

**Deutscher Bauernbund e.V.**

**DBB**

## **Böden als Spekulations- und Investitionsobjekt**

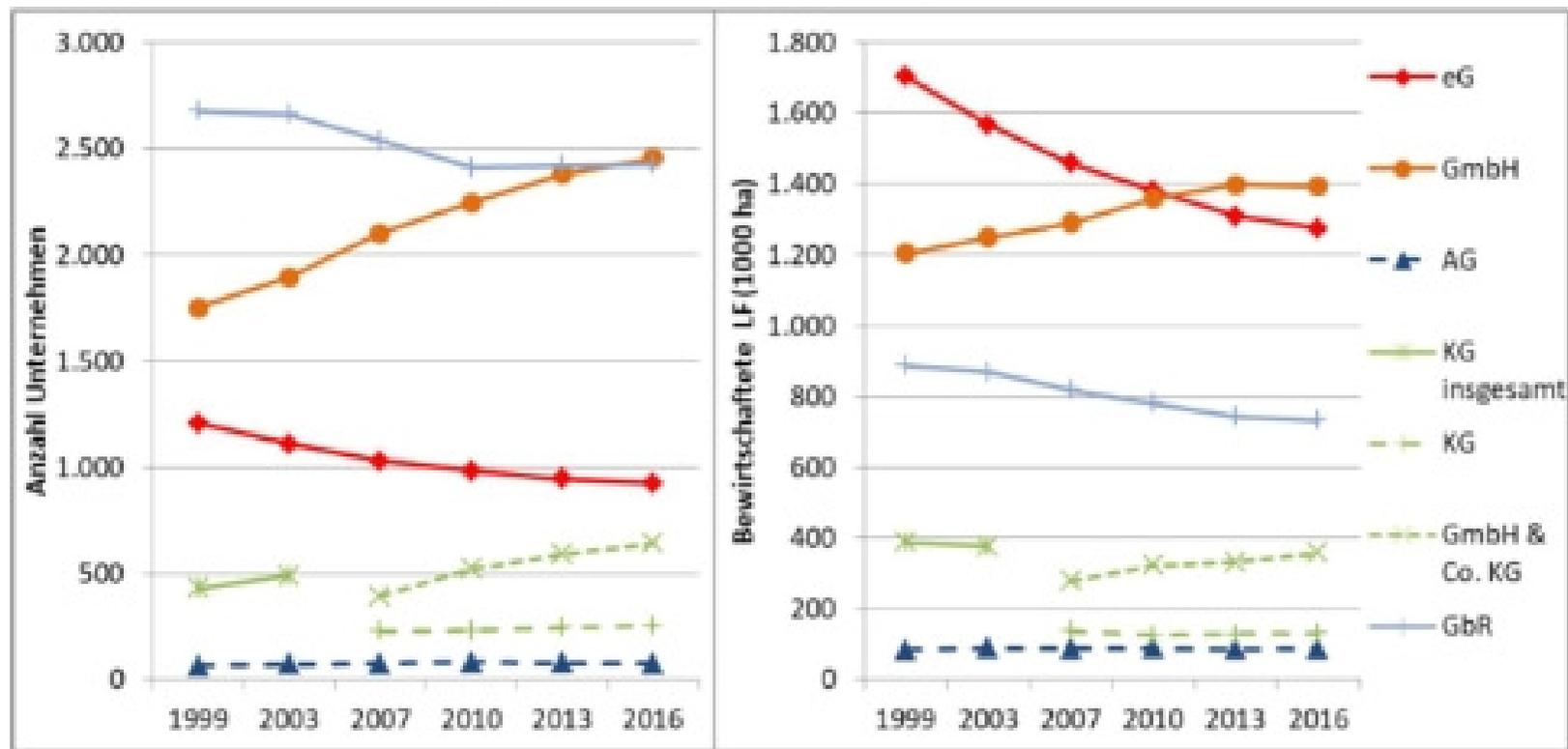
Situation aus Sicht des Berufsstandes  
Referiert von Präsident Kurt-Henning Klamroth

Am 14. Juni 2019 in Stendal

# Auswertung der Betriebsbefragung von ca. 1000 Betrieben

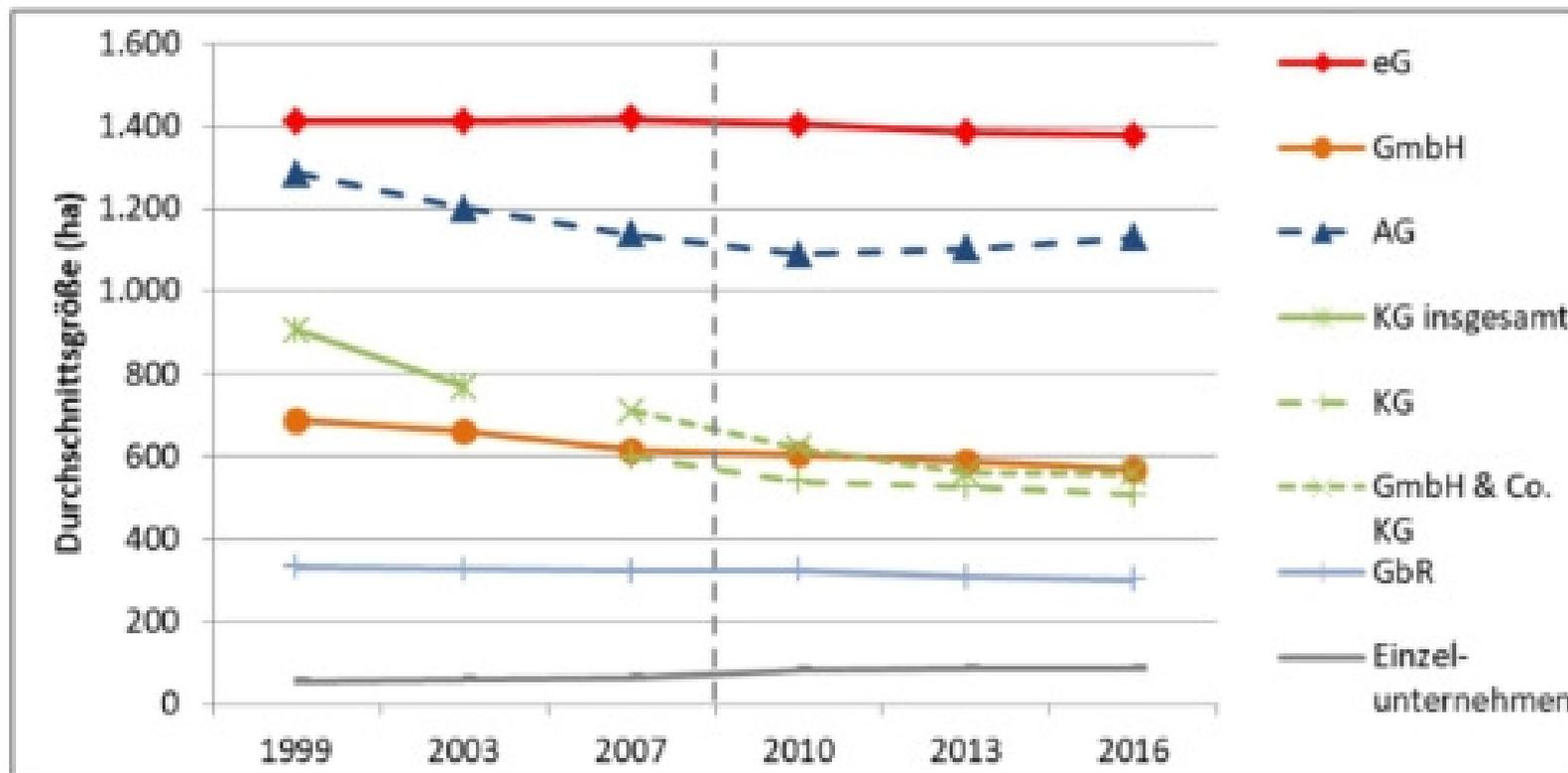
- 78% unserer Bauern haben eine Uni/FH/Fachschule besucht
- 95% beteiligen sich regelmäßig an allen Wahlen
- 70% sind in gemeinnützigen Organisationen oder Vereinen
- 55% arbeiten in sozialen Belangen in den Heimatorten
- 76% sind Mitglied einer christlichen Kirche
- 11% sind mit der Arbeit ihrer Landesregierung zu frieden, 49% unzufrieden und 15% sehr unzufrieden
- 46% ordnen den Landwirtschaftsämtern eine hohe Fachkompetenz zu
- 70% würden auch heute wieder einen eigenen Betrieb gründen

## Entwicklung von Unternehmenszahlen und bewirtschafteter Fläche der Gesellschaftsunternehmen in den neuen Bundesländern



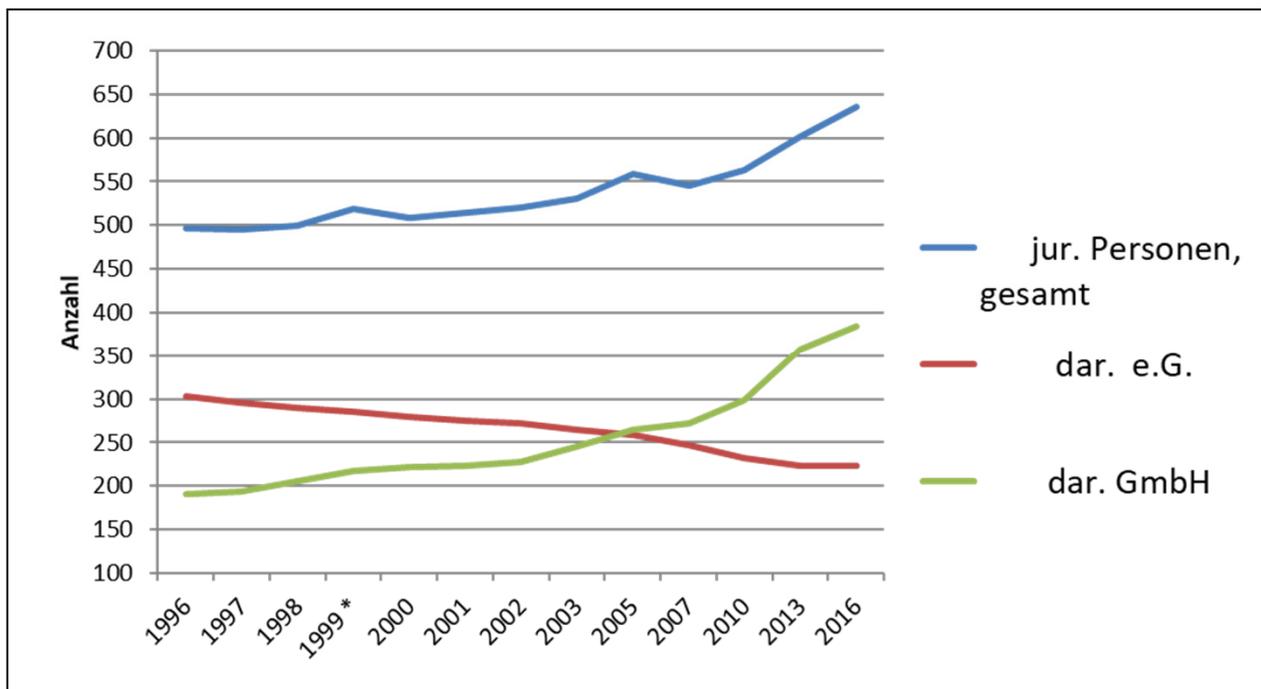
Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung der Agrarstatistiken 1999 bis 2016. Bis 2003 wurden die verschiedenen Kommanditgesellschaften (KG als reine Personengesellschaft und GmbH & Co. KG als Mischform) in der Statistik gemeinsam erfasst.

## Entwicklung der durchschnittlichen Flächenausstattung von Gesellschafts- und Einzelunternehmen in den neuen Bundesländern



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung der Agrarstatistiken 1999 bis 2016. Die Erfassungsgrenzen der Agrarstatistik wurden 2010 erhöht, daher sind die Zahlen davor nur eingeschränkt vergleichbar (relevant vor allem bei den Einzelunternehmen).

## Entwicklung der Anzahl jurist. Personen nach e.G. und GmbH - Beweis für die fortschreitende Privatisierung der jurist. Personen in S.A.



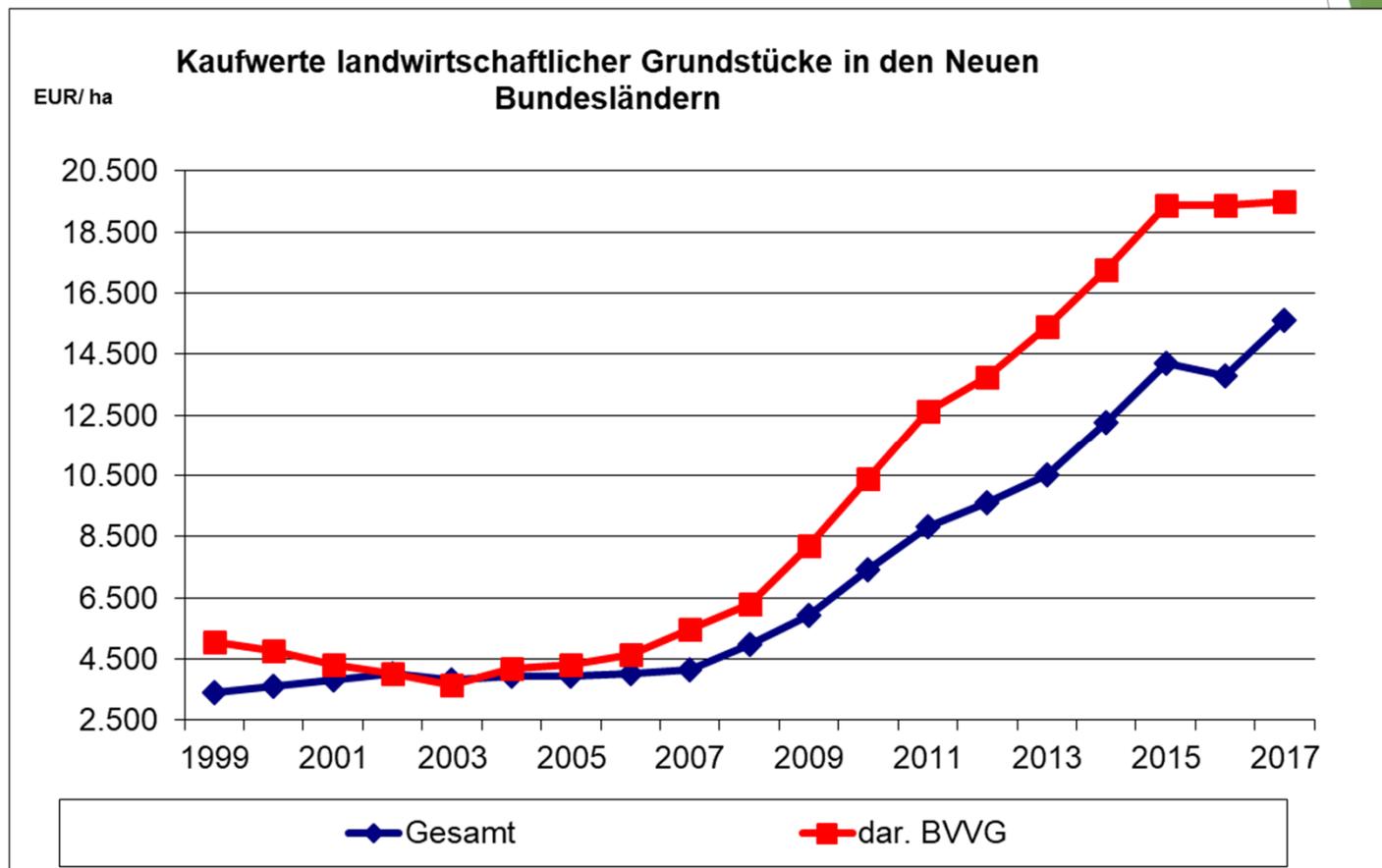
### 1. Die Statistik zeigt folgende Entwicklung von 1996 – 2016:

Zunahme jurist. Personen insgesamt:	um 23 %
Abnahme eingetragener Genossenschaften:	um 36 %
Zunahme GmbH`s:	um 48 %

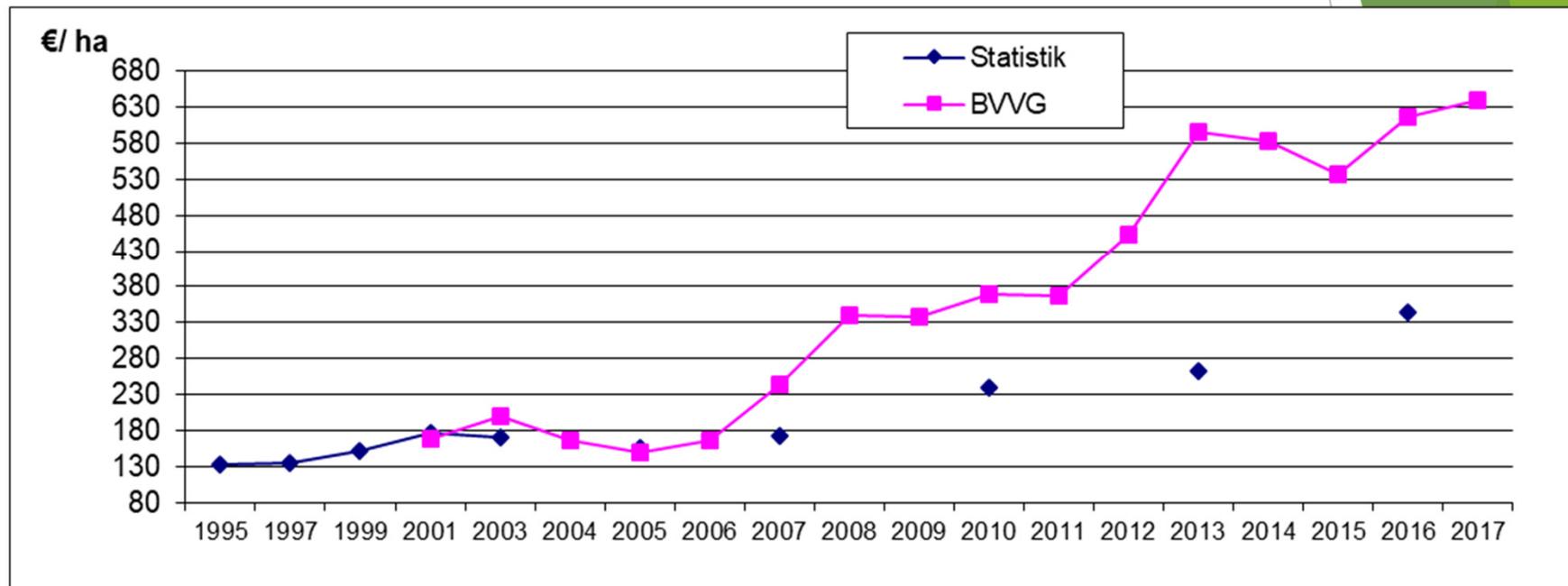
Erwartungsgemäß ist die Privatisierung der Agrargenossenschaften oft in die Hände der ehemaligen Führungskräfte, genau ab dem Termin der Entschuldung der ehemaligen LPG`n (im Jahr 2005) eingetreten (ca. 3 Mrd. Altschulden wurden mit ca. 11 % Tilgung abgelöst)

# Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

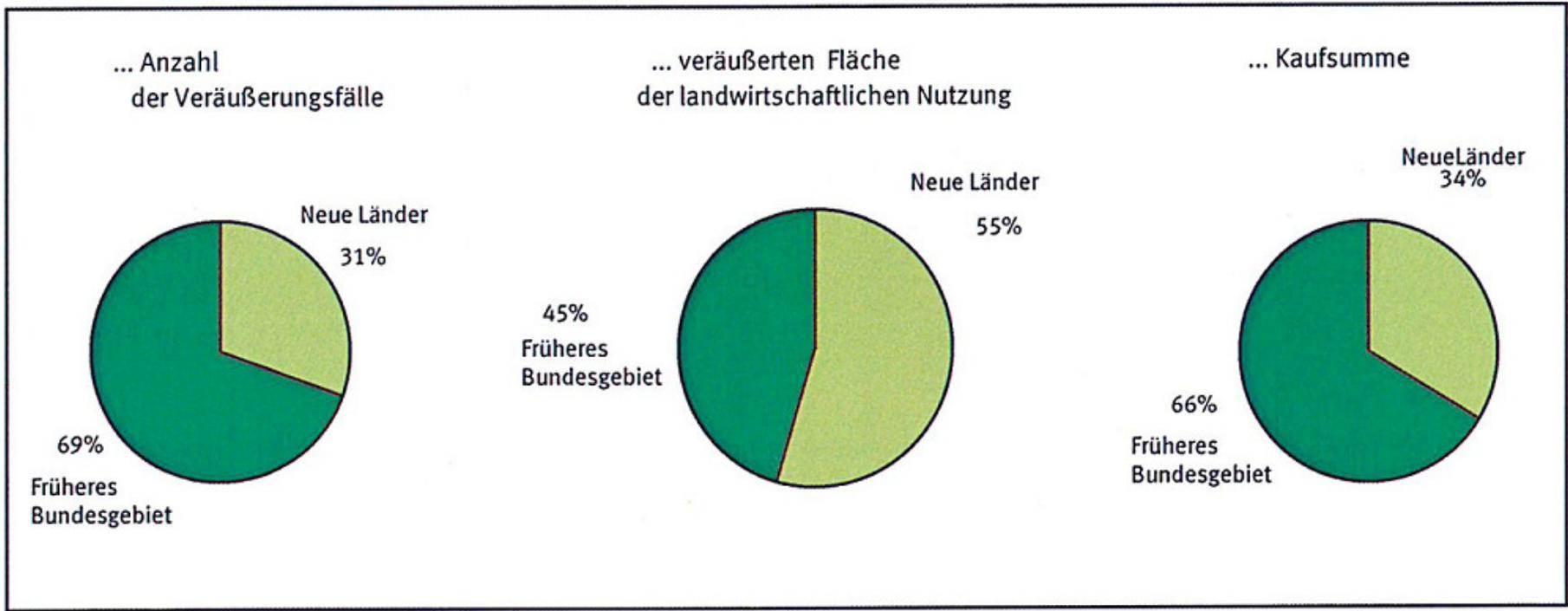
Gesamtverkäufe (Statistik) und BVVG - Verkäufe



## Entwicklung der Neupachten in Sachsen – Anhalt von 1995-2017



# Anteile an der ...

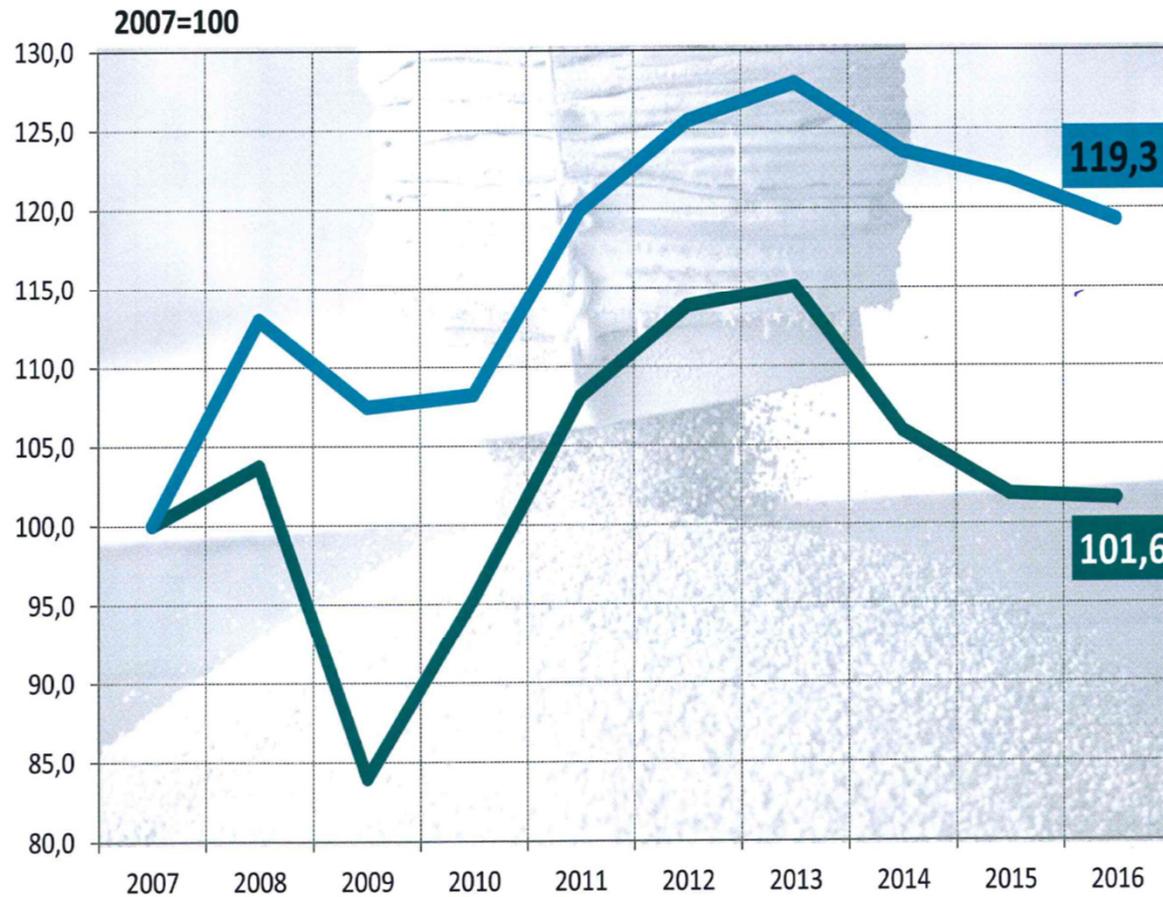


## Eigentums- und Pachtverhältnisse

	eigene Fläche		gepachtete Fläche	
	ha	% der LF	ha	% der LF
Sachsen-Anhalt	327.900	28	837.700	71,2
Sachsen	261.600	29	630.400	69,7
Thüringen	165.900	21	604.800	77,6
Brandenburg	421.700	32	881.000	66,8
<b>Deutschland gesamt</b>		<b>31</b>		<b>67</b>

Quelle: Agrarstrukturerhebung 2016

# Preis- und Kostenentwicklung nach Preisindizes



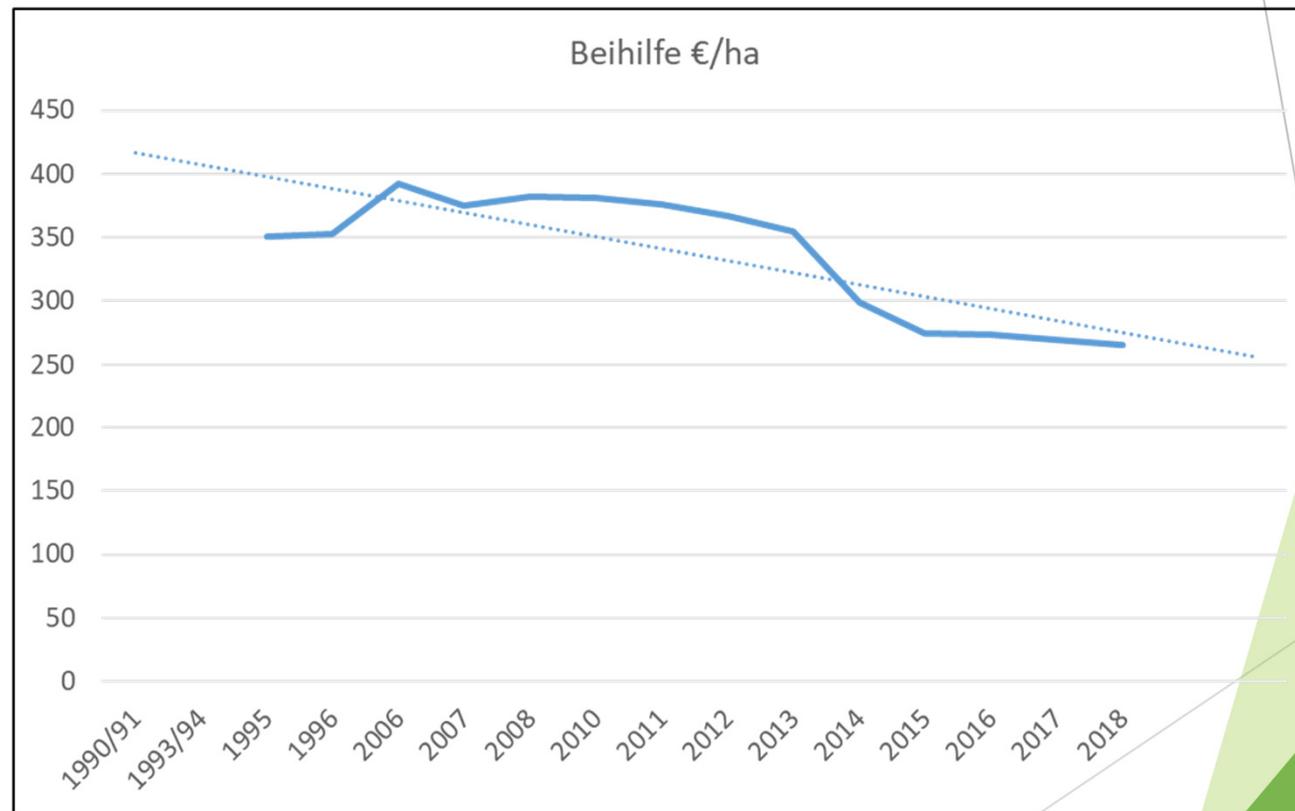
*Erzeugerpreise  
seit 2007 fast const.  
Kosten fast um  
20% ↑*

- Index der Erzeugerpreise Idw. Produkte
- Index der Einkaufspreise Idw. BM

Quelle: Statistisches Bundesamt; Agrarbeirat Nord LB

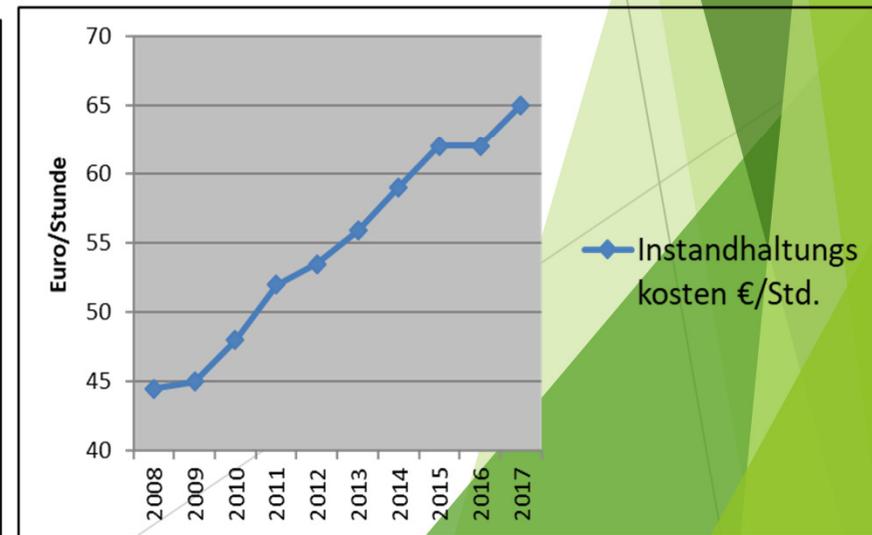
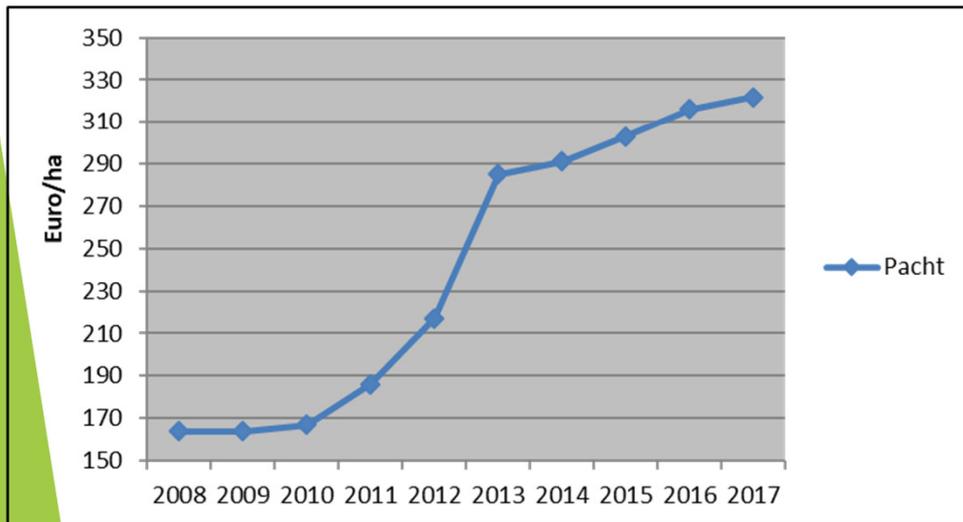
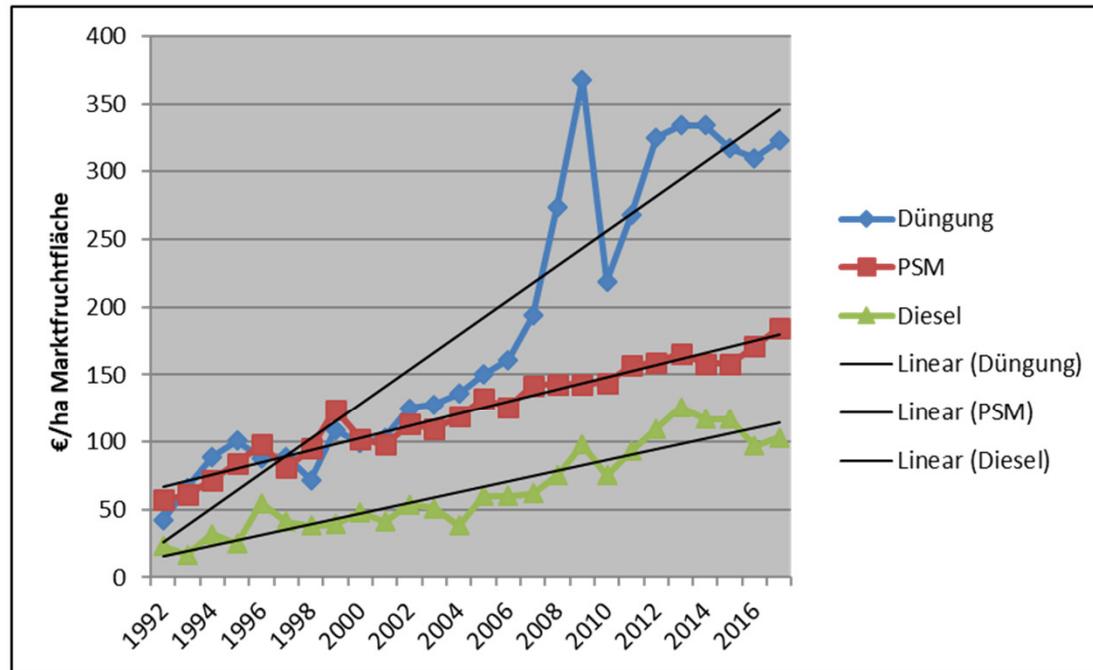
## Entwicklung der Beihilfen von 1990/91-2018

	1990/ 91	1993/ 94	1995	1996	2006	2007	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Beihilfe €/ha</b>	*)	*)	350,7	352,7	392	374,8	381,9	381,4	375,9	366,9	354,9	298,8	274,8	273,5	269,7	265,9

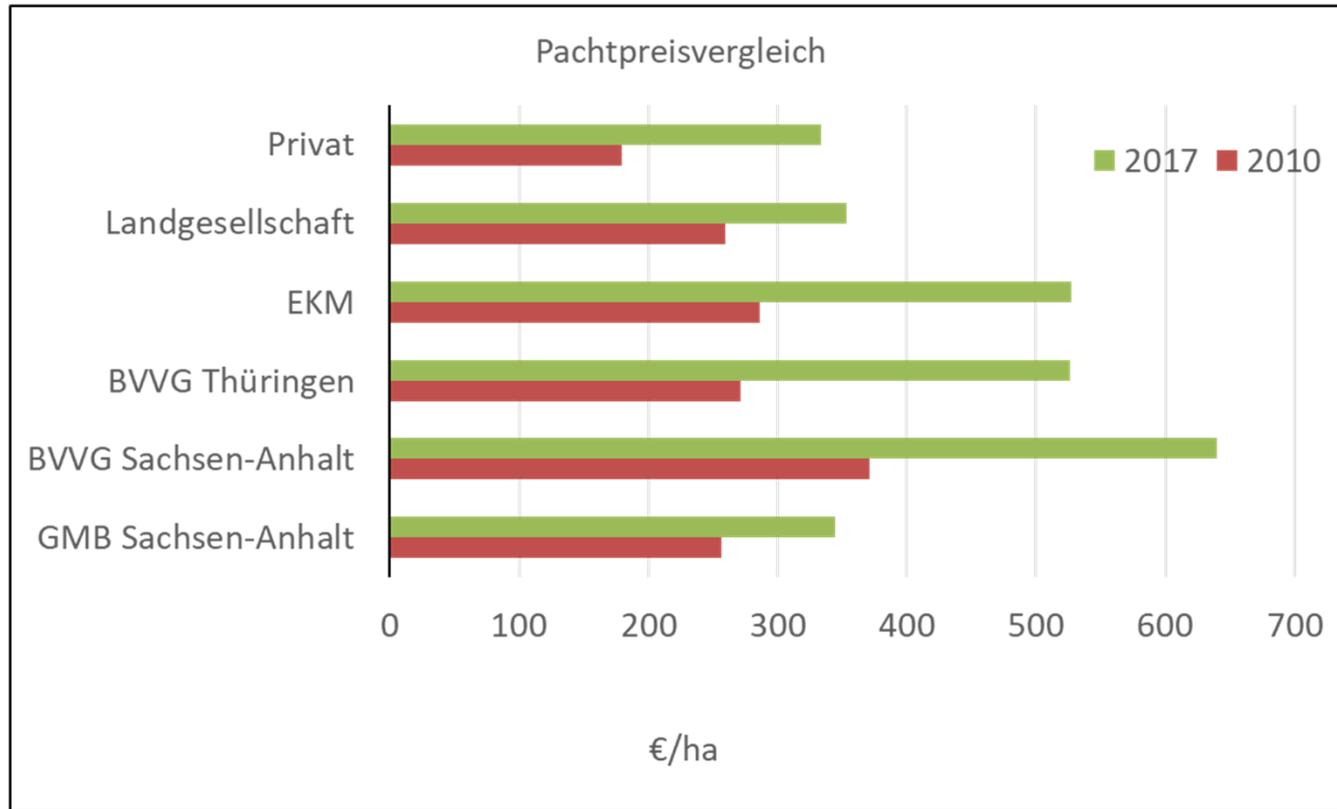


\*) Anpassungshilfe, keine unmittelbare Anrechnung  
1 dt Winterweizen kostete 40 €

# Kostenentwicklung anhand von Beispielbetrieben aus Sachsen-Anhalt



## Vergleich der Pachtpreise verschiedener Verpächter in den Jahren 2010 und 2017



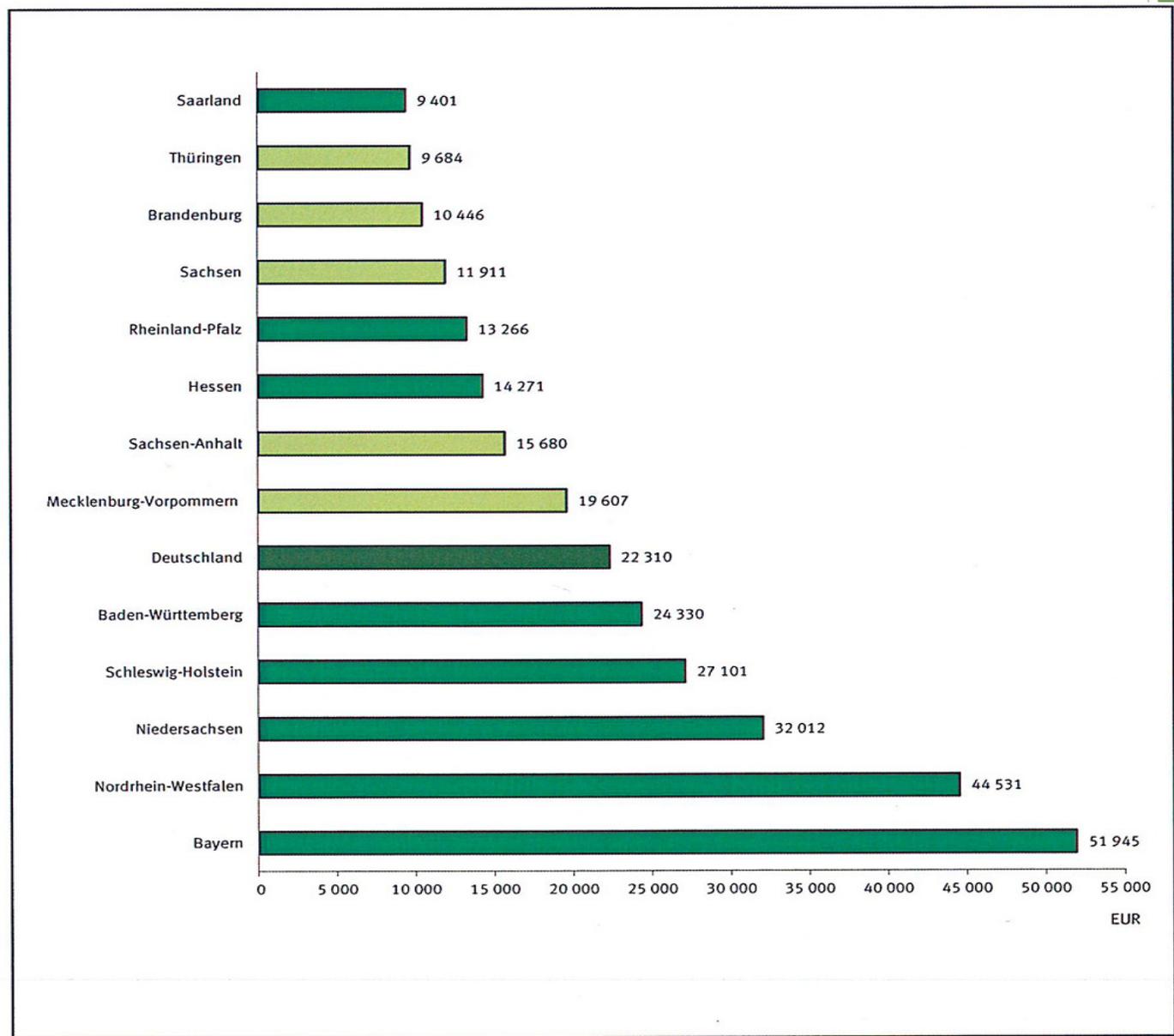
Quelle: GMB Sachsen-A., Meldesystem der BVVG, EKM

## Vergleich der durchschnittlichen Betriebsergebnisse der Wirtschaftsjahre 2002/2003 bis 2016/2017 in ausgewählten Ländern und nach Rechtsformen

	Haupterwerbsbetriebe		Juristische Personen	
	Niedersachsen	Sachsen- Anhalt	neue Länder	Sachsen- Anhalt
	Ø WJ 2002/2003 - 2015/2016		Ø WJ 2002/2003 - 2016/2017	
Landwirtschaftliche Fläche ha/Betrieb	74,91	248,4	1.238,2	
Viehbesatz VE/100 ha	191,75	23,9	70,91	
Bilanzvermögen EUR/ha	12.085,87	3.303,2	4.090,2	
Verbindlichkeiten EUR/ha	2.466,93	1.507,2	1.426,1	
Eigenkapitalveränderung EUR/ha	113,4	76,27	86,13	
Gewinn bzw. Jahresüberschuss EUR/ha	<b>661,33</b>	<b>350,4</b>	<b>97,93</b>	
Gewinn bzw. Jahresüberschuss EUR/Unternehmen	50.110,60	87.404,4	116.643,3	
Gewinn unter Berücksichtigung der Eigenentnahme des Betriebsleiters EUR/ha	<b>266</b>	<b>230</b>	<b>97,93</b>	

Quelle: Agrarkreditausschuss der Nord LB, April 2018

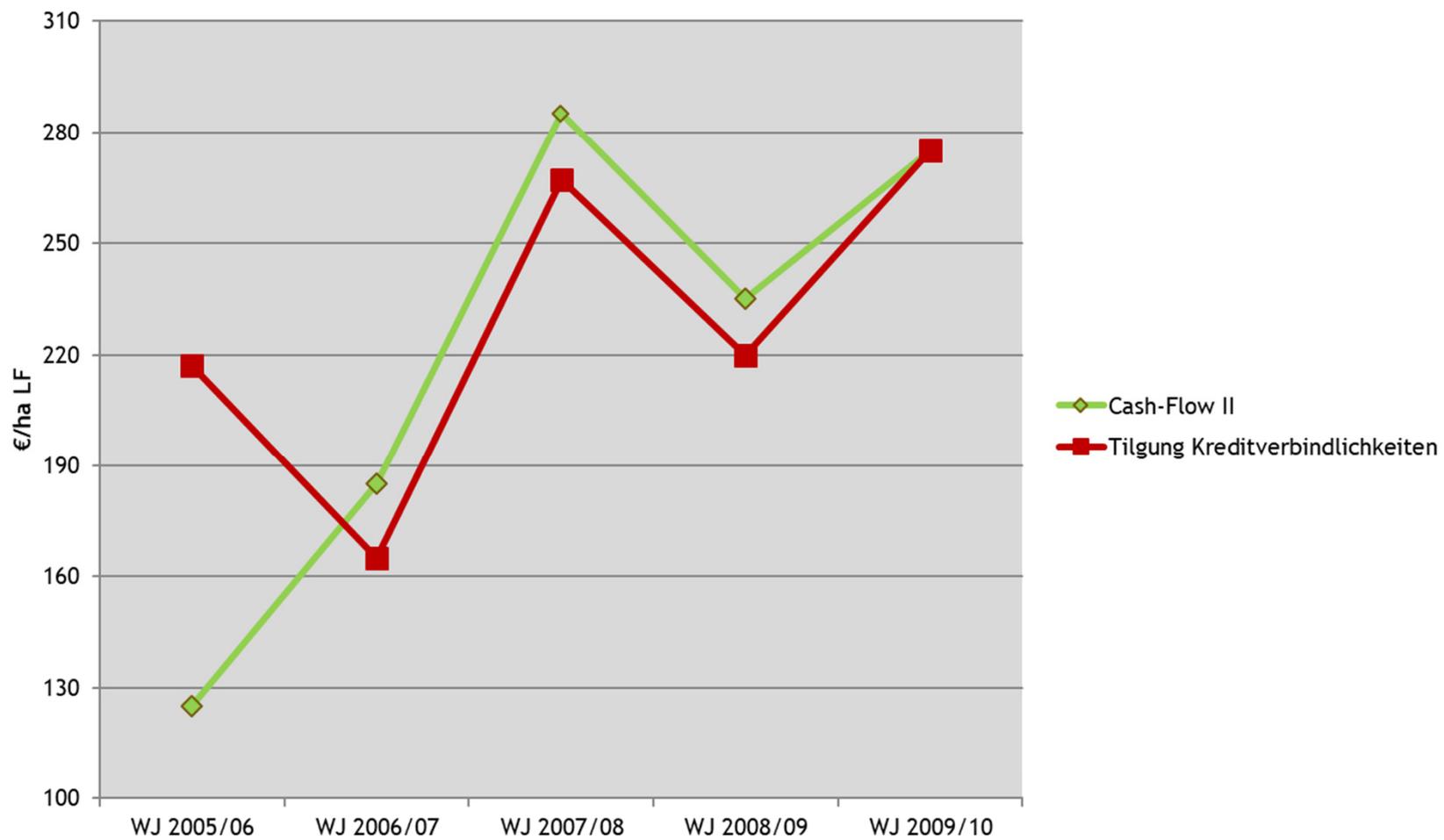
## Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter FdIN in den Ländern im Jahr 2016



## Finanzierungskraft nach Deckung der Tilgung – Cash-Flow III

	Haupterwerbsbetriebe	Juristische Personen
Ø ha / Betrieb	241	1.435
Cash-Flow III € / ha	150	50
Kapitaldienst ohne Boden (70 %) € / Betrieb	25.305  $241 \times 150 = 36.150$ $36.150 \times 70\% = 25.305$	50.225
Max. Kapitaldienst Boden € / Betrieb	10.845  $36.150$ $- 25.305$ <hr/> $10.845$	21.525
Ackerkauf Ø 20.000 €/ha entspr. jährl. max.:	≈ 0,5	≈ 1

## Entwicklung von Cash Flow II & Tilgungen von Kreditverbindlichkeiten



# Flächenfinanzierung

Zum Kauf von 1 ha als Zugang

Preis	Zinsen	Laufzeit	Zinsbelastung	Tilgungshöhe	Jähr. Belastung	Gewinn	Notw. Flächenbew. *)
€	%	Jahre	€/Jahr	€	€	€/ha	ha
12.000	7,5	15	900	800	1.700	350	4,86
15.000	3	15	450	1.000	1.450	350	4,14
20.000	3	15	600	1.300	1.900	350	5,42
25.000	3	15	750	1.600	2.350	350	6,71
30.000	3	15	900	2.000	2.900	350	8,28

\*) Notwendige Flächenbewirtschaftung zur Erwirtschaftung des Fremdkapitals

Wenn heute Pachten von bis zu 1.000 € bezahlt werden, dann ist das der Beweis für eine verfehlte Agrar- und Energiepolitik.

Agrarpolitik deshalb, weil diese Flächen nur zur Entsorgung von Massentierhaltungsanlagen und viel zu hohen Tierbesätzen sich rechnen.

Energiepolitisch deshalb, weil die Doppeltsubventionierung jede hier vernünftige Wirtschaftssteuerung nach Ludwig Erhardschen- und Carl Schillerschen-Grundsätzen geradezu ins Lächerliche führt.

Der angenommene Zinssatz von 5,5 % ist durchaus real, weil die Zinsen von den Banken in Abhängigkeit des Ratings der Betriebe erfolgen und die bisherige Fremdkapitalbelastung je ha - die höher ist als in den alten Ländern - hohe Zinsen bedingt.

Eine weitere zinstreibende Komponente ist die Inanspruchnahme von öffentlichen Bürgschaften um 1 %.

Die Zinsen werden in Abhängigkeit von der Betriebsbonitur festgesetzt.

**APH e.G. Hinsdorf GbR**

Köthener Straße 12  
06386 Quellendorf

**Agrarproduktions- und  
Handelsgenossenschaft e.G.  
Hinsdorf**

Köthener Straße 12  
06386 Quellendorf

**Landhof Thurland e.G.**

Köthener Straße 12  
06386 Quellendorf

**Weißandt-Gözlauer  
Agrar AG**

Köthener Straße 12  
06386 Quellendorf

**Sandorn GmbH  
Quellendorf**

Köthener Str. 12  
06386 Quellendorf

**F & S  
Fischer & Scheringer GbR**

Köthener Str. 12  
06386 Quellendorf

# Gesamtstatistik GVG 2016

		in ha	in %
<b>785</b>	<b>zu bearbeitende Verträge</b>	<b>12751</b>	
dav. 190	Schenkungen, Übertragungen, Überlassungen, Erbgem. ...	3857	30
dav. 168	sonstige	3753	29
dav. 84	<b>"Versagungen", entspricht 25 % der genehmigten Verträge</b>	1584	12
dav. 175	Landwirte - Verträge	2167	17
dav. 165	Agrarges. - Verträge	1377	11

Landwirte				<i>EUu.GbR, ha/Betrieb</i>
	<i>Verträge gesamt</i>	<i>Gesamt ha</i>	<i>Durchschnittspreis €</i>	3.507
bis 10.000 €/ha	60	877	6.150 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	38	273	13.432 €	
15.001 - 20.000 €/ha	26	199	17.362 €	
20.001 - 25.000 €/ha	26	350	22.595 €	
25.001 - 30.000 €/ha	15	200	28.719 €	
größer als 30.001 €/ha	10	266	31.376 €	
Gesamt	175	2.165	32.682.640 €	
je Betrieb der gekauft hat		12	186.758 €	0,62

**Im Jahr 2016 wurden von landwirtschaftlichen Einzelunternehmen insgesamt 2.165 ha mit einem Gesamtpreis von 32.682.640 € gekauft, das hat 1.634.132 € Grunderwerbssteuer in die Staatskasse gebracht.**

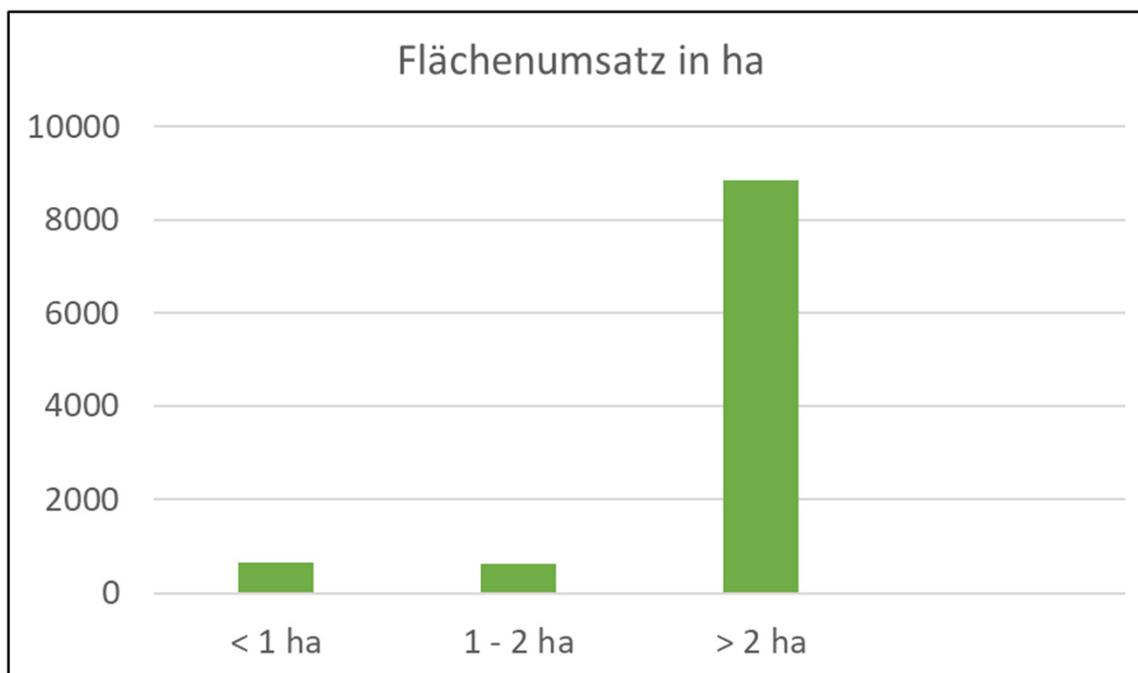
Agrarunternehmen				JP, ha/Betrieb
	<i>Verträge gesamt</i>	<i>Gesamt ha</i>	<i>Durchschnittspreis €</i>	569
bis 10.000 €/ha	68	616	5.611 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	25	159	12.904 €	
15.001 - 20.000 €/ha	29	315	17.916 €	
20.001 - 25.000 €/ha	21	135	22.677 €	
25.001 - 30.000 €/ha	12	82	27.358 €	
größer als 30.001 €/ha	10	68	38.639 €	
Gesamt	165	1.375	19.130.153 €	
je Betrieb der gekauft		8	115.940 €	2,42

**Im Jahr 2016 wurden von Agrargenossenschaften insgesamt 1.375 ha mit einem Gesamtpreis von 19.130.153 € gekauft, das hat 956.507 € Grunderwerbssteuer in die Staatskasse gebracht.**

**3,91 fache von EU**

# Flächenumsatz in ha nach Größenordnung im Jahr 2016

	< 1 ha	1 - 2 ha	> 2 ha	gesamt
Flächenumsatz in ha	658	625	<b>8.838</b>	<b>10.121</b>
Prozent	7	6	87	



Flächenumsatz real liegt aber bei **12.751 ha** von den bei uns angezeigten Verträgen zu 8.838 ha laut Gutachterausschuss bei Verkäufen größer 2 ha, das entspr. 69 %

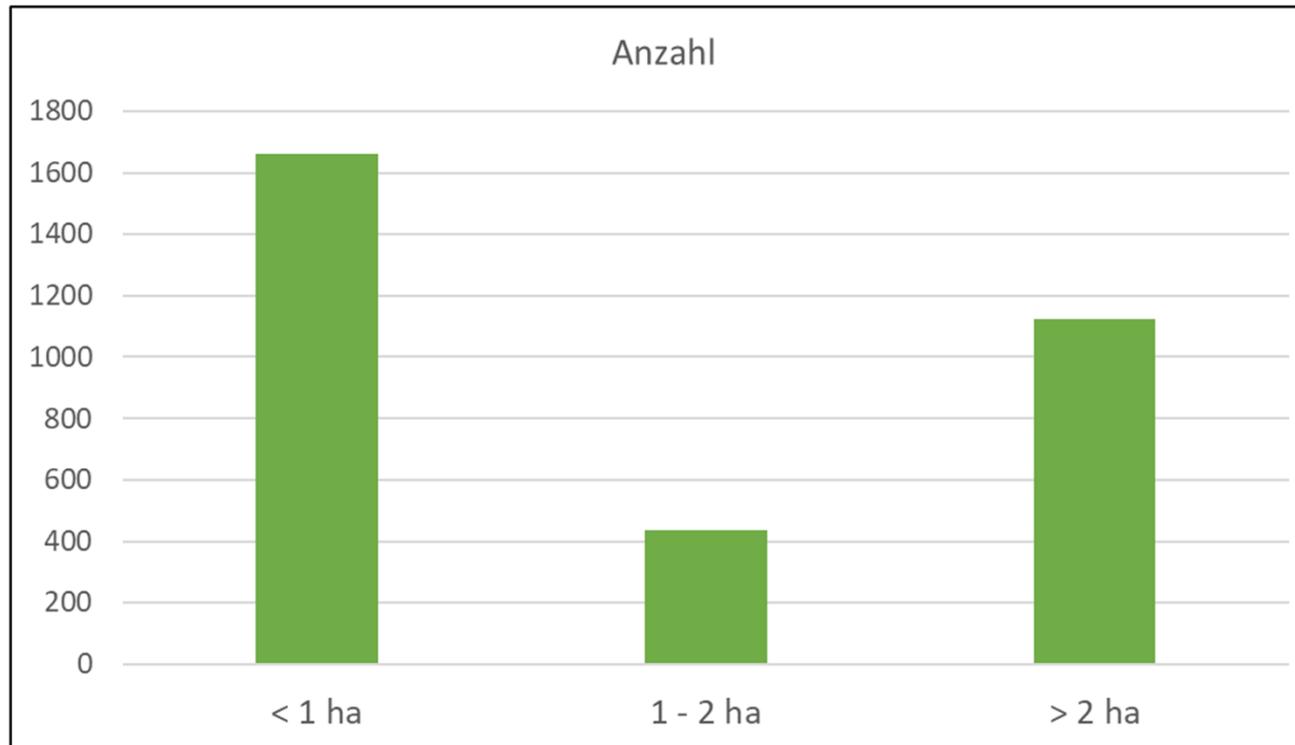
Quelle: Auskunft Gutachterausschuss, LA für Geodäsie 11/2018

# Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2016 nach Größenordnung

	< 1 ha	1 - 2 ha	> 2 ha	gesamt
Anzahl	1.663	437	<b>1.122</b>	<b>3.222</b>
Prozent	51	14	35	

Angezeigt sind aber nur  
785 von 1.122 Verträgen

Umgehungstatbestände?



Quelle: Auskunft Gutachterausschuss, LA für Geodäsie 11/2018

# Gesamtstatistik GVG 2017

				in ha*)	in %
<b>767</b>	<b>zu bearbeitende Verträge</b>			<b>9.879</b>	
dav. 170	Schenkungen, Übertragungen, Überlassungen, Erbgem. ...			4.401	45
dav. 113	sonstige			1.063	11
dav. 54	unter 2 ha			48	ca. 0,49 %
dav. 86	"Versagungen"			1.163	12
dav. 167	Landwirte - Verträge			1.631	17
dav. 177	Agrarges. - Verträge			1.571	16

**Angezeigt 767 Verträge von 1.342**

**WARUM ?**

## Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen zum Verkehrswert (ohne Gebäude und ohne Inventar) in Sachsen- Anhalt 2017

Veräußerte Flächen (LF) in Größenklassen (ha)	Anzahl Veräußerungs- fälle	Umfang Fläche (ha)	
0,1 – 0,25	351	64	<b>genehmigungsfrei:</b>  - 60 % der Verträge - 13 % der verkauften Fläche
0,25 – 1	1209	644	
1 – 2	516	732	
<b>Genehmigungsgrenze</b>			
2 – 5	647	2.087	<b>genehmigungspflichtig:</b>  - 40 % der Verträge - 87 % der verkauften Fläche
5 – 10	467	3.359	
10 – 20	161	2.144	
20 – 50	57	1.703	
50 und mehr	10	692	
<b>gesamt</b>	<b>1.342</b>	<b>9.879</b>	
<b>Summe</b>	<b>3. 418</b>	<b>11.426</b>	

Landwirte				<i>EUu.GbR,ha/Betrieb</i>
	<i>Verträge gesamt</i>	<i>Gesamt ha</i>	<i>Durchschnittspreis €</i>	3.507
bis 10.000 €/ha	46	546	3.900 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	24	232	11.888 €	
15.001 - 20.000 €/ha	28	172	16.969 €	
20.001 - 25.000 €/ha	26	197	21.920 €	
25.001 - 30.000 €/ha	21	264	27.519 €	
größer als 30.001 €/ha	22	220	38.453 €	
Gesamt	167	1.631	120.649 €	
je Betrieb der gekauft hat		10	722 €	0,47

Agrarunternehmen				JP , ha/Betrieb
<i>Verträge gesamt</i>		<i>Gesamt ha</i>	<i>Durchschnittspreis €</i>	569
bis 10.000 €/ha	62	490	5.482 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	34	311	12.034 €	
15.001 - 20.000 €/ha	26	223	17.956 €	
20.001 - 25.000 €/ha	23	169	22.044 €	
25.001 - 30.000 €/ha	20	296	27.910 €	
größer als 30.001 €/ha	12	81	38.064 €	
Gesamt	177	1.570	19.130.153 €	
je Betrieb der gekauft		9	108.080 €	2,76

**5,93 fache von EU**

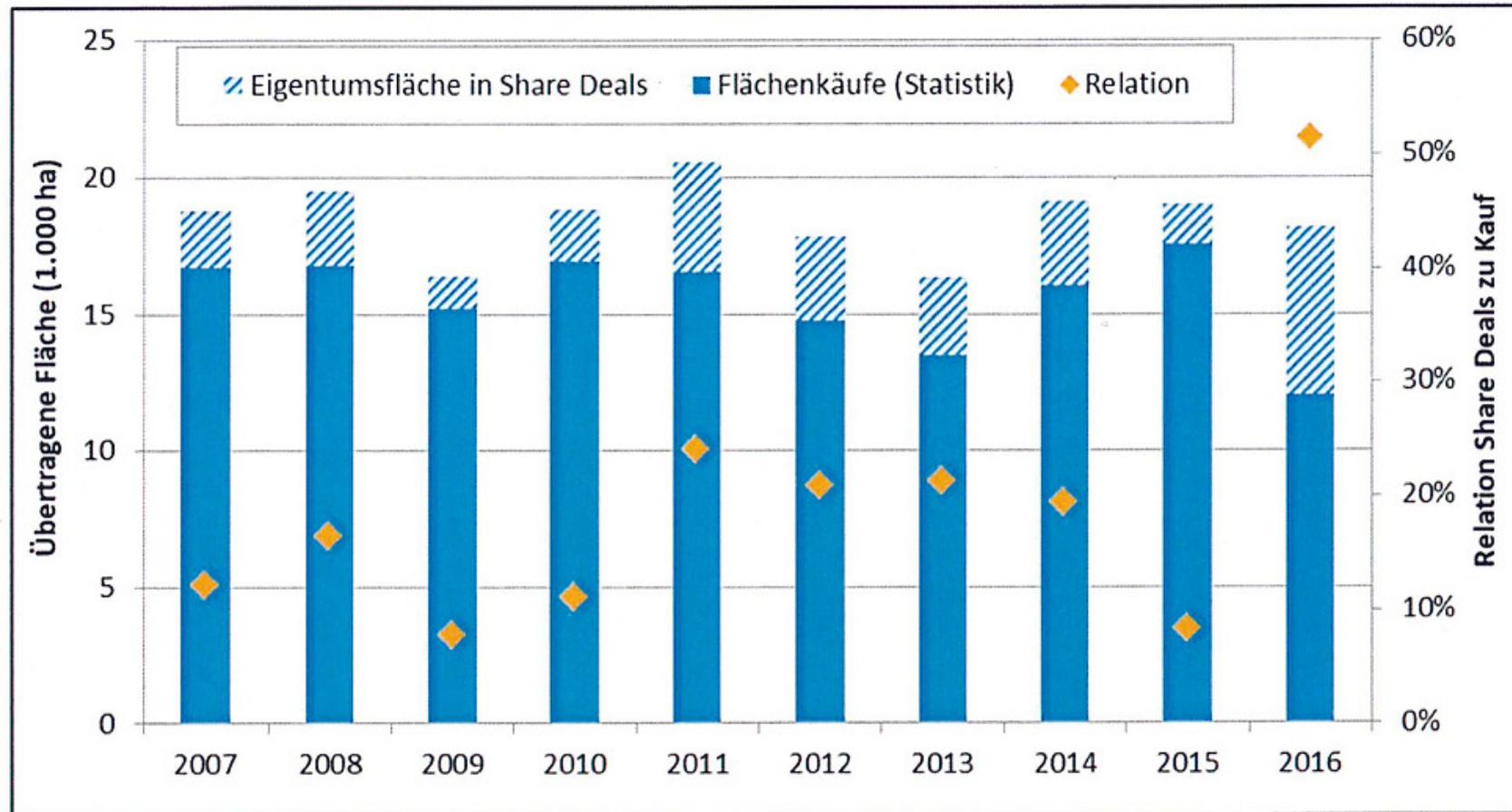
# Gesamtstatistik GVG 2018

		in ha*)	in %
<b>760</b>	<b>zu bearbeitende Verträge</b>	<b>9.758</b>	
dav. 207	Schenkungen, Übertragungen, Überlassungen, Erbgem. ...	3.517	36
dav. 101	sonstige	1.703	17
dav. 60	unter 2 ha	52	1
dav. 58	Verkauf über BVVG	666	7
dav. 94	<b>"Versagungen"</b>	1.569	16
dav. 166	Landwirte - Verträge	1.800	18
dav. 156	Agrarges. - Verträge	1.225	13
*) Zahlen gerundet			

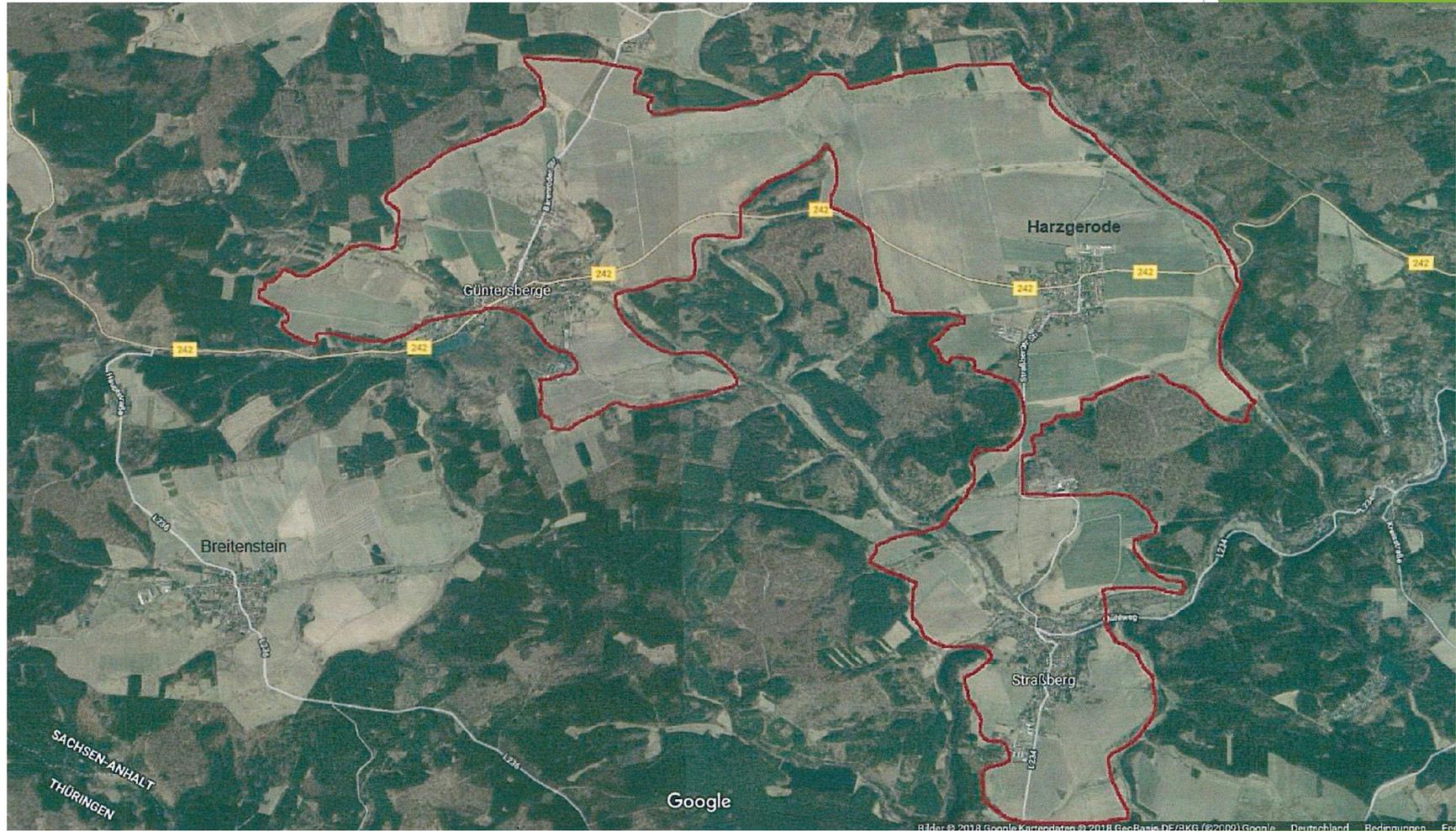
<b>Landwirte</b>				<i>EUu.GbR,</i>
	<i>Verträge gesamt</i>	<i>Gesamt ha</i>	<i>Durchschnittsprei s €</i>	
bis 10.000 €/ha	35	572	5.542 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	29	218	12.970 €	
15.001 - 20.000 €/ha	20	180	17.645 €	
20.001 - 25.000 €/ha	31	278	22.282 €	
25.001 - 30.000 €/ha	22	145	27.354 €	
größer als 30.001 €/ha	29	407	33.865 €	
<b>Gesamt</b>	<b>166</b>	<b>1.800</b>	<b>33.115.055,88 €</b>	
je Betrieb der gekauft hat		11	199.488 €	

<b>Agrarunternehmen</b>				<i>JP , ha/Be</i>
	<i>Verträge gesamt</i>	<i>Gesamt ha</i>	<i>Durchschnittsprei s €</i>	
bis 10.000 €/ha	44	340	6.230 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	33	344	12.127 €	
15.001 - 20.000 €/ha	19	105	18.171 €	
20.001 - 25.000 €/ha	27	139	22.533 €	
25.001 - 30.000 €/ha	12	98	27.051 €	
größer als 30.001 €/ha	20	195	35.114 €	
Gesamt	155	1.221	20.808.339 €	
je Betrieb der gekauft		8	134.247 €	

## Relationen von Share-Deals

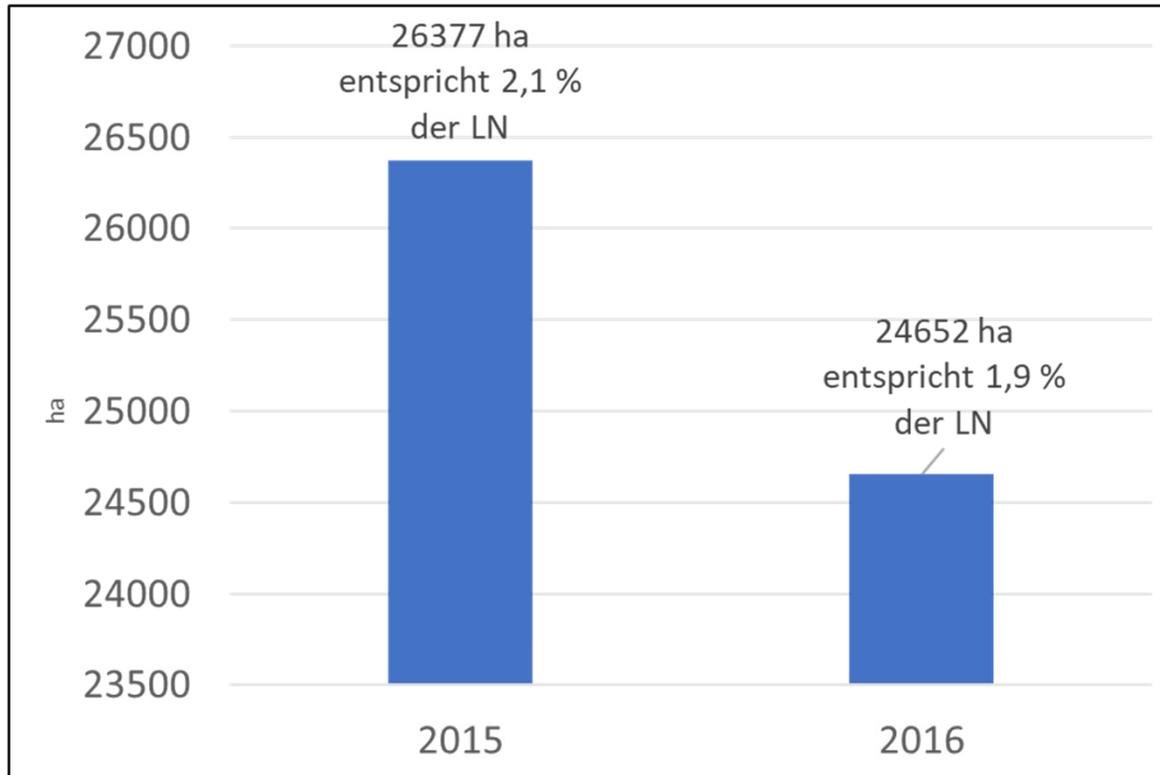


Quelle: Eigene Darstellung mit Daten der Statistischen Ämter der Länder.



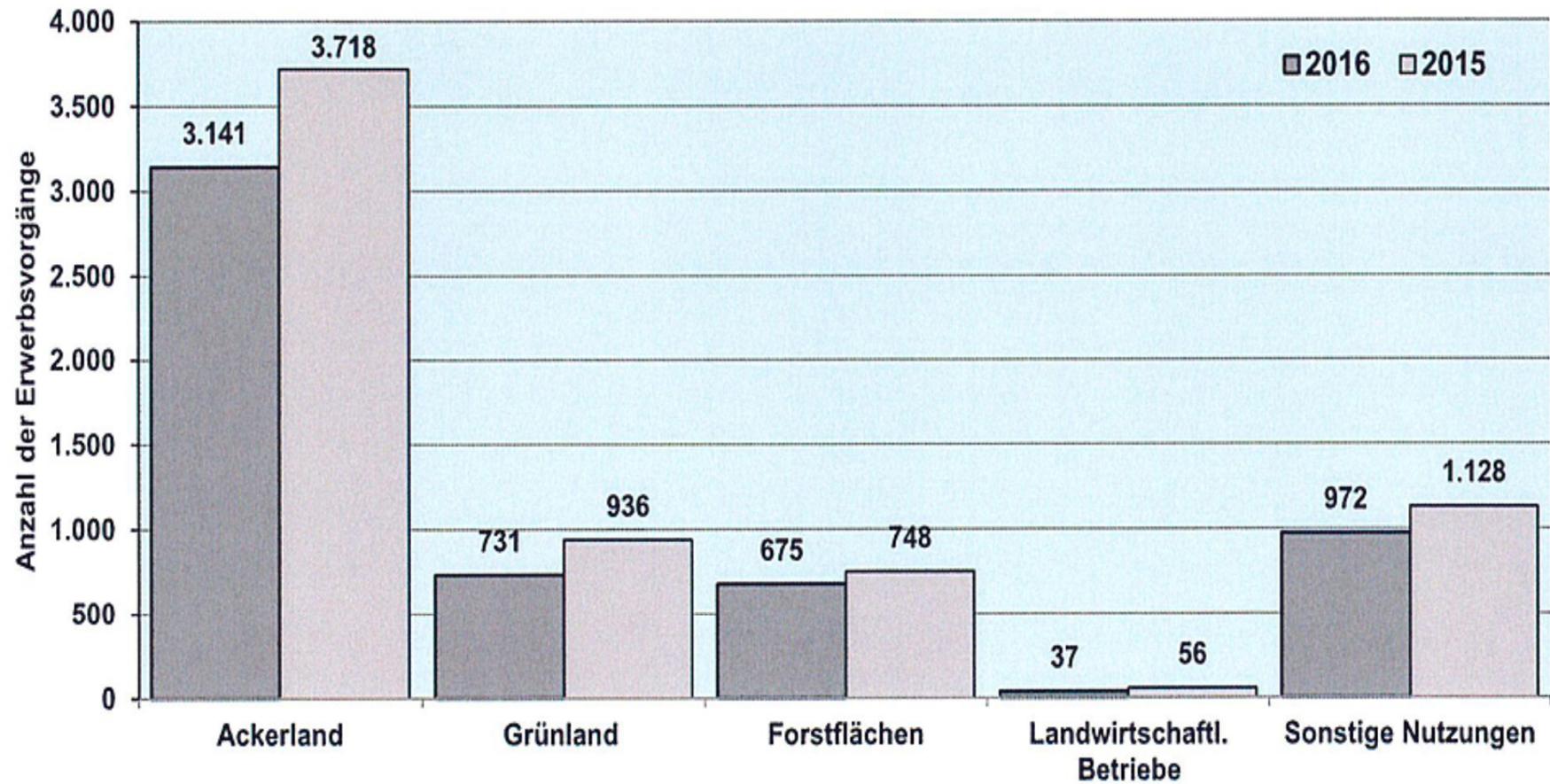
# Flächenumsatz in der Landwirtschaft

Quelle: GMB 2017

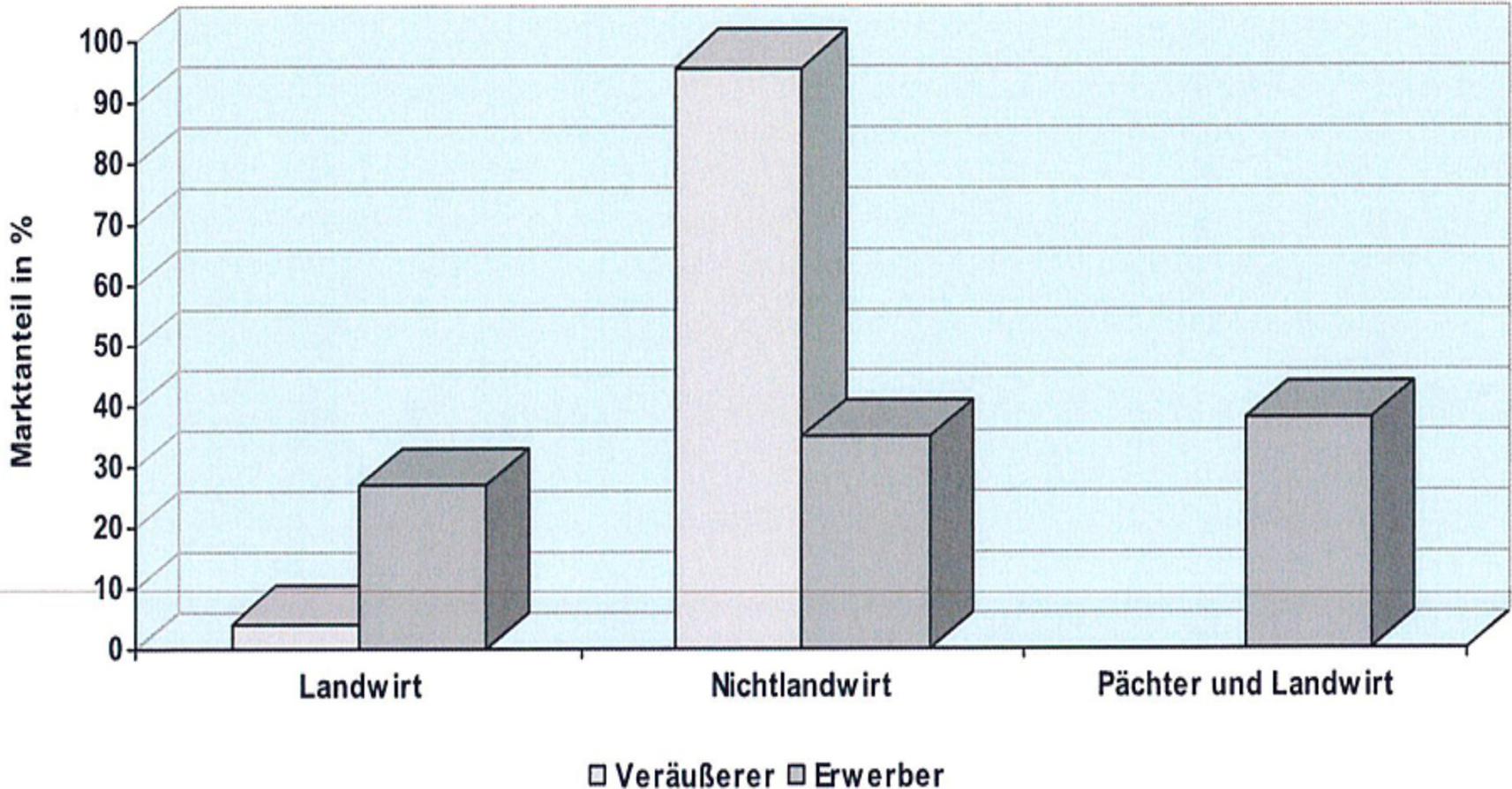


**Rückgang des Flächenumsatzes um 1.700 ha**

### Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Anteil der Marktteilnehmer 2016



## Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Ackerland	3.141	3.718	97.818	126.440	1.892	2.413	-15,5	-22,6	-21,6
Grünland	731	936	14.253	13.058	103	87	-21,9	+9,2	+18,2
Forstflächen	675	748	23.678	38.711	141	93	-9,8	-38,8	+51,9
Landwirtschaftl. Betriebe	37	56	6.890	8.709	59	65	-33,9	-20,9	-9,8
Sonstige Nutzungen	972	1.128	103.883	76.855	1.228	550	-13,8	+35,2	+123
<b>Summe/Durchschnitt</b>	<b>5.556</b>	<b>6.586</b>	<b>246.522</b>	<b>263.773</b>	<b>3.423</b>	<b>3.208</b>	<b>-15,6</b>	<b>-6,5</b>	<b>+6,7</b>

## Pachtpreise für Ackerland

	Anzahl Pachtfälle	Verpachtete Fläche in ha	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha	Ø Ackerzahl	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha/Bodenpunkt
<b>kreisfreie Stadt, Landkreis</b>					
Dessau-Roßlau, Stadt	37	244	282,-	39	7,80
Halle (Saale), Stadt und Saalekreis	3.862	7.233	442,-	75	5,90
Magdeburg, Stadt	k.A.	574	580,-	71	8,45
Altmarkkreis Salzwedel	2.998	5.359	224,-	38	5,90
Anhalt-Bitterfeld	291	4.738	403,-	55	7,40
Börde	6.134	10.074	480,-	71	6,85
Burgenlandkreis	5.120	6.430	369,-	71	5,20
Harz	k.A.	8.117	451,-	68	6,45
Jerichower Land	184	3.990	347,-	43	4,60
Mansfeld-Südharz	3.235	3.712	412,-	68	6,00
Salzlandkreis	k.A.	8.032	446,-	84	5,35
Stendal	2.036	4.654	336,-	46	7,30
Wittenberg	476	5.040	168,-	36	4,70

Es besteht keine unmittelbare Korrelation zwischen BRW und Pachtpreis!

## Pachtpreise für Grünland

	Anzahl Pachtfälle	Verpachtete Fläche in ha	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha	Ø Grünlandzahl	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha/Bodenpunkt
<b>kreisfreie Stadt, Landkreis</b>					
Dessau-Roßlau, Stadt	13	42	105,-	47	2,30
Halle (Saale), Stadt und Saalekreis	301	175	203,-	58	3,50
Magdeburg, Stadt	k.A.	32	153,-	53	2,95
Altmarkkreis Salzwedel	1.251	1.449	171,-	41	4,15
Anhalt-Bitterfeld	121	350	176,-	39	4,50
Börde	1.786	2.339	155,-	40	3,75
Burgenlandkreis	489	223	240,-	53	4,55
Harz	k.A.	1.123	191,-	40	4,70
Jerichower Land	34	928	174,-	38	4,60
Mansfeld-Südharz	584	387	218,-	49	4,50
Salzlandkreis	k.A.	221	199,-	46	4,75
Stendal	1.104	1.562	197,-	42	4,70
Wittenberg	374	1.144	121,-	38	3,20

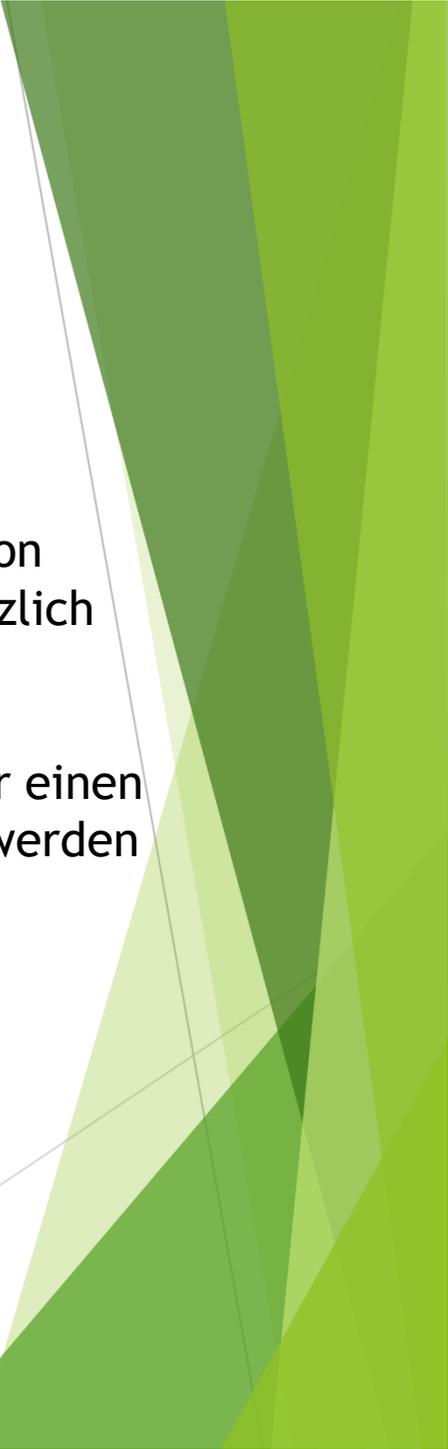
***Neben diesen Hauptschwerpunkten gibt es weitere detaillierte Diskussions- und Handlungsschwerpunkte:***

- Verhinderung von Machtballungen durch Begrenzung des Bewirtschaftungsumfanges (wahrscheinlich günstiger durch Degression in der Beihilferegulung)
- Korrektur der langläufig durch Duldung hingenommenen Umgehungstatbestände  
(z.B. langfristiger Pachtvertrag mit einem nichtlandwirtschaftlichen Käufer, bei gleichzeitiger Verpachtung an einen Landwirtschaftsbetrieb)
- Definition ob Gesellschafter einer juristischen Person auch als Einzelperson fremde Flächen oder Flächen aus der Gesellschaft privat kaufen oder anrechnen können (zur Zeit läuft der Versuch damit die Abfindungsansprüche auf der Grundlage der vorstehend gemachten Erklärungen zu legitimieren)

- Praktische Handlungsanweisungen bei Versagung von Grundstückverkehrsgeschäften und Nichtgenehmigung von Landpachtverträgen
- Versagung der Kaufgeschäfte, wenn der amtliche durchschnittliche Kaufpreis um mehr als 30 % überschritten wird.
- Versagung der Registrierung des Pachtvertrages bei Überschreitung des amtl. festgestellten durchschnittlichen regionalen Pachtpreises um mehr als 20 %.

Wichtig ist ein einheitliches Meldesystem der Landkreise

- § 6b Einkommenssteuergesetz sollte für den Bodenkauf nur bezüglich der zu bebauenden Fläche Anwendung finden

- 
- 
- Scheinlandwirtschaft
    - Beantragung der EU-Nummer beim ALFF
    - Schreiben vom ALFF zum Landkreis
    - Prüfung der Wirtschaftsfähigkeit des Betriebes
  - Verkauf von Erbanteilen:
    - Problematik muss geklärt werden; der Verkauf von Erbanteilen aus einem Erbvertrag muss grundsätzlich das Grundstückverkehrsrecht nach sich ziehen
    - Das umgehen des Grundstückverkehrsrechts über einen langfristigen Pachtvertrages muss unterbunden werden