.097	762
Sachsen	1.367	714
Thüringen	919	709
<b>Gesamt Pachtverträge</b>	<b>7.990</b>	<b>4.271</b>
<b>Anzahl der Betriebe</b>	<b>24.849</b>	<b>2.968</b>
<b>Verhältnis</b>	<b>0,32</b>	<b>1,44</b>

Stand: 1. Bodenforum des DBB 2005

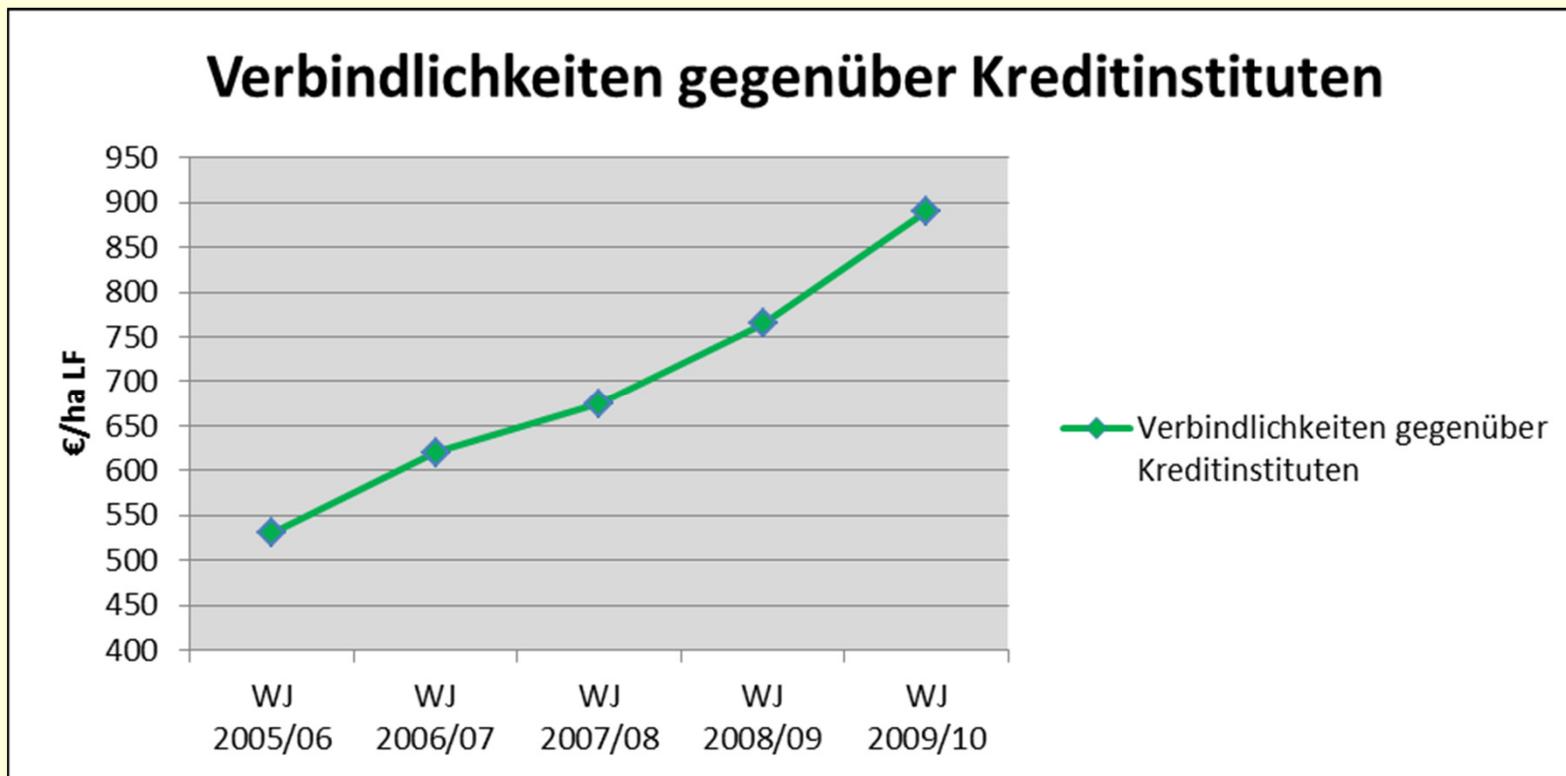
	Haupterwerbsbetriebe (EU und GbR)	Juristische Personen
Anzahl der Betriebe	925	333
LF in ha	330.000	328.257
Anzahl der Pachtverträge	472	531
	13.361	14.841
<b>Verhältnis Anzahl Pacht- verträge zu Anzahl der Betriebe</b>	<b>1,6</b>	<b>0,5</b>

BVVG Verwaltungsbezirk Sachsen-Anhalt 2012

### Entwicklung von Cash Flow II & Tilgungen von Kreditverbindlichkeiten



## Vergleich der Fremdkapitalentwicklung zwischen neuen und alten Länder in einem spezifizierten Ackerbaubetrieb



	Standort		weniger privilegiert	durchschnittlich	privilegiert
Annahme	Kaufpreis	€/ha	12.500	20.000	28.000
	Finanzierung	Annuitäten - darlehen			
	Laufzeit	15 Jahre			
	Zinssatz	5,50%			
	Ø jährl. Belastung Zinsen	€	416	505	707
	Ø jährl. Belastung Tilgung	€	834	1.333	1.866
Auswirkung auf Unternehmensergebnis					
	Bodenpunkte/Pacht preis €/Bp		40 Bp x 5 €/Bp	60 Bp x 6 €/Bp	90 Bp x 6,80 €/Bp
	Wegfall Pacht	€/ha	200	360	612
	Zinskosten	€/ha	-416	-505	-707
	Unternehmer- ergebnis	€/ha	-216	-145	-95
Auswirkung auf die Liquidität					
	Reduzierung Steuern (25% v. Unternehmerergeb- nis)	€/ha	54	36	24
	Tilgung Darlehen	€/ha	-834	-1.333	-1.866
	Unternehmer- ergebnis		-216	-145	-95
	<b>Minderung der Liquidität</b>	<b>€/ha</b>	<b>-996</b>	<b>-1.442</b>	<b>-1.937</b>

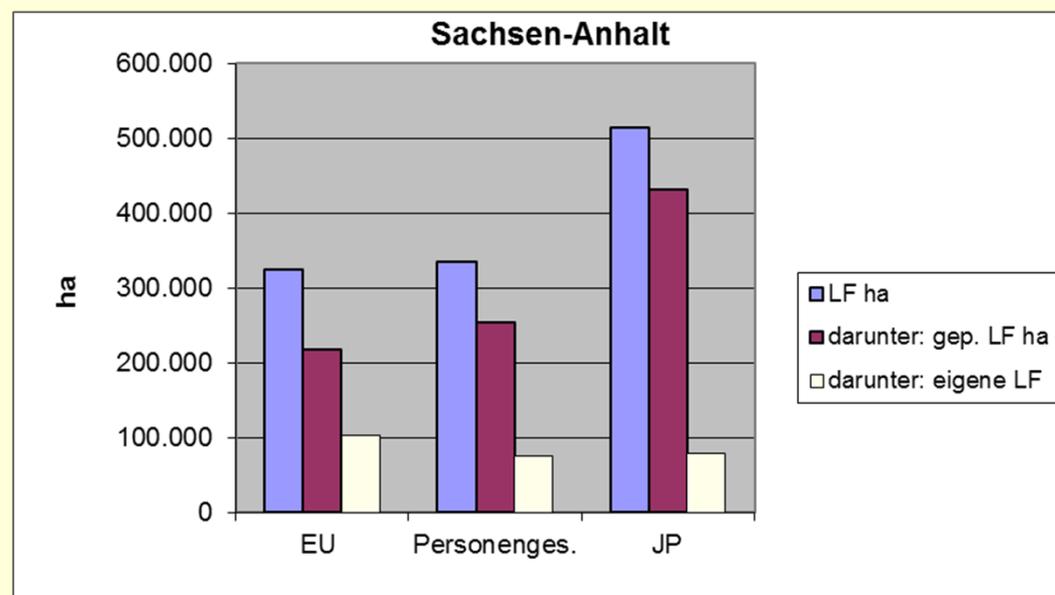
## Auswirkung beim Erwerb von 1 ha Pachtfläche

**Betriebsgewinn  
68.000 €  
Das bedeutet, es  
können noch 47 ha  
gekauft  
werden (68.000 € :  
1.442 €/ha)**

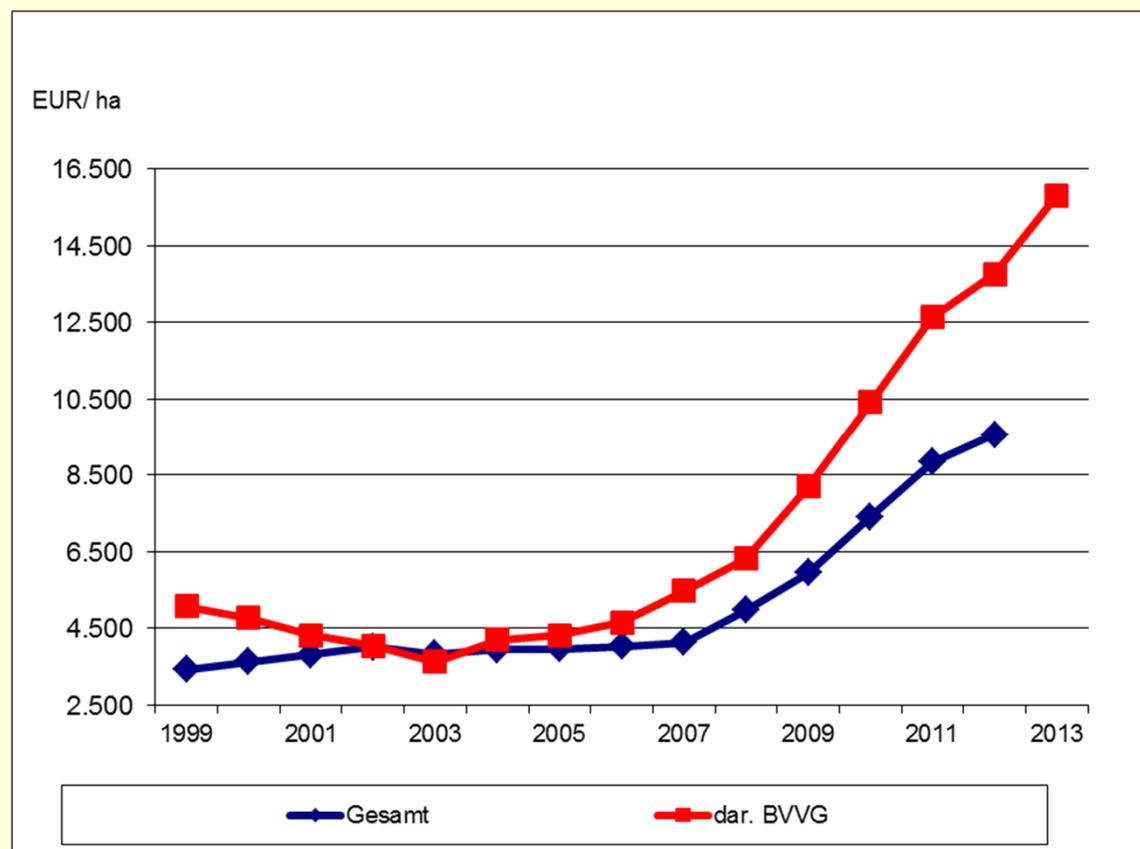
## Vergleich des Anteils der gepachteten Fläche an der Gesamt – LF in % von 1999 zu 2010

	1999	2010
Deutschland gesamt	63 %	60 %
neue Länder	90 %	74 %
alte Länder	50 %	53 %

### Anteil nach Rechtsformen am Beispiel von Sachsen-Anhalt



# Kaufwerte in den neuen Ländern BVVG - Statistik



Quelle: Statistisches Bundesamt, Meldesystem der BVVG, ab 2003 Controlling-Bericht der BVVG

# Vergleich der „wahren“ Kaufpreise und statistisch hergeleiteter Kaufpreise an einer Beispielregion



## Beispiel Zone 7528 Barleben zeitliche Anpassung aus Diagramm nur Kauffälle ab 1.1.2013 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)



Name und Nr. der BRW-Zone Barleben 7528	Jahr	BRW zum Stichtag 31.12.	Ackerzahl	für die Untersuchung berücksichtigte Kauffälle	Anzahl Kauffälle	Flächenmittel in ha	durchschn. Ackerzahl	durchschn. Kaufpreis	durchschn. auf Ackerzahl der BRW-Zone, Fläche (4 ha) umgerechneter Kaufpreis	mittlere Kaufzeitpunkt/ Differenz zum Stichtag 31.12.2013 in Tagen	Steigung aus Diagramm/ errechnete Anpassung	Ergebnis zeitliche Anpassung	Faktor Pachtanpassung aus Stichtag	Ergebnis	Steigung aus Diagramm alle Zonen zusammen/ errechnete Anpassung	Ergebnis zeitliche Anpassung
	2010	1,55	90													
	2011	1,90	90													
	2012	2,10	90	ab 1.1.2012	49	4,3	64,0	2,04	2,19	1.1.2013	0,00096	2,54	1,00	2,54	0,00080	2,48
										364	0,35				0,29	
	2013	2,55	90	ab 1.1.2013	26	5,0	79,9	2,09	2,31	9.7.2013	0,00403	3,01	1,00	3,01	0,00127	2,53
										175	0,70				0,22	

Diagrammtitel

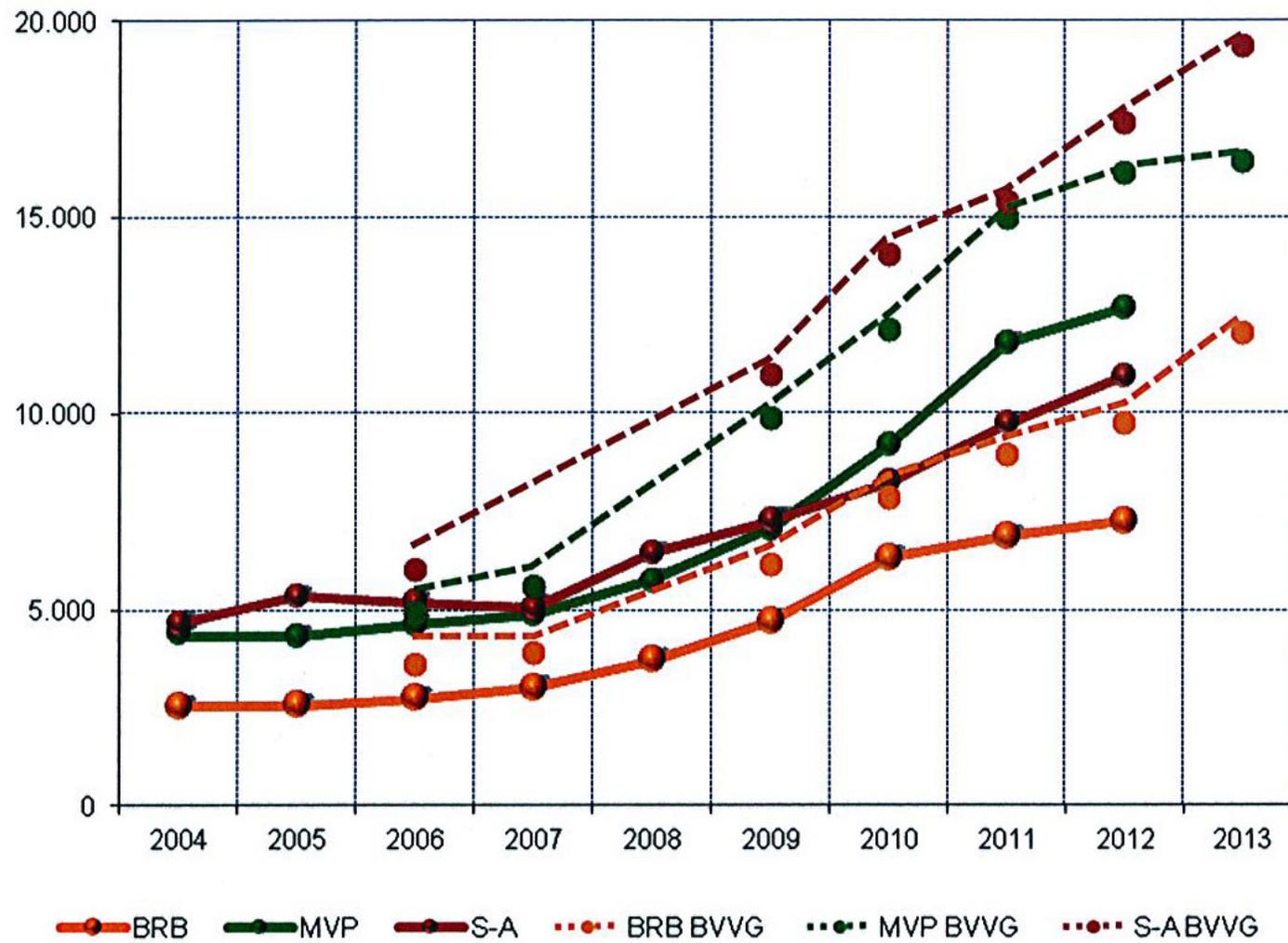
$$y = 0,004027x - 164,654030$$

$$R^2 = 0,264195$$

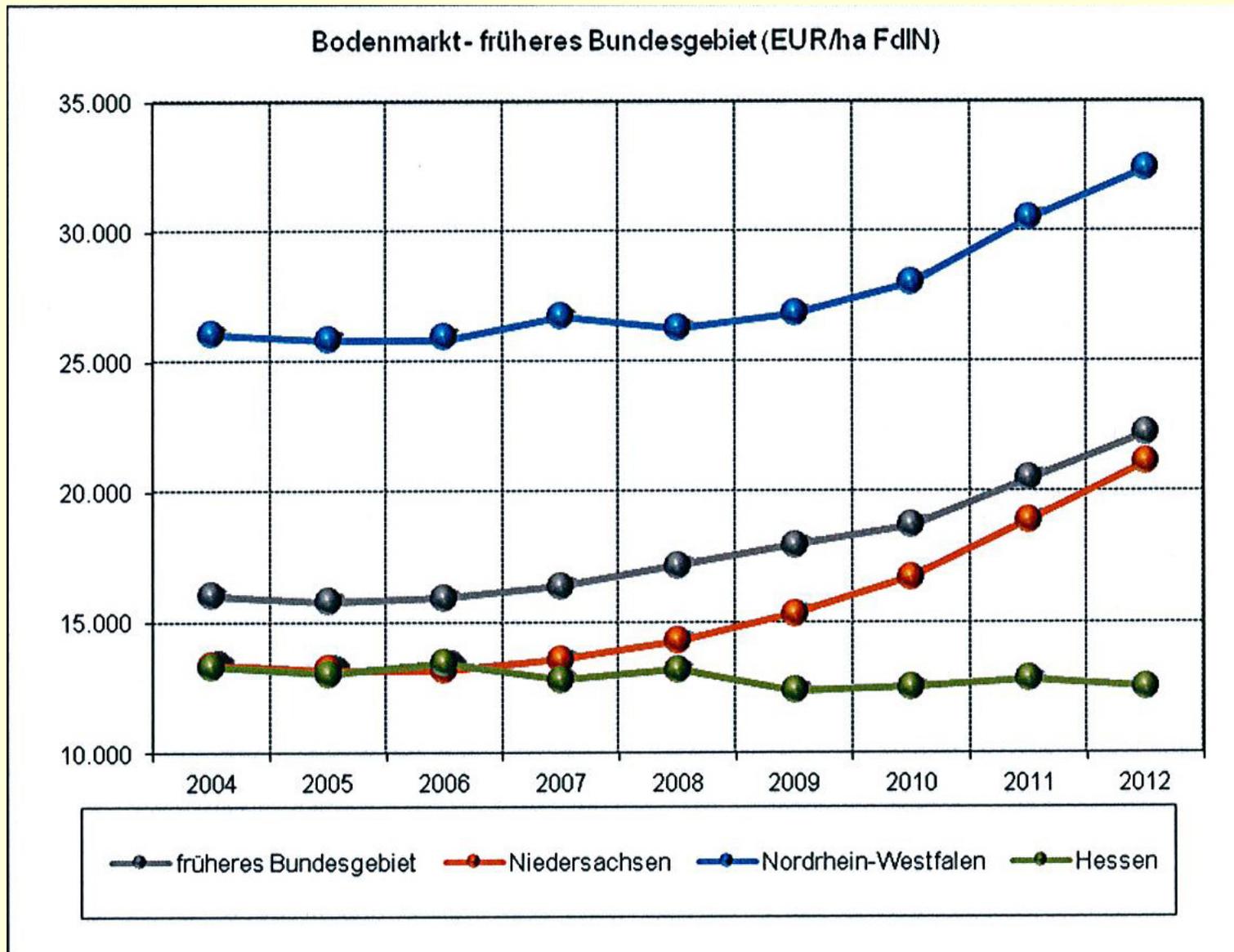
Durch die neue Berechnungsmethode kommt es zu einem Zuwachs von ca. 0,50 €/m<sup>2</sup>; in einigen Regionen auch noch mehr!  
 Beispiel: 2,56 € zum Stichtag zu 3,01 € nach Anpassung

Gutachterausschuss Februar 2014

Bodenmarkt - Neue Bundesländer (EUR/ha FdIN)

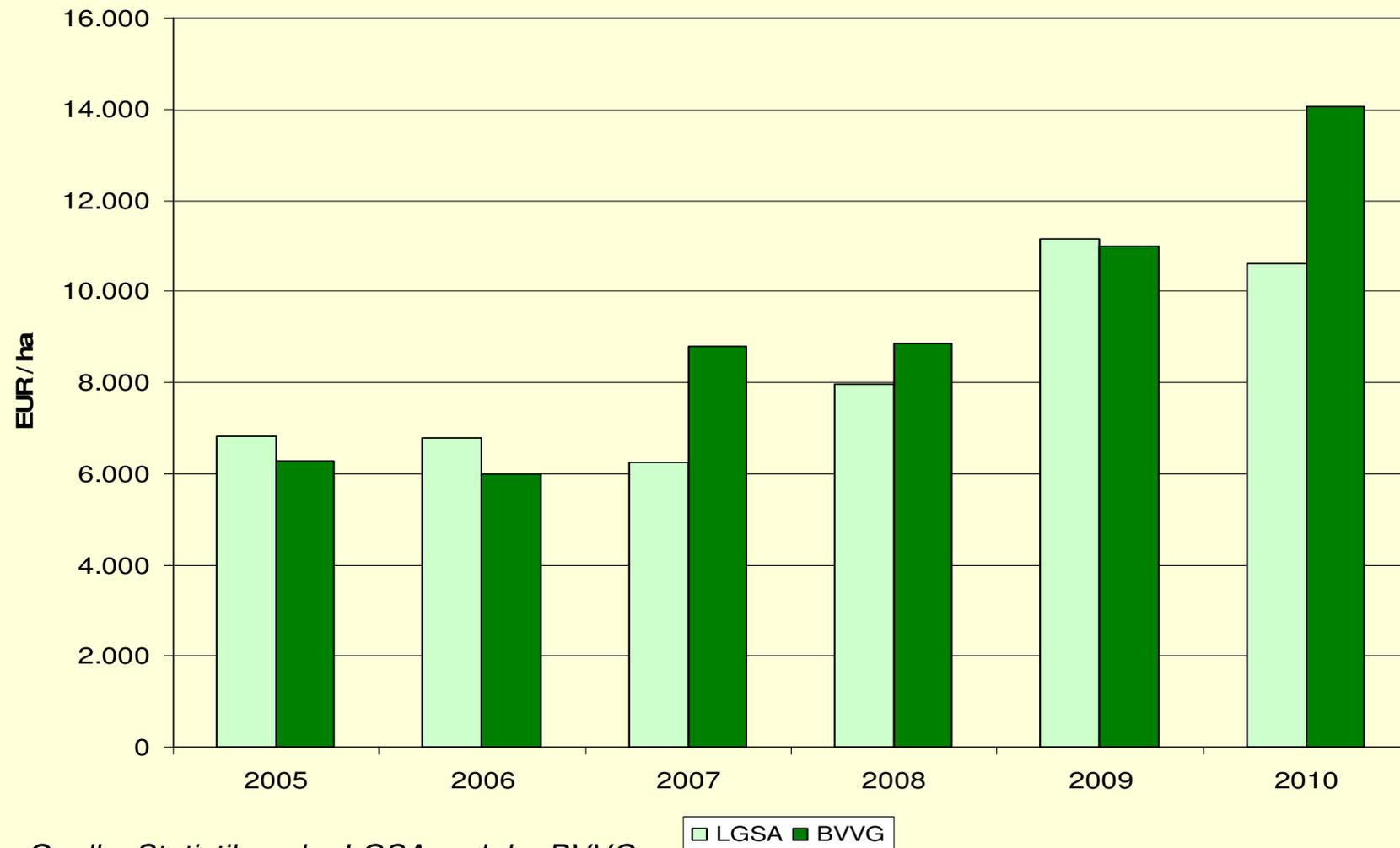


Nord LB, März 2013



Nord LB, März 2013

## Entwicklung der Verkaufspreise aus Ausschreibungen der LGSA und der BVVG im Land Sachsen-Anhalt



Quelle: Statistiken der LGSA und der BVVG

# Warum werden höhere Pachten und wirtschaftlich unvernünftige Kaufpreise geboten?

Spitzenpachtgebote von über 10 € je Bodenpunkt und Kaufpreisgebote von über 30.000 € je ha sind keine Seltenheit.

Gründe:

- wenn mit dem Bodenkauf steuerliche Vorteile nach § 6b Einkommenssteuergesetz genutzt werden müssen
- 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 werden, die zu einem existenziellen Flächenentzug für den Betrieb führen können

- wenn in den Betrieben nicht der notwendige betriebswirtschaftliche Sachverstand vorhanden ist 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 langfristige Produktionsbindungen eingegangen wurden, z.B. bei Energiepflanzen und Doppelsubventionierung nach EEG (Mais und Flächen für Windkraftanlagen)
- wenn es sich um vergleichsweise kleine Flächen handelt, die mit dem vorhandenen Personal und Maschinenpark ohne große Mehrkosten mitbewirtschaftet werden können (geringe Grenzkosten; Sonderkulturen)
- wenn Betriebe mit umsatzstarken Spezialkulturen, wie beispielsweise Gemüse oder Veredlungsbetriebe an der Gewerblichkeitsgrenze mitbieten
- wenn die Fläche so günstig gelegen ist, dass ein Mehrpreis wirtschaftlich gerechtfertigt ist (z.B. in Hofnähe)
- Wenn Investoren Beteiligungen, Mehrheitsbeteiligungen oder Gesamtheitsübernahmen von Betrieben planen

# Forderungen

- Es ist bei den Überlegungen immer zugrunde zu legen, wie der Bund zu diesem erheblichen Eigentumsumfang (ca. 2 Mio. ha) gekommen ist.
- Richtigerweise hat die Bundesregierung grundsätzlich erklärt, am Leitbild der bäuerlichen Strukturen festhalten zu wollen. Diese politische Zielsetzung wird aber schleichend über die Veränderung der Fremdkapitalfinanzierungsstrukturen (Änderung der Mehrheitsverhältnisse über Beteiligung, Bodenspekulation von außerlandwirtschaftlichem Kapital) aufgeweicht.

Grundsätzlich ist das Privatisierungsziel deutlich zu verlängern, d.h. die Grundlage muss eine privilegierte längerfristige Verpachtung bilden. Gleichwohl muss auch die Möglichkeit eingeräumt werden, dass bei Kaufinteresse Verkäufe stattfinden können.

**Entweder:**

Die BVVG arbeitet auf der Grundlage der zwischen Bund und Ländern abgestimmten Vergaberichtlinien.

Diese Vergaberichtlinie ist sofort so zu überarbeiten, dass keine weiteren agrarstrukturellen Verwerfungen und wirtschaftlichen Probleme in den Betrieben entstehen können, d.h. der Gewinnmaximierungsgedanke muss zugunsten einer verantwortlichen Agrarpolitik strukturverträglich gestaltet werden

**Oder:**

Die Flächen der BVVG sind in die Landgesellschaften zu überführen, weil die Landgesellschaften nach ihrem gesetzlichen Auftrag zuallererst agrarstrukturelle Wichtungen zu berücksichtigen haben.

Grundsätzlich muss das Grundstücksverkehrsgesetz so novelliert werden, dass es dem agrarpolitischen Leitbild wieder Rechnung tragen kann und insbesondere der Bodenspekulation über Fondsgesellschaften, Aktiengesellschaften oder ähnlichem entgegen wirkt.

## **Im Detail:**

- 1.** Sowohl für Verpachtungen als auch für Verkäufe müssen dem jetzigen Nutzer das Recht des Einstiegs in das Höchstgebot gegeben werden.
- 2.** Die Ausschreibungslose bei Verkäufen sind auf maximal 12 ha zu begrenzen.
- 3.** Die Flächenausschreibung muss zeitlich und territorial deutlich auseinander liegen.
- 4.** Arbeitsintensive Betriebe sind zu privilegieren (strukturelle Gesichtspunkte, Wertschöpfung aus Tierhaltung und aus der Veredelung, arbeitsintensive Produktionsrichtungen).

Die Grundsätze der Privatisierungspraxis der Landgesellschaften müssen ihren Niederschlag in der Novellierung der Vergaberichtlinie der BVVG finden.

5. Da alle Flächen zur Zeit pachtvertraglich gebunden sind, muss entweder die Möglichkeit bestehen, dass bei Interesse des Pächters vorzeitig aus dem Pachtvertrag Flächen gekauft werden können oder der Kauf nach Ablauf des Zeitraumes des Pachtvertrages möglich wird.

6. Betriebe mit einer Betriebsgröße bis zu 1.000 ha, die mehr als 25 % von der BVVG oder einem anderen Großverpächter in Bewirtschaftung haben, sind wegen der spezifizierten Abhängigkeit besonders zu privilegieren, indem der Flächenabgang durch Verkauf maximal 10 % in einem Zeitraum von 9 Jahren betragen darf.

Die alternativlose Durchsetzung dieser Forderung, ist realistischer Weise nur durch eine enge Zusammenarbeit zwischen den Landgesellschaften und der BVVG zu realisieren.

7. Grundsätzlich gilt die Präsenspflicht des Pächters oder des Käufers. Das bezieht sich auch auf die Gesellschafter, wenn sie mehr als 10 % des Stammkapitals halten, damit die Wertschöpfung in den ländlichen Räumen verbleibt (analog der Verpachtungsrichtlinie der evangelische Kirche – Prüfung durch Steuernummer).

**8.** Den verantwortlichen Mitarbeitern sind, bei besonderen Härtefällen, einzelfallbezogene Ermessungsspielräume in Verbindung mit dem Berufsstand zu gewähren.

**9.** Die prozentuale Anrechnung des Eigentumsanteils ist ersatzlos zu streichen

**10.** Bei Direktverkäufen aus den laufenden Pachtverträgen muss sofort wieder die „Öffnungsklausel“ in derart eingefügt werden, dass nach Vorlage des Gerichtsurteils des EuGH die Möglichkeit der Kaufpreisüberprüfung durch ein Sachverständigengutachten korrigiert werden kann (rückwirkende Anwendung auch für bereits abgeschlossene Verträge).

Bevor die BVVG Flächen aus auslaufenden Pachtverträgen ausschreibt, ist dem jetzigen Pächter unabhängig der bisher vereinbarten Regelungen noch einmal letztmalig der Flächendirektverkauf anzubieten.