

**Sonderheft 352**  
*Special Issue*

**Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland**

**Endbericht**

**2., aktualisierte Fassung**

Bernhard Forstner, Andreas Tietz, Klaus Klare,  
Werner Kleinhanss, Peter Weingarten

**Bibliografische Information  
der Deutschen Bibliothek**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese  
Publikation in der Deutschen Nationalbiblio-  
grafie; detaillierte bibliografische Daten sind  
im Internet über <http://www.d-nb.de/>  
abrufbar.



**2011**

**Landbauforschung**  
*vTI Agriculture and  
Forestry Research*

Johann Heinrich von Thünen-Institut  
Bundesforschungsinstitut für  
Ländliche Räume, Wald und Fischerei (vTI)  
Bundesallee 50, D-38116 Braunschweig,  
Germany

Die Verantwortung für die Inhalte liegt  
bei den jeweiligen Verfassern bzw.  
Verfasserinnen.

landbauforschung@vti.bund.de  
www.vti.bund.de

**Preis 8 €**

**ISSN 0376-0723**  
**ISBN 978-3-86576-075-3**

**Landbauforschung**  
*vTI Agriculture and  
Forestry Research*

**Sonderheft 352**  
*Special Issue*

**Aktivitäten von nichtlandwirt-  
schaftlichen und überregional  
ausgerichteten Investoren auf  
dem landwirtschaftlichen  
Bodenmarkt in Deutschland**

**Endbericht**  
**2., aktualisierte Fassung**

Bernhard Forstner<sup>1</sup>, Andreas Tietz<sup>2</sup>, Klaus Klare<sup>2</sup>,  
Werner Kleinhanss<sup>1</sup>, Peter Weingarten<sup>2</sup>

Johann Heinrich von Thünen-Institut,  
Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei

<sup>1</sup> Institut für Betriebswirtschaft, Bundesallee 50, 38116 Braunschweig

<sup>2</sup> Institut für Ländliche Räume (Federführung), Bundesallee 50, 38116 Braunschweig

### **Hinweis zur 2., aktualisierten Fassung**

In der 2. Fassung wurden einzelne Angaben in Bezug auf die Steinhoff Familienholding GmbH verändert. Dies betrifft den Namen des Investors („Steinhoff Familienholding GmbH“ anstelle „Steinhoff Holding“) sowie Angaben zum Stand der Biogasproduktion der Steinhoff Familienholding GmbH (S. 15 und 91).

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Zusammenfassung</b>   | <b>i</b>  |
| <b>1 Einleitung</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 Problemstellung  | 1         |
| 1.2 Zielsetzung, Vorgehensweise und Aufbau der Studie  | 2         |
| <b>2 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes</b>  | <b>3</b>  |
| <b>3 Literaturüberblick über nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren</b>                            | <b>7</b>  |
| 3.1 Nichtlandwirtschaftliche Investoren weltweit   | 7         |
| 3.1.1 Einleitung   | 7         |
| 3.1.2 Rahmenbedingungen und Bestimmungsgründe für nichtlandwirtschaftliche Investoren im Agrarbereich                          | 8         |
| 3.1.3 Umfang der Investitionsprojekte und regionale Schwerpunktsetzung   | 10        |
| 3.1.4 Auswirkungen   | 12        |
| 3.2 Nichtlandwirtschaftliche Investoren in Deutschland   | 13        |
| <b>4 Rahmenbedingungen für nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren auf dem deutschen Bodenmarkt</b> | <b>19</b> |
| 4.1 Grundstückverkehrsgesetz   | 19        |
| 4.1.1 Allgemeines Genehmigungserfordernis und Vorkaufsrecht  | 19        |
| 4.1.2 Genehmigungserfordernis bei BVVG-Flächenverkäufen  | 20        |
| 4.1.3 Anwendung der Versagungsgründe in der Praxis   | 20        |
| 4.1.4 Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht   | 22        |
| 4.1.5 Genehmigungsfreiheit aufgrund der Grundstücksgröße   | 23        |
| 4.1.6 Kauf landwirtschaftlicher Betriebe und Gesellschaftsanteile durch Nichtlandwirte   | 24        |
| 4.2 Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen  | 25        |
| 4.2.1 Entstehung und Ausgestaltung des Flächenerwerbsprogramms   | 26        |
| 4.2.2 Hauptprüfungsverfahren durch die EU-Kommission und Einführung regionaler Wertansätze als Kaufpreis                       | 27        |
| 4.2.3 Neues Privatisierungskonzept (2007 bis 2009) und Privatisierungsgrundsätze (seit 2010)                                   | 28        |
| 4.2.4 Kaufpreisermittlung bei Direktkäufen durch den Pächter   | 30        |
| 4.3 Steuerrechtliche Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen  | 31        |
| 4.3.1 Rücklagen nach § 6b Einkommensteuergesetz (EStG)   | 31        |
| 4.3.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer   | 32        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 4.4      | Ökonomische Rahmenbedingungen   | 34        |
| 4.4.1    | Generelle Entwicklungen auf den Kapital- und Agrarrohstoffmärkten   | 35        |
| 4.4.2    | Förderung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)   | 37        |
| 4.4.3    | Verknappung landwirtschaftlicher Flächen durch Flächenumwidmung   | 39        |
| 4.4.4    | Spezielle Vorteile in den neuen Ländern   | 40        |
| <b>5</b> | <b>Analyse statistischer Daten zum Bodenmarkt</b>   | <b>43</b> |
| 5.1      | Kaufwerte in ausgewählten EU-Staaten  | 43        |
| 5.2      | Kaufwerte nach Daten der Statistischen Ämter  | 46        |
| 5.2.1    | Zweigeteilter Markt: Neue und alte Bundesländer   | 46        |
| 5.2.2    | Kaufwerte nach Bundesländern  | 48        |
| 5.2.3    | Kaufwerte nach Landkreisen  | 50        |
| 5.3      | Verkauf und Verpachtung nach Daten der BVVG   | 55        |
| 5.3.1    | Verkaufsdaten   | 55        |
| 5.3.2    | Pachtdaten  | 58        |
| <b>6</b> | <b>Expertengespräche auf Bundes- und Länderebene und Befragung von HLBS-Sachverständigen</b>                | <b>65</b> |
| 6.1      | Expertengespräche auf Bundes- und Länderebene   | 65        |
| 6.2      | Schriftliche Befragung von Beratern im HLBS   | 71        |
| <b>7</b> | <b>Fallstudien</b>  | <b>77</b> |
| 7.1      | Vorgehensweise in den Fallstudien   | 79        |
| 7.2      | Fallstudie Landkreis Uckermark  | 80        |
| 7.2.1    | Überblick über den Landkreis Uckermark  | 80        |
| 7.2.2    | Gesprächspartner und Betriebe in der Fallstudie   | 85        |
| 7.2.3    | Situation auf dem Bodenmarkt  | 86        |
| 7.2.4    | Wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklungen am Bodenmarkt  | 88        |
| 7.2.5    | Nichtlandwirtschaftliche oder überregional ausgerichtete Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt | 91        |
| 7.2.6    | Bio-Bodenfonds Schorfheide  | 94        |
| 7.3      | Fallstudie Landkreis Ostvorpommern  | 95        |
| 7.3.1    | Überblick über den Landkreis Ostvorpommern  | 95        |
| 7.3.2    | Gesprächspartner und Betriebe in der Fallstudie   | 101       |
| 7.3.3    | Situation auf dem Bodenmarkt  | 101       |
| 7.3.4    | Wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklungen am Bodenmarkt  | 104       |
| 7.3.5    | Nichtlandwirtschaftliche oder überregional ausgerichtete Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt | 106       |

---

|          |  |               |
|----------|--|---------------|
| 7.4      | Fallstudie Landkreis Börde   | 113           |
| 7.4.1    | Überblick über den Landkreis Börde   | 113           |
| 7.4.2    | Gesprächspartner und Betriebe in der Fallstudie  | 118           |
| 7.4.3    | Situation auf dem Bodenmarkt   | 119           |
| 7.4.4    | Wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklungen am Bodenmarkt   | 121           |
| 7.4.5    | Nichtlandwirtschaftliche oder überregional ausgerichtete Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt      | 123           |
| 7.5      | Fallstudie Emsland   | 125           |
| 7.5.1    | Überblick über den Landkreise Emsland  | 125           |
| 7.5.2    | Gesprächspartner und Betriebe in der Fallstudie  | 129           |
| 7.5.3    | Situation auf dem Bodenmarkt   | 130           |
| 7.5.4    | Wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklungen am Bodenmarkt   | 132           |
| 7.5.5    | Nichtlandwirtschaftliche oder überregional ausgerichtete Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt      | 135           |
| 7.6      | Zusammenfassung der Fallstudienresultate   | 137           |
| 7.6.1    | Bodenmarkt und Preisentwicklung  | 137           |
| 7.6.2    | Relevanz nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren am landwirtschaftlichen Bodenmarkt | 140           |
| 7.6.3    | Auswirkungen und Bewertung der Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren  | 142           |
| <b>8</b> | <b>Diskussion der Ergebnisse</b>   | <b>145</b>    |
|          | <b>Literaturverzeichnis</b>  | <b>151</b>    |
|          | <b>Anhang</b>  | <b>A1–A26</b> |

## Verzeichnis der Abbildungen

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1:  | Zinssätze der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Refinanzierung und deutscher Banken für neu abgeschlossene Wohnungsbaukredite (1/2003 bis 7/2011) | 36 |
| Abbildung 2:  | Index der Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte (ohne MwSt)   | 37 |
| Abbildung 3:  | Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftliche Fläche in ausgewählten Staaten der EU   | 44 |
| Abbildung 4:  | Entwicklung der Bodenmobilität und der Kaufwerte für LF in Deutschland (alte und neue Bundesländer)  | 47 |
| Abbildung 5:  | Kaufwerte und Bodenmobilität in ausgewählten alten Bundesländern seit 2005   | 49 |
| Abbildung 6:  | Kaufwerte und Bodenmobilität in den neuen Bundesländern  | 50 |
| Abbildung 7:  | Entwicklung von Kaufwerten und Bodenmobilität in ausgewählten Landkreisen Brandenburgs   | 51 |
| Abbildung 8:  | Entwicklung von Kaufwerten und Bodenmobilität in ausgewählten Landkreisen Mecklenburg-Vorpommerns  | 52 |
| Abbildung 9:  | Entwicklung von Kaufwerten und Bodenmobilität in ausgewählten Landkreisen Sachsen-Anhalts  | 53 |
| Abbildung 10: | Entwicklung von Bodenmobilität und Kaufwerten in ausgewählten Landkreisen Niedersachsens   | 54 |
| Abbildung 11: | Entwicklung durchschnittlicher Kaufwerte der BVVG-Verkäufe nach Kalenderjahr (alle neuen Bundesländer)   | 57 |
| Abbildung 12: | Pachtpreise und verpachtete Flächen der BVVG (Bestandspachten)   | 60 |
| Abbildung 13: | Pachtpreise und Umfang der jeweils neu verpachteten BVVG-Flächen   | 60 |
| Abbildung 14: | Aufgrund von Ausschreibungen verpachtete BVVG-Flächen und deren durchschnittliche Pachtpreise 2007 bis 2010  | 61 |
| Abbildung 15: | Nach Ausschreibungen verpachtete Flächen und Pachtpreise im Jahr 2010 nach Ländern   | 62 |
| Abbildung 16: | Pachtende kurz- und langfristig abgeschlossener Pachtverträge der BVVG (Stand 31.12.2010)  | 63 |
| Abbildung 17: | Entwicklung von Kaufwerten und Flächensummen auf dem Bodenmarkt im Landkreis Uckermark   | 83 |



---

|               |  |     |
|---------------|--|-----|
| Abbildung 18: | Entwicklung von Pachtpreisen und Flächensummen der von der BVVG verpachteten LF in der Uckermark           | 84  |
| Abbildung 19: | Entwicklung von Kaufwerten und Flächensummen auf dem Bodenmarkt im Landkreis Ostvorpommern                 | 99  |
| Abbildung 20: | Entwicklung von Pachtpreisen und Flächensummen der von der BVVG verpachteten LF im Landkreis Ostvorpommern | 100 |
| Abbildung 21: | Entwicklung von Kaufwerten und Flächensummen auf dem Bodenmarkt im Landkreis Börde                         | 116 |
| Abbildung 22: | Entwicklung von Pachtpreisen und Flächensummen der von der BVVG verpachteten LF im Landkreis Börde         | 118 |
| Abbildung 23: | Entwicklung von Kaufwerten und Flächensummen auf dem Bodenmarkt im Landkreis Emsland                       | 128 |

## Verzeichnis der Tabellen

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Tabelle 1:  | Vergleich der vermutlich größten nichtlandwirtschaftlichen und überregional aktiven Investoren in den neuen Ländern   | 15  |
| Tabelle 2:  | Entwicklung des Flächenumfangs (ha) der BVVG-Verkäufe und der Kaufwertestatistik nach Kalenderjahr (Summe aller Bundesländer)   | 56  |
| Tabelle 3:  | Verkaufte Fläche der BVVG nach Bundesland (Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2010)  | 58  |
| Tabelle 4:  | Verpachtete Flächen (ha) der BVVG von 2005 bis 2010 nach Ländern  | 59  |
| Tabelle 5:  | Relevanz einzelner Fallgruppen nichtlandwirtschaftlicher Investoren nach Einschätzung der befragten Experten  | 67  |
| Tabelle 6:  | Beurteilung der Relevanz von Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren sowie einzelner Typen von Aktivitäten (Mittelwert; Angaben von 6 = „sehr wichtig“ bis 0 = „ganz unwichtig“)                                   | 72  |
| Tabelle 7:  | Welches sind die wesentlichen Motive für Investitionen nichtlandwirtschaftlicher Investoren auf den Bodenmärkten? (Mittelwert; Angaben von 6 = „sehr wichtig“ bis 0 = „ganz unwichtig“)                                     | 73  |
| Tabelle 8:  | Stimmen Sie den folgenden Aussagen zu den Auswirkungen von Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren in Ihrer Region zu? (Mittelwert; Angaben von 5 = „stimme voll und ganz zu“ bis 1 = „stimme überhaupt nicht zu“) | 74  |
| Tabelle 9:  | Rahmendaten Landkreis Uckermark   | 81  |
| Tabelle 10: | Rahmendaten Landkreis Ostvorpommern   | 97  |
| Tabelle 11: | Rahmendaten Landkreis Börde   | 113 |
| Tabelle 12: | Rahmendaten Landkreis Emsland   | 125 |
| Tabelle 13: | Vergleich der einzelnen Fallstudien   | 138 |

## **Kartenverzeichnis**

Karte 1: Geographische Lage der Fallregionen

78

## Abkürzungsverzeichnis

|           |   |
|-----------|---|
| μ         | Arithmetischer Mittelwert   |
| AbL       | Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e. V.                   |
| BauGB     | Baugesetzbuch   |
| BB        | Brandenburg   |
| BLG       | Bundesverband der Landgesellschaften                                  |
| BMELF     | Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten           |
| BMELV     | Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz |
| BMF       | Bundesministerium für Finanzen  |
| BP        | Bodenpunkt  |
| BVVG      | Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft mbH                    |
| DBB       | Deutscher Bauernbund e. V.  |
| DBV       | Deutscher Bauernverband e. V.   |
| DKB       | Deutsche Kreditbank   |
| DüngeVO   | Düngeverordnung   |
| EALG      | Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz                         |
| EEG       | Erneuerbare-Energien-Gesetz   |
| EMZ       | Ertragsmesszahl   |
| ErbStRG   | Erbschaftssteuerreformgesetz  |
| EStG      | Einkommensteuergesetz   |
| EU        | Europäische Union   |
| FdLN      | Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung                               |
| FlErwÄndG | Flächenerwerbsänderungsgesetz   |
| FlErwVO   | Flächenerwerbsverordnung  |
| GAG       | Gutachterausschuss für Grundstückswerte                               |
| GLS       | Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenken                             |
| GMO       | Gentechnisch modifizierter Organismus                                 |
| GrdstVG   | Grundstückverkehrsgesetz  |
| Ha        | Hektar  |
| KIM       | Kombinat Industrielle Mast  |

---

|        |  |
|--------|--|
| kW     | Kilowatt   |
| LB-BB  | Landesbauernverband Brandenburg e .V.  |
| LF     | Landwirtschaftlich genutzte Fläche   |
| LM-MV  | Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Mecklenburg Vorpommern       |
| LPG    | Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft  |
| LRB    | Landwirtschaftliche Rentenbank   |
| MIL-BB | Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg                              |
| ML-NI  | Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung |
| MLU-ST | Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt                                  |
| MOEL   | Mittel- und osteuropäische Länder  |
| MV     | Mecklenburg-Vorpommern   |
| MW     | Megawatt   |
| MWel   | Megawatt elektrische Leistung  |
| NI     | Niedersachsen  |
| NLG    | Niedersächsische Landgesellschaft  |
| NLV    | Landvolk Niedersachsen e. V.   |
| p. a.  | per annum  |
| SAFER  | Societe d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural   |
| SMUL   | Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft  |
| SN     | Sachsen  |
| ST     | Sachsen-Anhalt   |
| T      | Tonne  |
| TBV    | Thüringer Bauernverband e. V.  |
| TH     | Thüringen  |
| TMLFUN | Thüringisches Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz                        |
| UStG   | Umsatzsteuergesetz   |
| VEG    | Volkseigenes Gut   |



## Zusammenfassung

### 1 Einleitung<sup>3</sup>

- 1.1 Boden ist für landwirtschaftliche Betriebe ein essentieller Produktionsfaktor, der aufgrund seiner Unvermehrbarkeit und seiner Immobilität eine besondere Stellung im Vergleich zu den anderen Produktionsfaktoren einnimmt. Sowohl im internationalen Rahmen („Land Grabbing“) als auch national haben Investitionen in landwirtschaftliche Flächen in der öffentlichen Diskussion eine besondere Bedeutung erfahren. In Deutschland sind die Kauf- und Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen in den letzten fünf Jahren stark angestiegen. Diese Preissteigerungen werden vielfach mit nichtlandwirtschaftlichen und überregional aktiven Investoren in Zusammenhang gebracht, und deren Aktivitäten werden zumeist kritisch kommentiert. Belastbare Informationen über Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren hinsichtlich Flächenerwerb oder Erwerb von Kapitalanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen in Form von juristischen Personen liegen bisher allerdings kaum vor.
- 1.2 Die vorliegende, im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellte Studie ist in erster Linie eine Bestandsaufnahme zu den Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland. Untersucht wird, welche Relevanz deren Aktivitäten auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten haben, was die wesentlichen Einflussfaktoren für deren Engagement sind und welche Wirkungen hiervon auf die Verfügbarkeit des Bodens, die landwirtschaftliche Produktion und die dörfliche oder regionale Entwicklung ausgehen.

Die Studie ist wie folgt aufgebaut: nach einer Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes mit einer Definition zentraler Begriffe (Kap. 2) und einem Literaturüberblick (Kap. 3) werden rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen diskutiert (Kap. 4) und Daten zum Bodenmarkt aus der Kaufwertestatistik und von der BVVG analysiert (Kap. 5). Anschließend werden die auf Bundes- und Landesebene durchgeführten Expertengespräche sowie eine bundesweite schriftliche Befragung von Beratern ausgewertet (Kap. 6). Das zentrale methodische Element dieser Studie bilden vier regionale Fallstudien, deren Ergebnisse in Kapitel 7 dargestellt werden. Abschließend werden die Ergebnisse der Studie in Kapitel 8 diskutiert.

---

<sup>3</sup> Die Nummern beziehen sich auf die jeweiligen Kapitel bzw. Unterkapitel.

## **2 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes**

Unter „Aktivitäten auf dem Bodenmarkt“ werden in dieser Studie sowohl der Kauf als auch die Pachtung von landwirtschaftlichen Flächen verstanden. Auf den Kauf von Kapitalanteilen an Unternehmen wird nur an einzelnen Stellen eingegangen. Die Abgrenzung der nichtlandwirtschaftlichen von landwirtschaftlichen Investoren ist schwierig, da der Status eines Landwirts in verschiedenen Rechtsbereichen unterschiedlich geregelt ist. Die subjektive Eingruppierung eines „Investors“ wird bei vielen auch dadurch beeinflusst, wie lange dieser ggf. bereits in der Landwirtschaft aktiv ist, ob er regionsfremd ist und wie stark er sich vor Ort integriert. „Nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren“ wurden in dieser Studie in sieben Fallgruppen unterteilt, die jedoch nicht trennscharf abgrenzbar sind. Im Mittelpunkt stehen Personen oder Institutionen,

1. die keine Landwirtschaft betreiben und Flächen kaufen, die dann verpachtet werden, oder Flächenkäufe durch Kapitalbereitstellung unterstützen;
2. die aus einem nichtlandwirtschaftlichen Bereich kommen und künftig Landwirtschaft betreiben, Flächen in einer Region kaufen oder pachten und diese selbst bzw. durch einen Verwalter bewirtschaften;
3. die selbst Landwirtschaft betreiben, Flächen in verschiedenen Regionen kaufen oder pachten und diese auch selbst bzw. durch einen Verwalter bewirtschaften, ohne dass diese Personen oder Institutionen als regionsverbundene Bewirtschafter wahrgenommen werden.

## **3 Literaturüberblick über nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren**

- 3.1 Im internationalen Kontext werden Teilbereiche der Thematik unter den Begriffen „Land Grabbing“ und „ausländische Direktinvestitionen im landwirtschaftlichen Sektor“ abgehandelt. Als nichtlandwirtschaftliche und international ausgerichtete Investoren treten insbesondere multinationale Unternehmen, Hedgefonds, staatliche Fonds sowie Versicherungsgesellschaften auf. Wichtige Bestimmungsgründe bzw. Ziele sind: günstige Renditeerwartungen (steigende Nachfrage nach Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen), Ernährungssicherung, Risikoabsicherung und Diversifizierung der Unternehmensaktivitäten. Voraussetzungen sind die Verfügbarkeit und der Zugang zu großen landwirtschaftlich genutzten oder erschließbaren Flächen, niedrige Bodenpreise und oftmals auch ungeregelte Rechtsverhältnisse an den Bodenmärkten. Regionale Schwerpunkte solcher Investitionen liegen in Südamerika, Ostafrika und Afrika südlich der Sahara, in den ehemaligen GUS-Staaten, Australien und Neuseeland.
- 3.2 Für Deutschland liegen bisher keine systematischen Studien zu dem Untersuchungsgegenstand vor. Der regionale Schwerpunkt der „Investoren“ liegt in den neuen Ländern, wengleich es auch in den alten Bundesländern zahlreiche Flächenkäufe durch



nichtlandwirtschaftliche Investoren gibt. Nach den verfügbaren Quellen dürften die größten Investoren, die auch überregional und hauptsächlich in den neuen Ländern aktiv sind, solche mit industrieller Herkunft (z. B. Steinhoff Familienholding GmbH, JLW Holding AG) und Investoren mit landwirtschaftlichem Hintergrund, die Kapital am Aktienmarkt akquirieren (KTG Agrar AG), sein. Daneben haben zahlreiche nichtlandwirtschaftliche Investoren – mit und ohne familiären Bezug zum Investitionsort – größere Betriebe übernommen, die häufig durch Verwalter bewirtschaftet werden. Eine Sonderstellung nimmt der Bio-Bodenfonds der GLS Bank ein, der Genussscheine für den Erwerb von Flächen zur Erhaltung einer ökologischen Bewirtschaftung anbietet.

#### **4 Rahmenbedingungen für nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren**

- 4.1 Nach § 2 des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) bedarf der Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks grundsätzlich einer Genehmigung. Diese darf nur aus bestimmten Gründen versagt werden, wobei in der Praxis die „ungesunde Verteilung von Grund und Boden“ (Verkauf an einen Nichtlandwirt) der wichtigste Versagungsgrund ist. Nach Angaben des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG) hat in den letzten Jahren die Zahl der zur Prüfung der Ausübung ihres Vorkaufsrechts übergebenen Fälle (von 242 Fällen in 2005 auf 635 Fälle in 2010) zugenommen, was auf ein gestiegenes Interesse von Nichtlandwirten an landwirtschaftlichen Flächen oder eine höhere Sensibilität der Genehmigungsbehörden schließen lässt. Das GrdstVG wird dennoch von vielen der befragten Experten als „stumpfes Schwert“ bezeichnet, wengleich häufig auch auf seine präventive Wirkung verwiesen wird.
- 4.2 Für den Bodenmarkt in den neuen Bundesländern kam und kommt der Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen (ursprünglich ca. 1,1 Mio. ha LF, derzeit noch ca. 350.000 ha LF) durch die BVVG eine herausragende Bedeutung zu. Eine grundlegende Weichenstellung wurde bereits mit dem Beginn der langfristigen Verpachtung der Flächen an ortsansässige Bewirtschafter im Jahr 1993 getroffen. Mit der im Jahr 2000 erfolgten Novellierung des Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetzes (EALG) sowie der Flächenerwerbsverordnung (FlErwVO) wurde der Kaufpreis für die zu privatisierenden Flächen generell auf den Verkehrswert – gemessen am Bodenrichtwert – abzüglich 35% angehoben. Die Ermittlung des Verkehrswertes für landwirtschaftliche Flächen erhielt dadurch eine zentrale Bedeutung. Das Neue Privatisierungskonzept (ab 2007) stärkte die Ausschreibung als Privatisierungsinstrument. Die Anfang 2010 beschlossenen Privatisierungsgrundsätze sehen u. a. eine Ausweitung der Möglichkeiten des Direkterwerbs zum Verkehrswert vor. Bewirtschafter und Vertreter der neuen Bundesländer kritisieren, dass das von der BVVG bei Direktverkäufen angewandte Verfahren der Kaufpreisermittlung zu überhöhten Preisen führt, die durch landwirtschaftliche Produktion nicht erwirtschaftet werden

können. Allerdings erhöht die BVVG durch die Veröffentlichung der Höchstgebote die Transparenz auf den Bodenmärkten und trägt zum Abbau von Informationsasymmetrien bei, so dass ceteris paribus die Funktionsfähigkeit der Bodenmärkte erhöht wird.

- 4.3 Aus steuerrechtlicher Sicht kann dem § 6b Einkommenssteuergesetz (EStG) eine Bedeutung für den Bodenmarkt zukommen. Er ermöglicht Einzelunternehmen und Personengesellschaften unter bestimmten Voraussetzungen die Bildung einer steuerfreien Reinvestitionsrücklage. Zum Beispiel führen die im Zusammenhang mit öffentlichen Baumaßnahmen erfolgenden Flächenveräußerungen von Landwirten häufig zu einer erheblichen Liquidität bei den Verkäufern, die nun innerhalb von vier Jahren steuerbegünstigt wieder in landwirtschaftliche Flächen investiert werden kann. Dies erhöht die Zahlungsbereitschaft der Verkäufer.

Die Vererbung oder Schenkung von landwirtschaftlichen Flächen an Ehegatten, Kinder etc. wird steuerlich gegenüber anderen Vermögensarten begünstigt. Wenn der landwirtschaftliche Betrieb aufrecht erhalten bleibt, entfällt die Erbschaftsteuer auf das Betriebsvermögen sogar vollständig (Verschonungsregel).

- 4.4 Die ökonomischen Rahmenbedingungen auf dem Bodenmarkt haben sich in den letzten Jahren hin zu einer höheren Zahlungsbereitschaft für Boden geändert. Die Finanzkrise und zunehmende Inflationsängste führen zu einer höheren Wertschätzung für „krisensichere“ Kapitalanlagen, das niedrige Zinsniveau verringert die Rentabilität von Anlagen in Renten und Anleihen und erleichtert fremdfinanzierte Investitionen. Gleichzeitig sind die mittel- und langfristigen Preiserwartungen für landwirtschaftliche Erzeugnisse deutlich positiver als noch vor fünf oder zehn Jahren. Die Förderung der Bioenergie in wichtigen Agrarerzeugerländern, und in Deutschland speziell die Anreize durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), erhöhen ebenfalls die mit landwirtschaftlichen Flächen erzielbare Rendite. Die anhaltend hohe Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (einschließlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) führt insbesondere lokal zu einer Verknappung landwirtschaftlicher Flächen.

Spezielle Vorteile für Investoren in den neuen Ländern resultieren aus der großflächigen und großbetrieblichen Agrarstruktur, die die Realisierung erheblicher Kostendegressionseffekte ermöglicht. Zugleich liegen die Preise für Agrarflächen trotz deutlicher Steigerungen in den letzten Jahren in den meisten Regionen immer noch deutlich unter qualitativ vergleichbaren Flächen in den alten Bundesländern.

## **5. Analyse statistischer Daten zum Bodenmarkt**

- 5.1 Das Niveau der Bodenpreise ist innerhalb der EU-Staaten – selbst der westeuropäischen – höchst unterschiedlich. Während landwirtschaftliche Flächen in den Nieder-

landen mit durchschnittlich rund 47.000 Euro/ha und in Dänemark mit 26.000 Euro/ha sehr teuer gehandelt werden, weist vor allem Frankreich mit 5.100 Euro/ha sehr niedrige durchschnittliche Kaufwerte auf. Deutschland liegt mit durchschnittlich 10.000 Euro/ha im Mittelfeld (alle Daten von 2009).

- 5.2 In Deutschland ist der Markt für landwirtschaftliche Flächen nach den Kaufwertestatistiken der Statistischen Ämter sehr heterogen; große Unterschiede bestehen insbesondere zwischen den neuen und den alten Ländern. In den alten Ländern beträgt die Bodenmobilität (verkaufte landwirtschaftliche Fläche pro Jahr bezogen auf die gesamte LF) ca. 0,4 %, in den neuen Ländern dagegen ca. 1,0 bis 1,3 %, unter Einbezug der EALG-Verkäufe 1,5 bis 2,1 %. Diese Zahlen beinhalten allerdings nicht die Verkäufe ganzer Betriebe auf handelsrechtlichem Wege. Die Kaufwerte stiegen im Durchschnitt der alten Länder von rund 16.500 Euro/ha im Jahr 2007 auf rund 18.700 Euro/ha in 2010. Im Vergleich dazu war der durchschnittliche Anstieg in absoluten Zahlen in den neuen Bundesländern mit einem Anstieg von rund 4.200 Euro/ha im Jahr 2007 auf 7.400 Euro/ha im Jahr 2010 etwas höher. Auf Länderebene stiegen die Kaufwerte in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern in diesem Zeitraum mit 144 bzw. 113 % am stärksten. Sehr hohe Preisunterschiede existieren auch zwischen den Landkreisen eines Bundeslandes. So lag zum Beispiel der durchschnittliche Kaufwert in der Uckermark (Brandenburg) 2010 doppelt so hoch wie der Landesdurchschnittswert.
- 5.3 Eine weitere Zweiteilung des Bodenmarktes existiert insbesondere in den letzten Jahren in den neuen Bundesländern, wo zwischen den Verkäufen und Verpachtungen der BVVG und denen des übrigen Bodenmarktes zu differenzieren ist. Die relativ zum Ausgangswert sehr starke Preisentwicklung in den neuen Bundesländern resultiert vor allem aus einem deutlich überdurchschnittlichen Anstieg der BVVG-Verkaufspreise. Während der sonstige Markt zu großen Teilen noch von persönlichen Verhältnissen zwischen Bodeneigentümer und Käufer oder Pächter und teilweise auch durch fehlende Markttransparenz auf Seiten der Bodeneigentümer geprägt ist, verkauft die BVVG ohne Berücksichtigung persönlicher Verhältnisse zum aktuellen Marktwert. Die BVVG-Verkäufe dominieren in einigen Bundesländern den gesamten Markt; in Mecklenburg-Vorpommern liegt der Anteil der BVVG-Verkehrswertverkäufe am gesamten Bodenmarkt nach Kaufwertestatistik bei nahezu der Hälfte, in Brandenburg und Sachsen-Anhalt bei annähernd einem Drittel. Die Angaben zu den Preisentwicklungen und der Bedeutung der BVVG-Verkäufe sind jedoch mit Vorsicht zu verwenden, da die Kaufwertestatistiken den Bodenmarkt aufgrund des Ausschlusses ungewöhnlicher Verkaufsfälle durch die Gutachterausschüsse unvollständig wiedergibt und über die ausgeschlossenen Fälle keine Informationen vorliegen.

Ende 2010 waren in den neuen Bundesländern noch circa 350.000 ha LF von der BVVG verpachtet; das entspricht etwa 6,3 % der Gesamt-LF der neuen Bundeslän-

der. Die Pachtpreise der BVVG liegen ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt aller Pachtpreise, wobei insbesondere Neupachten in den Jahren zwischen 2006 und 2008 anstiegen; für Neupachten auf dem Privatmarkt dürften allerdings auch höhere Preise gezahlt worden sein. Die mit Abstand höchsten Pachtpreise werden derzeit bei BVVG-Ausschreibungen für Ackerland gezahlt; in 2010 lag der durchschnittliche Wert in Sachsen-Anhalt und Sachsen bei über 500 Euro je Hektar. Mit fortschreiten der Privatisierung, die bis 2025 abgeschlossen sein soll, wird die Bedeutung der BVVG für den Bodenmarkt schrittweise abnehmen.

## **6 Expertengespräche auf Bundes- und Länderebene und Befragung von HLBS-Sachverständigen**

- 6.1 Im März 2011 wurden rund 20 Expertengespräche auf der Ebene des Bundes und der neuen Bundesländer sowie des Landes Niedersachsen geführt. Gesprächspartner waren Vertreter der Landwirtschaftsministerien, regionaler und überregionaler Bauernverbände, überregional agierender Banken, der Landgesellschaften sowie der Zentrale der BVVG.

Das Thema „nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren“ halten die Ministerien der Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt für besonders relevant. Dies hängt vor allem mit dem hohen Anteil der BVVG-Verkäufe am Bodenmarkt in diesen Bundesländern zusammen. Die Bedeutung des Themas hat aus Sicht dieser Ministerien mit der neuen Privatisierungspraxis der BVVG seit 2007 deutlich zugenommen. Eine besondere Aufmerksamkeit erhalten dabei die überregional aktiven großen Investoren. Die übrigen Ministerien und die Vertreter des Berufsstandes sehen lediglich eine mittlere bis geringe Relevanz des Themas; die Banken sprechen sogar übereinstimmend von einer geringen Relevanz.

Als wichtigste Gruppe der nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren wurden von den Experten Personen und Institutionen angesehen, die Flächen oder Betriebe kaufen und diese selbst oder mittels eines Verwalters bewirtschaften, wobei die Regionsbindung bei der Gruppe der überregional agierenden Akteure fehlt. Eine größere Relevanz wird auch der Einflussnahme „hinter den Kulissen“ und der Kapitalkonzentration bei einzelnen Personen im Fall von juristischen Personen zugeordnet. Gleiches gilt für größere gewerbliche Energieerzeuger. Dagegen werden Investoren, die Flächen kaufen und zur Verpachtung anbieten, als weniger relevant beurteilt.

Die Beurteilung der Bodenmärkte durch die Experten auf übergeordneter Ebene ergab, dass vor allem in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg der Preisanstieg bei Kauf und Pacht als so stark gesehen wird, dass die wirtschaftlich schwächeren Betriebe gefährdet werden. Diese Preiseinschätzung bezieht sich in erster Linie auf die BVVG-Preise. Das Fachministerium in Sachsen-Anhalt und Vertreter Niedersachsens sehen dagegen keine Probleme in der Preisentwick-

lung, da die steigenden Preise lediglich das Marktgeschehen wiedergeben würden. Eine zu starke Konzentration der Flächen bei wenigen Bewirtschaftern wird vom Fachministerium in Mecklenburg-Vorpommern mit Sorge gesehen, da sich teils „Güterstrukturen wie vor 100 Jahren“ entwickeln würden.

Hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen sehen fast alle Experten im Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) zwar ein Instrument mit präventiver Wirkung auf nichtlandwirtschaftliche Investoren am landwirtschaftlichen Bodenmarkt, das jedoch kein „scharfes Schwert“ darstellt. Defizite werden in der Umsetzung des Gesetzes gesehen, woraus eine sehr uneinheitliche Anwendung zwischen Bundesländern und Regionen resultiere. Bei den Privatisierungsgrundsätzen der BVVG waren sich die Experten einig, dass der zwischen den zahlreichen politischen Akteuren getroffene Kompromiss nicht verändert werden soll. Kritisiert wurde vor allem vom Fachministerium in MV, dass die Preisfestlegung bei Direktverkäufen unter Bezugnahme auf Ergebnisse der Ausschreibungen sowie die Größe der Lose (diese sind i. d. R. maximal 50 ha und durchschnittlich etwa 16 ha groß) und deren Zuschnitt die Preise zusätzlich nach oben treiben würden.

- 6.2 In Zusammenarbeit mit dem Hauptverband der ländwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS) wurde eine bundesweite schriftliche Befragung von Beratern und Sachverständigen durchgeführt. Der Rücklauf war mit 41 von 1.600 Ange schriebenen aber sehr gering. Dies lässt vermuten, dass das Thema „Nichtlandwirtschaftliche Investoren“ im Kreis dieser Experten überwiegend nicht als Problem wahrgenommen wird. Das gilt insbesondere für Berater aus Süddeutschland, deren Teilnahme an der Befragung unterdurchschnittlich ist. Umgekehrt ist der Rücklauf aus den neuen Bundesländern relativ hoch. Eine hohe Relevanz wird dem Thema von Seiten der Berater und Sachverständigen aber auch dort nicht eingeräumt.

## 7. Fallstudien

- 7.1 Den zentralen Teil der Studie bilden vier regionale Fallstudien: Uckermark (BB), Ostvorpommern (MV), Landkreis Börde (ST), Emsland (NI). In den einzelnen Regionen wurden jeweils rund zehn leitfadengestützte Gespräche mit Landwirten und mit regionalen Experten geführt. Innerhalb der Landkreise wurde die Untersuchung auf ein bis zwei Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften konzentriert, damit eine möglichst umfassende Erhebung möglich war. Als regionale Experten wurden weitgehend einheitlich in allen Regionen Vertreter des Amtes für Landwirtschaft bzw. der Landwirtschaftskammer, der kommunalen Verwaltung, des Gutachterausschusses, des Grundstücksverkehrsausschusses, regional aktiver Banken, von Außenstellen der Landgesellschaften und der BVVG (nur neue Bundesländer) interviewt.

- 7.2 Die Uckermark zeichnet sich durch teilweise sehr gute Böden im Norden und schwache Böden im Süden aus. Der Schwerpunkt der Produktion liegt im Ackerbau. Der Anteil der BVVG-Flächen ist mit 15 % der Gesamt-LF und 74 % der Bodenverkäufe (2010) sehr hoch. Die durchschnittlichen Bodenpreise haben sich von 2007 (4.500 Euro/ha) bis 2010 (12.780 Euro/ha) fast verdreifacht. Aufgrund des hohen Anteils der BVVG-Verkäufe in der Statistik ist davon auszugehen, dass diese den Gesamtmarkt deutlich prägen. Die Bodenmobilität ist mit durchschnittlich etwa 3 % sehr hoch. Die Pachtpreise folgen bei Neuabschlüssen tendenziell den Kaufpreisen.

Die Relevanz der nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren ist von vielen Befragten schwer einzuschätzen. Die Angaben variieren zwischen 10 und 25 % der gehandelten Fläche, wobei für einige Gemeinden bis zu 50 % genannt werden. Die zahlreichen nichtlandwirtschaftlichen Investoren sind sehr unterschiedlich. Einige besitzen familiäre Wurzeln in der Region, andere sind überregional aktiv. Die heute ansässigen „Investoren“ sind ganz überwiegend bereits in den 1990er Jahren eingestiegen. Der bekannteste Investor in der Region ist die Steinhoff Familienholding, die jedoch für ein Interview nicht zur Verfügung stand. Kleine nichtlandwirtschaftliche Bodenkäufer spielen dagegen kaum eine Rolle.

Die Auswirkungen der Investoren werden ambivalent eingeschätzt. Aus Sicht der kommunalen Verwaltung werden sie mit Hinweis auf Investitionen und Arbeitsplätze überwiegend positiv gesehen. Auch die ortsansässigen Landwirte respektieren die meist professionelle Wirtschaftsweise und das regionale Engagement der Investoren. Lediglich im Fall Steinhoff Familienholding wird die dort einseitige Ausrichtung auf Energieproduktion eher negativ gesehen. Die befragten LPG-Nachfolgeunternehmen sehen in den neuen kapitalkräftigen Akteuren weit überwiegend eine zusätzliche Konkurrenz am Bodenmarkt.

Eine regionale Besonderheit ist der Bio-Bodenfonds, der von der GLS-Bank eingerichtet wurde, um von der BVVG privatisierte Flächen im Umfang von etwa 2.500 ha für derzeit 13 ökologisch wirtschaftende Betriebe in der Schorfheide zu sichern. Dieses Instrument wurde von fast allen Befragten positiv beurteilt, wenngleich es als einmalig und damit als nicht auf den sonstigen Bodenmarkt übertragbar bezeichnet wurde.

- 7.3 Die Fallregion Ostvorpommern ist landwirtschaftlich ebenfalls durch Böden von eher geringer bis mittlerer Qualität (25 bis 50 Bodenpunkte) geprägt. Näher untersucht wurden in der Studie Usedom und der Raum Anklam. Während auf Usedom heute relativ viele Wiedereinrichter wirtschaften, sind im Raum Anklam LPG-Nachfolgeunternehmen stark vertreten. Der Anteil der BVVG-Flächen ist in der Fallregion mit 10 % der Fläche und 47 % der Verkäufe hoch. Die Bodenmobilität liegt

im Durchschnitt bei 2,3 % der Fläche. Die Bodenpreise haben seit 2007 von rund 3.400 auf jetzt 7.500 Euro/ha deutlich zugenommen.

Die Relevanz der nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren wird – gemessen an dem Anteil der von ihnen gekauften Flächen – in der Fallregion vom Berufsstand auf 15 bis 20 % und von den Betriebsleitern im eigenen Umkreis auf 5 bis 50 % geschätzt. Als relevant wird von den Befragten nicht nur der Kauf von Flächen und Betrieben, sondern auch der von Gesellschaftsanteilen bei juristischen Personen erachtet. Oftmals ist dies dann der Fall, wenn ein Gesellschafter altersbedingt seine Anteile verkaufen will und die (wenigen) übrigen Gesellschafter die Abfindungszahlung nicht leisten können. Auf Usedom sorgten zwei Investoren durch ihr aggressives Verhalten am Bodenmarkt für erhebliche Konflikte mit den ansässigen Landwirten, die stark auf ein einvernehmliches Handeln auf dem Bodenmarkt ausgerichtet sind.

Die Auswirkungen der nichtlandwirtschaftlichen Investoren werden von den Befragten uneinheitlich beurteilt. Die Produktion der „Investorenbetriebe“ werde überwiegend dem allgemeinen Trend in der Region folgend stark auf Marktfruchtbau ausgerichtet. Allerdings stehen diesen Aussagen drei in die Befragung einbezogene „Investorenbetriebe“ mit starker Tierhaltung gegenüber. Eine Existenzgefährdung bestehender Betriebe durch Flächenentzug von nichtlandwirtschaftlichen Investoren wird nicht berichtet. In den Dörfern verhielten sich die nichtlandwirtschaftlichen Investoren teilweise wie „sorgende Gutsherren“, die Kirchen und andere Gebäude im Dorf sanieren, Erntefeste ausrichten und auch kommunalpolitisch aktiv sind. Wenn dies nicht erfolgt, sind die Meinungen gegenüber den „Investoren“ allerdings negativ.

- 7.4 Der Landkreis Börde zeichnet sich durch seine sehr hohe Bodenqualität (80 bis 100 Bodenpunkte) und Marktfruchtbau aus. Die Betriebe sind im Durchschnitt mit 250 ha weniger groß als in der Uckermark und in Ostvorpommern. Der Anteil von Neu- und Wiedereinrichtern in Form von Einzelunternehmen und Personengesellschaften ist relativ hoch. Die räumliche Nähe zu Niedersachsen bewegte Anfang der 1990er Jahre zahlreiche niedersächsische Betriebsleiter – darunter viele Alteigentümer – dazu, Flächen in der Börde zu erwerben oder dort einen (weiteren) Betrieb zu gründen.

Der Anteil der BVVG-Flächen an der gesamten Fläche lag im Landkreis Börde 2010 bei 6 %, die Bodenmobilität bei 2,5 %. Der Bodenmarkt wird inzwischen mengenmäßig vom Privatmarkt dominiert. Die BVVG-Verkaufspreise liegen bei Direktkäufen und Ausschreibungen deutlich über den Durchschnittspreisen, wenngleich die relativ geringen Fallzahlen deren Aussagekraft deutlich einschränken. Insgesamt war seit 2007 ein deutlicher Preisanstieg von 6.700 Euro/ha auf 12.200 Euro/ha 2010 zu verzeichnen. Die befragten Landwirte sehen insbesondere durch nunmehr an die

nächste Generation vererbte Flächen viel Angebot auf dem Kaufmarkt. Die Konkurrenz unter den Landwirten um Flächen ist groß. Trotz der hohen Preise gehen viele der befragten Landwirte und auch eine lokale Bank davon aus, dass die Preise weiter steigen werden.

Sehr relevant sind im Landkreis Börde nichtlandwirtschaftliche Investoren, die einzelne Flächen – teils auch in größerem Umfang – kaufen und diese an Landwirte verpachten. Teilweise werden diese Investoren auch gezielt von Betrieben, denen das notwendige Kapital zum Flächenerwerb fehlt, zur Sicherung der Bewirtschaftungsgrundlagen gesucht. Überregional ausgerichtete Investoren dagegen sind auf den guten Böden nicht anzutreffen.

Wegen der geringen Relevanz großer Investoren in der Region gibt es auch kaum Auswirkungen auf die Produktion, Beschäftigung oder die regionale Entwicklung. Der Kapitalzufluss durch Investoren wird von Seiten der Kommunalpolitik und Banken positiv beurteilt. Nach deren Aussage erhalten die bisherigen Grundeigentümer zusätzliche liquide Mittel, die regionalwirtschaftlich positive Effekte durch höheren Konsum haben können, und die pachtenden landwirtschaftlichen Betriebe profitieren von freier Liquidität für notwendige Investitionen. Die befragten Landwirte dagegen kritisierten den zusätzlichen Preisdruck durch nichtlandwirtschaftliche Investoren.

- 7.5 Der Landkreis Emsland wurde als eine Vergleichsregion in den alten Bundesländern gewählt, in der folglich keine Privatisierung bundeseigener Flächen stattfindet. Die Region zeichnet sich durch eine hohe Viehdichte (durchschnittlich 1,9 GV/ha LF), vor allem im nördlichen Teil durch stark wachsende Siedlerbetriebe, und angesichts der schwachen Bodenqualitäten (20 bis 30 Bodenpunkte) durch sehr hohe Kauf- und Pachtpreise aus. Einen starken Zuwachs weist die Hähnchenmast auf, die von der regional ansässigen Firma Rothkötter maßgeblich vorangetrieben wurde. Inzwischen ist der Widerstand der Bevölkerung gegenüber weiteren Stallanlagen und Biogasanlagen stark angestiegen, so dass die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind.

Der Bodenmarkt ist geprägt von hohen und steigenden Preisen, einer geringen Bodenmobilität (0,5 %/Jahr) und einer bei den Siedlerbetrieben eher geringen Bindung zum Boden. Die statistisch erfassten Kaufpreise nahmen von 19.500 Euro/ha in 2005 auf 26.900 Euro/ha in 2009 zu. Die Pachtpreise liegen im Emsland mit durchschnittlich 477 Euro/ha niedersachsenweit mit an der Spitze.

Die Nachfrage nach Kaufflächen seitens der Landwirte ist relativ gering, wenngleich in den letzten Jahren zunehmend Flächen gehandelt wurden. Die Betriebe investieren freie Liquidität aus Rentabilitätsgründen vorwiegend in Gebäude, Technik und Tierbestände. Gleichwohl hat die Sicherung der Flächen für die Betriebsentwicklung eine



hohe Bedeutung. Die Betriebsleiter und Berater berichten von Pachtpreisen bei Neuabschlüssen von 600 bis 1.200 Euro/ha, wobei die Höchstpreise nur bei kurzen Laufzeiten und bei Grenzbetrachtungen bezahlt würden. Rein aus dem Ackerbau oder der Milchviehhaltung sind jedoch nach Ansicht der Betriebsleiter lediglich 500 bis 600 Euro/ha bezahlbar. Einen großen Einfluss auf die Pacht- und Kaufpreise haben – vor allem im Zusammenhang mit der Viehhaltung – das Umsatzsteuergesetz (Vorteile der steuerlichen Pauschalierung), die Umweltgesetzgebung (ordnungsgemäße Gülle-Verwertung) und das EEG (starke Zunahme von Biogasanlagen).

Die Relevanz der nichtlandwirtschaftlichen Investoren ist nach Angaben der Befragten im Emsland relativ gering, wenngleich von den gehandelten Flächen mittlerweile ein erheblicher Teil (Beratung, Landgesellschaft, Berufsstand und Grundstücksverkehrsbehörde gehen von 20 bis 30 % aus; ein Makler schätzt sogar 80 %) von Nichtlandwirten erworben wird. Die Nachfrage nach Kaufflächen nimmt deutlich zu. Da aber die Flächen wieder an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet werden, sind die Auswirkungen auf die Produktion etc. kaum spürbar.

- 7.6 Die Zusammenfassung der Fallstudien zeigt, dass in den Fallregionen aufgrund der jeweiligen strukturellen Verhältnisse und der historischen Entwicklungen stark unterschiedliche Anreize für nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren bestehen. Die besonderen Bedingungen in den Regionen, in denen der Anteil an BVVG-Flächen an der Gesamtfläche hoch ist, wo ehemals Güterstrukturen vorherrschten, wo die Bodenbonitäten etwas schwächer sind und wo große Flächeneinheiten noch zu relativ günstigen Bodenpreisen erworben werden können, bieten relativ gute Investitionsmöglichkeiten für nichtlandwirtschaftliche Investoren, die selbst Landwirtschaft betreiben wollen. Dies hat zur Folge, dass dieser Typus der nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren vor allem in den Fallregionen Uckermark und Ostvorpommern (außer Usedom) zu finden ist. Kapitalanleger, die gekaufte Flächen zur Verpachtung anbieten oder mit Betrieben Verträge zum Kauf von Flächen mit anschließender Rückverpachtung abschließen, sind dagegen vor allem im Landkreis Börde und im Emsland anzutreffen. In der Uckermark befinden sich auch Betriebe eines überregional ausgerichteten Großinvestors (Steinhoff Familienholding).

Da trotz der intensiven Fallstudien nicht viele Informationen über angeblich umfangreiche Engagements von Investoren „hinter den Kulissen“ (Kauf von Geschäftsanteilen etc.) gesammelt werden konnten, weisen die zusammenfassenden Aussagen in diesem Punkt Kenntnislücken auf.

Die Auswirkungen der „Investoren“ werden von den Befragten unterschiedlich eingeschätzt. Die Beurteilung hängt zum einen von der individuellen Interessenlage der Befragten ab und zum anderen von den tatsächlichen Effekten. Während die ortsan-

sässigen Landwirte und der Berufsstand neue Investoren überwiegend kritisch sehen, resultiert aus den Gesprächen mit den übrigen Gesprächspartnern ein wesentlich positiveres Bild.

Die Kauf- und Pachtpreise sind in allen Fallregionen gestiegen. In den Fallregionen der neuen Bundesländer wird von den Befragten der Privatisierungspraxis der BVVG ein wesentlicher Anteil am Preisanstieg zugeschrieben. Daneben hat in der Uckermark und auch im Emsland nach Einschätzung vieler Befragter das EEG einen großen Einfluss auf die Bodennachfrage und damit die Bodenpreise. „Investoren“ haben nach Auskunft von Betriebsleitern in den Fallregionen Ostvorpommern und Uckermark insofern Einfluss auf die Bodenpreise, als sie bislang funktionierende Preisab-sprachen bei Kauf und Pacht stören würden. Dies gelte aber auch für einige Wieder- und Neueinrichter. Generell werden nichtlandwirtschaftliche Investoren als zahlungskräftige Konkurrenz auf dem Bodenmarkt wahrgenommen, weniger als Preistreiber.

Hinsichtlich der Produktion und Beschäftigung werden lediglich zu einigen der überregional agierenden Investoren negative Aussagen gemacht, meistens im Zusammenhang mit der umfangreichen Erzeugung von Biogas (z. B. Steinhoff Familienholding in der Uckermark). Andererseits werden auch diese Investoren seitens der Verwaltung und der Regionalpolitik in regionalwirtschaftlicher Hinsicht positiv gesehen. Überwiegend wird eingeschätzt, dass die nichtlandwirtschaftlichen Investoren die Betriebe ähnlich führen wie die anderen Betriebsleiter. Von einer Gefährdung bestehender Betriebe durch nichtlandwirtschaftliche Investoren wird nicht berichtet. Mehrfach wird darauf hingewiesen, dass die neuen Kapitalgeber zum Bestand von Betrieben beitragen oder die Betriebe insgesamt oder teilweise übernehmen und fortführen.

In Bezug auf die regionale Entwicklung trägt das zusätzliche Kapital nach Aussagen vieler Befragter in den neuen Bundesländern in vielen Fällen zur Erhaltung der Bausubstanz und zu zusätzlichen Investitionen in den Regionen bei. Die meisten nichtlandwirtschaftlichen Investoren, die bereits seit vielen Jahren ansässig sind, haben sich gut integriert. Die negativen Beispiele resultierten im Wesentlichen aus Presseberichten über Einzelfälle. Dabei handelt es sich tendenziell um überregional ausgerichtete große Investoren, die durch die Art des Wirtschaftens (tendenziell monostrukturiert mit starker Ausrichtung auf Biogaserzeugung) sowie die fehlende regionale Einbindung und schließlich die schiere Größe bis hin zu einer lokalen Monopolstellung viele negative Attribute vereinen. Aber auch diesbezüglich sind die einzelnen Betriebe der überregional ausgerichteten Investoren nicht einheitlich zu beurteilen.

## 8. Diskussion der Ergebnisse

Die Gruppe derer, die in der öffentlichen Diskussion oftmals als „nichtlandwirtschaftliche Investoren“ bezeichnet werden, ist äußerst heterogen und lässt sich nicht klar abgrenzen. Daher ist die Frage nach dem Ausmaß der Aktivitäten nur in Abhängigkeit davon zu beantworten, welche Art von Investoren gemeint ist. Generell gibt es nichtlandwirtschaftliche Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt auch und gerade der neuen Bundesländer schon lange, und eine Zunahme dieser Aktivitäten ist aus den uns vorliegenden Informationen nicht erkennbar. Die gewachsene öffentliche Aufmerksamkeit für das Thema ist auf die generell, in den neuen Bundesländern aber relativ stark gestiegenen Kauf- und Pachtpreise zurückzuführen. Dies liegt zum einen an den veränderten Rahmenbedingungen (Erwartung höherer Agrarerzeugerpreise, Förderung erneuerbarer Energien, höhere Wertschätzung für „krisensichere“ Kapitalanlagen) und zum anderen an der seit 2007 von der BVVG verfolgten Privatisierungspraxis hin zu mehr Wettbewerb und Transparenz auf den Bodenmärkten.

Eine Einschätzung der Auswirkungen nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investitionen auf die Produktionsstruktur, die Beschäftigung, die ortsansässigen Unternehmen und die dörfliche und regionale Entwicklung kann keineswegs einheitlich ausfallen. Die Beurteilung hängt stark von den befragten Personen und deren Interessen ab. Während die ansässigen Betriebe die Investoren überwiegend kritisch sehen, werden diese von der Verwaltung, Landgesellschaften, Banken und auch von den regionalen Vertretungen des Berufsstandes deutlich positiver beurteilt. Angesichts der großen Heterogenität nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren und deren Verhalten verbieten sich einfache, pauschalierende Aussagen.

Die vorliegende Studie vermittelt erste wichtige Erkenntnisse, die aufgrund des gewählten methodischen Ansatzes (Fallregionen) nur begrenzt auf andere Regionen übertragbar sein dürften. Eine Erweiterung des Fallstudienansatzes und eine bundesweite Befragung der Grundstücksverkehrsausschüsse könnten die gewonnenen Kenntnisse hinsichtlich Detailliertheit und Belastbarkeit deutlich erhöhen. Weiterhin bestehen Kenntnislücken hinsichtlich der Anteilskäufe bei juristischen Personen sowie des möglichen Auftretens großer Investoren aus dem Energiesektor.



# 1 Einleitung

## 1.1 Problemstellung

Der Boden ist für die landwirtschaftlichen Betriebe ein essentieller Produktionsfaktor, der aufgrund seiner Unvermehrbarkeit und seiner Immobilität eine besondere Stellung im Vergleich zu den anderen Produktionsfaktoren einnimmt. In den letzten fünf Jahren sind die Kauf- und Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen in Deutschland stark gestiegen, insbesondere in den neuen Bundesländern (SIEGMUND, 2011). Diese Preissteigerungen werden in der öffentlichen Diskussion vielfach mit nichtlandwirtschaftlichen und überregional aktiven Investoren in Zusammenhang gebracht. Auch im internationalen Bereich gibt es zahlreiche Meldungen über groß angelegte Flächenkäufe („land grabbing“) durch private Firmen, Investmentgesellschaften und (halb-)staatliche Organisationen in fremden, oftmals wirtschaftlich schwachen Regionen (FRITZ, 2010; WORLD BANK, 2010). Hier hat sich offenbar etwas Gravierendes geändert.

Wie die Bundesregierung in ihrem Schreiben von November 2010 an den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestags „zum Ausmaß des Flächenerwerbs durch nichtlandwirtschaftliche Investoren in Ostdeutschland sowie die Auswirkungen auf die Flächenpreisentwicklung und die Agrarstruktur“ dargelegt hat, liegen dem Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) keine Daten über Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren hinsichtlich Flächenerwerb oder Erwerb von Geschäftsanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen in der Rechtsform juristischer Personen vor. Daher lässt sich bisher auch nicht bestimmen, welchen Einfluss solche Aktivitäten auf die Preisentwicklung auf den Bodenmärkten und allgemeiner auf die Agrarstruktur, die Landwirtschaft und ländliche Räume haben.

Gleichzeitig wird in Presse- und Fernsehberichten zunehmend über nichtlandwirtschaftliche und überregional aktive Investoren berichtet. Dabei wird mit Schlagzeilen wie „Bauernland in Bonzenhand“ darauf hingewiesen, dass „millionenschwere Fondsgesellschaften“, „branchenfremde Konzerne und vermögende Privatleute“ den landwirtschaftlichen Boden und die landwirtschaftliche Produktion als attraktive Anlage- und Einkommensmöglichkeit entdeckt haben (DEGGERICH, 2010). Als Gründe für das verstärkte Investitionsinteresse von nichtlandwirtschaftlichen Akteuren werden in den Berichten oftmals günstige Renditeerwartungen in der Landwirtschaft bzw. die Erwartung steigender Bodenpreise als Folge einer steigenden Nachfrage nach Nahrungsmitteln und Förderung regenerativer Energien genannt oder auf Bodenkauf als sicheren Sachwert zur Risikostreuung vor dem Hintergrund der Finanzkrise hingewiesen. Thematisiert wird auch die Vergabepaxis der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) beim Verkauf der bundeseigenen Flächen.

Besonders auffällig ist das Entstehen von teilweise sehr großen Agrarunternehmen in Form von börsennotierten Aktiengesellschaften wie der KTG Agrar AG oder branchenfremden Investoren wie der Steinhoff Familienholding GmbH oder der JLW Holding AG, die jeweils über zahlreiche Betriebe mit umfangreichen Flächen verfügen und weiterhin am Bodenmarkt aktiv sind. Dies brachte letztlich auch den Berufsstand dazu, Änderungen der Rechtslage zur Erhaltung des Bodens in Händen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu fordern (AGRA-EUROPE, 2011b).

Das BMELV hat das Johann Heinrich von Thünen-Institut (vTI) gebeten, eine Studie zu erstellen über die Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren, die hierfür maßgeblichen Gründe und die Auswirkungen auf die Landwirtschaft, insbesondere den Bodenmarkt und die Agrarstruktur.

## **1.2 Zielsetzung, Vorgehensweise und Aufbau der Studie**

Die vorliegende Untersuchung ist in erster Linie eine Bestandsaufnahme zu den Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland. Untersucht wird, welche Relevanz deren Aktivitäten auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten haben, was die wesentlichen Einflussfaktoren für deren Engagement sind und welche Wirkungen auf die Verfügbarkeit des Bodens, die landwirtschaftliche Produktion und die dörfliche und regionale Entwicklung ausgehen. Nach einer Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes mit einer Definition zentraler Begriffe (Kap. 2) und einem Literaturüberblick (Kap. 3) werden rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen diskutiert (Kap. 4). Anschließend werden die Bodenmärkte (Mobilität und Preise) in wichtigen EU-Ländern und in Deutschland anhand statistischer Daten beschrieben, wobei der Schwerpunkt bei den neuen Ländern liegt. Insbesondere die im Zuge der Flächenprivatisierung der BVVG resultierenden Preise und Flächenumfänge werden hierzu genutzt (Kap. 5).

Da die Datenanalyse allein keinen Aufschluss über die zu untersuchende Thematik liefert, werden Expertengespräche mit den im Zusammenhang mit den Bodenmärkten zentralen Personen und Institutionen auf Bundes- und Landesebene durchgeführt (Kap. 6). Hierzu zählen die BVVG, Landgesellschaften, Fachreferate der Landwirtschaftsministerien, Berufsstand (DBV), Finanzinstitute, Gutachterausschüsse und sonstige Experten für Bodenmärkte. Zudem werden die Ergebnisse einer bundesweiten schriftlichen Befragung von landwirtschaftlichen Beratern und Sachverständigen in diesem Kapitel dargestellt.

Das zentrale Element der Untersuchung bilden jedoch vier regionale Fallstudien (drei in den neuen Bundesländern und eine in den alten Bundesländern), die dazu dienen sollen, vor Ort ein möglichst umfassendes Bild über die Relevanz nichtlandwirtschaftlicher und überregional aktiver Investoren, deren Vorgehensweise und Bestimmungsgründe sowie die Auswirkungen auf regionale Produktions-, Betriebs- und Beschäftigungsstruktur zu erhalten (Kap. 7). Die Studie schließt mit einer Diskussion der gefundenen Ergebnisse.

## 2 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Für die vorliegende Studie sind die Begriffe „Aktivitäten“ und „nichtlandwirtschaftliche und überregional aktive Investoren“ von zentraler Bedeutung. Unter Aktivitäten werden hier sowohl der Kauf als auch die Pachtung von landwirtschaftlichen Flächen verstanden. Die Definition nichtlandwirtschaftlicher und überregional aktiver Investoren ist dagegen schwierig. In der öffentlichen Diskussion suggeriert die Verwendung des Begriffes „nichtlandwirtschaftlicher Investor“, dass Bodenkäufer (oder -pächter) klar unterscheidbar sind in solche, die von außerhalb der Landwirtschaft kommen, und in Landwirte. Die Realität ist jedoch weit komplexer, da die Zugehörigkeit zur Landwirtschaft in verschiedenen Rechtsbereichen (z. B. Steuerrecht, Agrarstatistik) unterschiedlich geregelt ist und für viele die subjektive Einschätzung eines Investors als „nichtlandwirtschaftlich“ bzw. „landwirtschaftlich“ auch dadurch beeinflusst wird, ob der Investor regionsfremd ist.

Die folgenden Beispiele verdeutlichen die Komplexität der Abgrenzung:

- Investoren, die in der jüngeren Vergangenheit einen landwirtschaftlichen Betrieb erworben oder gegründet haben, aber vorher keinerlei Bezug zur landwirtschaftlichen Produktion hatten und nun weitere Flächen kaufen oder pachten. Hier hat der zeitliche Aspekt der Betrachtung eine große Bedeutung.
- Landwirte, die ihren ursprünglichen Betrieb an anderer Stelle bewirtschaften oder bewirtschaftet haben (z. B. in den Niederlanden, in Dänemark oder in einer anderen Region Deutschlands);
- Landwirte, die einen Betrieb bewirtschaften, aber das Investitionskapital aus nichtlandwirtschaftlichen Quellen ziehen (Eigenkapital aus nichtlandwirtschaftlichen Geschäfts-/Einkunftsbereichen wie z. B. Gewerbe, Verkauf von Bauland, Erbschaften).

Für die vorliegende Studie wurden folgende Fallgruppen nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten definiert:

1. Personen oder Institutionen, die gegenwärtig und zukünftig selbst keine Landwirtschaft betreiben, kaufen Flächen, die dann auf dem Pachtmarkt zur Bewirtschaftung angeboten werden, oder unterstützen Flächenkäufe durch Kapitalbereitstellung.
  - a. *Vermögende Nicht-Landwirte (z. B. Futtermittelhändler, Ärzte, Handwerker, sonst. Unternehmer) aus der Region oder regionsfremd;*
  - b. *Bodenfonds oder Mischfonds:*
    - i. *Mit reinen Renditeabsichten*

- ii. *Mit dem Ziel, den Pächtern durch langfristige Pachtverträge wirtschaftliche Sicherheit zu gewähren (z. B. Nord Ost Bodenfonds, Bio-Bodenfonds Schorfheide)*
  - c. *Kapitalbereitstellung für kaufwillige landwirtschaftliche Unternehmen (in Form von Krediten, Beteiligungen, stillen Einlagen o. ä.) durch Personen der Gruppe a.*
2. Vermögende Personen oder Institutionen, die quereinsteigen und künftig Landwirtschaft betreiben wollen, kaufen oder pachten Flächen und bewirtschaften diese selbst bzw. durch einen Verwalter.

    - a. *Investoren, meist mit Renditeorientierung, die ihren Lebensmittelpunkt nicht ändern und einen Verwalter einsetzen.*
    - b. *Investoren, die ein Landgut erwerben, um dort zu leben und selbst Landwirtschaft zu betreiben.*
    - c. *Alteigentümer oder Investoren mit familiären Wurzeln, die Flächen kaufen, um den ehemaligen Familiensitz wieder aufzubauen – oftmals mit Verwalter.*
  3. Personen oder Institutionen, die selbst Landwirtschaft betreiben, kaufen aus Sicherheits- und Renditegründen Flächen in einer anderen Region, die sie nicht selbst bewirtschaften wollen, und bieten diese zur Pacht an.
  4. Personen oder Institutionen, die selbst Landwirtschaft betreiben, kaufen oder pachten umfangreiche Flächen in verschiedenen Regionen und bewirtschaften diese auch selbst (durch Verwalter), ohne dass diese Personen oder Institutionen als regionsverbundene Bewirtschafter wahrgenommen werden.

    - a. *Aktiengesellschaften, die nach Kauf/Pacht zahlreiche Betriebe bewirtschaften; da die Mechanisierung, der Einkauf/Verkauf sowie Bestellung und Ernte überbetrieblich organisiert werden, wird das Unternehmen nicht als regionsverbunden wahrgenommen. [Beispiel: KTG Agrar AG]*
    - b. *Agrarfonds, die in landwirtschaftliche Unternehmen mit Produktivitäts- und Rentabilitätsreserven etc. investieren mit dem Ziel, die Unternehmen nach Verbesserung der Effizienz nach mehreren Jahren wieder zu verkaufen. [Beispiel: Agrarinvest I von Aquila Capital (Hamburg)]*
  5. Personen oder Institutionen, die selbst Landwirtschaft betreiben, kaufen oder pachten umfangreiche Flächen in der Umgebung des eigenen Unternehmens, d. h. Regionsgebundenheit ist gegeben, aber es erfolgt eine Konzentration der Flächen.



- a. *Wirtschaftlich schwächere Unternehmen oder Unternehmen mit fehlender Leitungsnachfolge werden von erfolgreichen ansässigen Unternehmen übernommen („freundliche Übernahme“).*
- b. *Einzelne Personen akkumulieren Kapitalanteile von juristischen Personen (z. B. Genossenschaften, Aktiengesellschaften, GmbHs) und werden auf diesem Weg Eigentümer von erheblichen Flächen.*
6. Große gewerbliche Energieerzeuger (z. B. Biogaspark Penkun, geschlossener Fonds Geno Bioenergie) pachten oder kaufen Flächen als Standort der Biogasanlage und zur Substraterzeugung.
7. Gemeinnützige Landgesellschaften oder Kommunen betreiben Bodenbevorratung im öffentlichen Interesse.

Die Fallgruppen (1) bis (4) stehen im Zentrum der vorliegenden Untersuchung. In der Praxis sind die Einzelfälle nicht immer eindeutig einer bestimmten Fallgruppe zuordenbar.



### **3 Literaturüberblick über nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren**

#### **3.1 Nichtlandwirtschaftliche Investoren weltweit**

##### **3.1.1 Einleitung**

Auch im internationalen Bereich lässt sich der Untersuchungsgegenstand „nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren“<sup>4</sup> nicht genau eingrenzen. Häufig wird die Thematik unter „Investitionen in landwirtschaftliche Bodenmärkte“ – auch „Land Grabbing“ – sowie unter „ausländischen Direktinvestitionen“ im landwirtschaftlichen Sektor abgehandelt. In Anlehnung an drei aktuelle Studien, die von der OECD (HIGHQUEST PARTNERS, 2010), der Weltbank (DEININGER und BYERLEE, 2011) und UNCTAD (2009) in Auftrag gegeben bzw. durchgeführt wurden, stehen im Folgenden Aktivitäten im Bereich der landwirtschaftlichen Primärproduktion im Fokus,<sup>5</sup> während Aktivitäten im Bereich der Vorleistungen und Produktverarbeitung sowie Finanzanlagen (in Futures für Agrarprodukte) nur am Rande behandelt werden.

Das Engagement von nichtlandwirtschaftlichen Investoren im Agrarsektor konzentriert sich überwiegend auf Nord- und Südamerika, Ozeanien, Süd-Ostasien, Afrika und die ehemaligen GUS-Staaten. Die Aktivitäten zielen hauptsächlich auf den Erwerb, Pacht oder die Inkulturnahme großer landwirtschaftlicher Flächen sowie deren Bewirtschaftung ab, vorwiegend für die Erzeugung von pflanzlichen Produkten für die Nutzung als Nahrungsmittel (incl. Zierpflanzen und tropische Früchte), Futtermittel und zur industriellen Verarbeitung (Baumwolle und Naturkautschuk).

Das Interesse und das Engagement von Investoren in landwirtschaftlichen Boden- und Produktmärkten sind seit der Preishausse auf den Agrarmärkten (2007 bis 2008) stark gestiegen. Während zuvor jährlich etwa 1 bis 1,5 Mio. ha Landwirtschaftsfläche von privaten oder institutionellen nichtlandwirtschaftlichen Investoren erworben bzw. in Bewirtschaftung genommen wurden, summieren sich die in 2008/09 annoncierten Projekte auf ca. 47 Mio. ha, davon etwa zwei Drittel in Afrika (DEININGER und BYERLEE, 2011). Der Kreis der Investoren erweiterte sich dabei um Hedgefonds, staatliche Fonds sowie Versicherungsgesellschaften. Verstärkt wird auch Kapital von Rohstoffmärkten in landwirtschaftliche Produktmärkte umgeschichtet (KNOEPFEL, 2011).

---

<sup>4</sup> Im Folgenden verkürzt als nichtlandwirtschaftliche Investoren bezeichnet.

<sup>5</sup> Nach UNCTAD (2009) entfiel von den im Zeitraum 2005 bis 2007 vorgenommenen ausländischen Direktinvestitionen im Agrar- und Ernährungssektor der kleinere Teil mit 3,3 Mrd. US \$ auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft sowie Fischerei, während auf den Bereich Nahrungsmittel und Getränke 40 Mrd. US \$ entfielen.

In diesem Beitrag werden ein kurzer Überblick über Projekte von bzw. Landnutzung durch außerlandwirtschaftliche Investoren im internationalen Rahmen gegeben sowie Rahmenbedingungen und Beweggründe für deren Aktivitäten aufgezeigt. Dies basiert im Wesentlichen auf den o. g. Studien (HIGHQUEST PARTNERS, 2010; DEININGER und BYERLEE, 2011; UNCTAD, 2009).

### **3.1.2 Rahmenbedingungen und Bestimmungsgründe für nichtlandwirtschaftliche Investoren im Agrarbereich**

Während die Weltmärkte für Agrarprodukte zwischen 1975 und 2006 durch Angebotsüberhang, hohe Lagerbestände und real sinkende Preise gekennzeichnet waren, hat sich die Marktsituation seit 2007 fundamental geändert:

- Die Lagerbestände für Getreide sind auf ein historisches Tief von etwa 20 % des Jahresverbrauchs zurückgegangen, angebotsseitig zurückzuführen auf Ernteaufschläge durch Klimakatastrophen (el Nino) sowie einen Rückgang der Ertragszuwächse.
- Stark steigende Nachfrage nach Nahrungs- und Futtermitteln in Schwellenländern (China und Ostasien) mit starker Zunahme des Fleischkonsums. Zum Beispiel wurde und wird die Sojabohnenerzeugung v. a. in Brasilien und Argentinien stark ausgeweitet, um die starke Nachfrage an Eiweißfutter zu decken. Der größte Anteil der brasilianischen Sojaexporte wird derzeit nach China geliefert (HIGHQUEST PARTNERS, 2008).
- Umlenkung von Agrarprodukten in die Bioenergiegewinnung. Die Bioenergieförderung in den USA und der EU hat zum Beispiel durch die kurzfristig beschlossenen und umgesetzten Beimischungszwänge dazu geführt, dass etwa ein Drittel des in den USA erzeugten Maises für die Ethanolherstellung (USDA, 2011b) bzw. 75 % des in der EU erzeugten Rapsöls für die Biodieselproduktion (USDA, 2011a) genutzt werden.
- Da der Angebotszuwachs nicht mit der Nachfrage Schritt halten konnte, sind die Preise für Getreide incl. Reis, Soja, Pflanzenöle und Milch im Jahr 2007 sehr stark gestiegen. Erstmals haben auch Fondsgesellschaften Finanzmittel in landwirtschaftliche Produkte (Futures) platziert und dabei den Preisauftrieb verstärkt (BUFFS und HANIOTIS, 2010). Nach einem Preisrückgang in 2008/09 infolge höherer Erträge sowie der Wirtschaftskrise sind die Preise von Getreide und Ölsaaten 2010 aufgrund von Ernteaufschlägen wieder auf das vormalige Preishoch angestiegen.

Künftig wird eine starke Zunahme der Nachfrage nach Agrarprodukten erwartet. Allein zur Versorgung der bis 2050 auf 9 Mrd. Menschen ansteigenden Weltbevölkerung ist nach FAO (BRUINSMA, 2009) eine Ausweitung der Nahrungs- und Futtermittelerzeugung um 70 % erforderlich. Während sich diese Mehrerzeugung größtenteils durch Intensitätssteigerung und technische Fortschritte realisieren lässt, erfordert die gleichzeitige Mobili-

sierung von Erzeugungspotenzialen im Bereich Bioenergie die zusätzliche Erschließung von Ackerflächen durch Umwidmung von Grasland und Steppenflächen (DEININGER und BYERLEE, 2011). Die Preissteigerungen und Marktpotenziale lassen steigende Rentabilitäten von Investitionsprojekten in der Agrarerzeugung erwarten. Ferner ist ein Anstieg der Bodenpreise zu erwarten, die den Kauf von Boden zu einem lohnenden Investment machen.

Investitionen im Bereich der Landwirtschaft sind auch aus Sicht der Risikoabsicherung und Diversifizierung der Unternehmensaktivitäten von Bedeutung (HIGHQUEST PARTNERS, 2010):

- Hedging gegen Inflation: Dies ist dann sinnvoll, wenn die Agrar- und Bodenpreissteigerungen höher sind als die Inflationsrate; dies war in den letzten 10 Jahren u. a. in Brasilien der Fall (DEININGER und BYERLEE, 2011). Bedeutend ist hier auch die Wirtschaftskrise, in der Unternehmen im Bereich der Landwirtschaft incl. des vor- und nachgelagerten Bereichs einem weit geringeren Wertverfall unterlagen als in anderen Sektoren.
- Niedrige Korrelation der Erträge landwirtschaftlicher zu sonstigen Investitionen. Nach HIGHQUEST PARTNERS (2010) sind Investitionen in landwirtschaftliche Flächen für langfristig orientierte Investoren zur Diversifizierung des Portfolios interessant, weil die Erträge aus Investitionen in Boden nur eine Korrelation von etwa 10 % mit Erträgen aus sonstigen Investitionen aufweisen.
- Absicherung von Kapital gegen Verluste. Dafür eignen sich Investitionen in den Boden, wo das Kapitalausfallrisiko eher gering einzuschätzen ist.

Als weitere wichtige Voraussetzungen sind die Verfügbarkeit und der Zugang zu großen landwirtschaftlich nutzbaren Flächen, günstige natürliche Standortbedingungen, Nutzbarmachung von Ertragspotenzialen u. a. durch technische Fortschritte, niedriger Pacht- oder Kaufpreis und geeignete rechtliche, politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu nennen:

- Seitens der Struktur sind großbetriebliche Strukturen besser geeignet, wie z. B. in den ehemaligen GUS-Staaten, weil dadurch Skaleneffekte ausgeschöpft werden können.
- Die leichte Erschließbarkeit von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung: in Brasilien zum Beispiel erfolgt die Erschließung vor allem durch Umwandlung von Steppenflächen (Cerrado) in Ackerflächen (CREMAQ, 2010). Wegen der Investitionen u. a. für die Aufdüngung des versauerten Bodens dürfte der Kauf des Landes der Pacht vorgezogen werden. Auf diesen Ackerflächen werden vor allem Sojabohnen, Mais und Baumwolle für den Export angebaut.
- In Afrika sind es vor allem die weitgehend unregelmäßigen Besitzverhältnisse, die einen Zugang zu Boden erleichtern. Z. B. sind in Mosambik nur etwa 12 % der Fläche grundbuchlich registriert, wobei es sich überwiegend um Bebauung und für Infra-

struktur genutzte Flächen handelt (DEININGER und BYERLEE, 2011). Landwirtschaftliche Flächen sind entweder im Staatsbesitz oder die Nutzungsrechte liegen bei den Dörfern oder anderen Gebietskörperschaften. Durch Vereinbarungen mit politischen Entscheidungsträgern können große Flächen den Investoren verfügbar gemacht werden, zumeist über Pachtverträge mit langen Laufzeiten (30 bis 99 Jahre), z. T. unentgeltlich oder zu sehr niedrigen Pachtpreisen insbesondere in der Anfangsphase.

- Die Nutzung technischer Fortschritte ist ein weiterer Faktor. Agrotechnische Fortschritte lassen sich unter anderem durch den Einsatz von Großmaschinen bei großflächiger Bewirtschaftung erzielen. Durch Unternehmensstandorte in unterschiedlichen Klimazonen lassen sich die Einsatzzeiten von Erntemaschinen erhöhen. Der Einsatz von GMO-Sorten ermöglicht eine Standardisierung der Produktionsverfahren und damit einen geringeren Überwachungsaufwand. Schließlich nutzen Investoren den Technologietransfer, indem z. B. die in Brasilien entwickelten Methoden auf Afrika in Projekte südlich des Äquators übertragen werden. Ein weiteres Beispiel ist der Aufbau der Palmölproduktion in den Philippinen durch Investoren aus Malaysia basierend auf den in Malaysia entwickelten Hybridzüchtungen und Verfahren.

### **3.1.3 Umfang der Investitionsprojekte und regionale Schwerpunktsetzung**

Die im Auftrag der OECD durchgeführte Studie (HIGHQUEST PARTNERS, 2010) gibt einen guten Überblick über die regionalen Schwerpunkte und Beweggründe der 42 befragten Fonds. Ihr Investitionsschwerpunkt liegt in Australien und Neuseeland, Südamerika und Nordamerika. 83 % der Flächen werden für die pflanzliche Produktion, 13 % für die Tierhaltung und 4 % für sonstige Aktivitäten genutzt. Die Rahmenbedingungen für Investitionen nach Regionen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- In Südamerika mit Schwerpunkt Brasilien zielen die Aktivitäten vor allem auf die Urbarmachung von Steppenflächen zum Zwecke der pflanzlichen Produktion ab (neben Zuckerrohr v. a. Sojabohnen und Baumwolle). Begünstigt wird dies durch die günstigen institutionellen Rahmenbedingungen, Rechtssicherheit, gute natürliche Bedingungen und Ertragspotenziale sowie die derzeit weltweit größten mobilisierbaren Flächenpotenziale von 40 bis 70 Mio. ha.
- Afrika, v. a. südlich der Sahara, weist z. T. gute natürliche Bedingungen, einen hohen Anteil an Brachflächen und Potenziale für Ertragssteigerungen auf. Es besteht jedoch eine große Rechtsunsicherheit, da Nutzungsverträge für Land im Falle von Regierungswechseln für nichtig erklärt werden können.
- Australien und Neuseeland haben große Flächenpotenziale, allerdings auch höhere Risiken bezüglich der Erträge pflanzlicher Produkte und Naturkatastrophen.
- In Ostasien sind vor allem Projekte in der Plantagenwirtschaft (Palmöl) anzutreffen.

- In den ehemaligen GUS-Staaten liegt das Interesse an den großen Flächenpotenzialen, teilweise sehr guten natürlichen Bedingungen und Ertragspotenzialen. Von den 25 größten Agrarholdings in der Ukraine werden ca. 2,5 Mio. ha bewirtschaftet (LISSITSA, 2010; STANGE, 2010).<sup>6</sup>

Über den Umfang der projektierten Vorhaben geben die von GRAIN (2009) durchgeführten Erhebungen über Pressemeldungen Auskunft, die im Rahmen der Studie der Weltbank ausgewertet wurden (DEININGER und BYERLEE, 2011). Im Zeitraum Oktober 2008 bis August 2009 wurden 464 Projekte erfasst. Der Gesamtumfang der projektierten Flächen der 203 Vorhaben mit Flächenangaben beläuft sich auf ca. 47 Mio. ha, wovon zwei Drittel (32 Mio. ha) auf Afrika südlich der Sahara, 8 Mio. ha auf Südostasien, 4 Mio. ha auf Europa und Zentralasien sowie 3 Mio. ha auf Südamerika entfallen. Im Durchschnitt beläuft sich die projektierte Fläche auf 40.000 ha pro Projekt; die größte projektierte Fläche belief sich auf 200.000 ha. Schwerpunkt der Aktivitäten ist die Produktion für Nahrungsmittel (60 %), von Industriepflanzen (20 %) sowie von Biotreibstoffen (20 %). Staatliche Fonds der Golfstaaten (DEININGER und BYERLEE, 2011) investieren dabei überwiegend in Projekte zur Nahrungsmittelproduktion, was die Zielrichtung „Versorgungssicherung“ der Bevölkerung des Geberlandes unterstreicht.

Weitere Auswertungen der Weltbank (DEININGER und BYERLEE, 2011) ergaben, dass in nur 21 % der von GRAIN (2009) erfassten Projekte die landwirtschaftliche Erzeugung bisher aufgenommen wurde, zumeist jedoch in einem geringeren als geplanten Umfang. Neben „unrealistischen“ Erwartungen dürfte dies darauf zurückzuführen sein, dass nach Erfahrungen aus Südamerika etwa drei Jahre benötigt werden, um ein Projekt ins Laufen zu bringen.

In den letzten Jahren waren einige grundsätzliche Änderungen im Investitionsverhalten zu verzeichnen. So wird aus Brasilien berichtet (HIGHQUEST PARTNERS, 2010), dass vor drei Jahren erstmals Hedgefonds in Aktion getreten sind, indem sie landwirtschaftliche Flächen in großem Stil zu einem damals niedrigen Preis erworben haben. Im Gegensatz zu anderen in Brasilien tätigen Investoren haben sie die Flächen nicht bewirtschaftet, sondern nach Aufteilung der Unternehmen Unternehmensteile an andere Investoren veräußert. In der Wirtschaftskrise haben Hedgefonds ihre Aktivitäten eingestellt, jedoch seit eineinhalb Jahren infolge günstiger Preiserwartungen wieder aufgenommen.

Das Ziel der Ernährungssicherung spielt vor allem bei Investoren aus China, Indien, den Golfstaaten und Südkorea eine Rolle. Vor allem in Afrika werden in großem Umfang landw. Flächen gepachtet mit dem Ziel der Produktion von Nahrungsmitteln zur Versor-

---

<sup>6</sup> Recherchen der Geschäftsberichte der in der Ukraine und Russland investierenden Fonds aus Skandinavien haben ergeben, dass durch Ertragsausfälle und den 2010 verfügbaren Exportstop hohe Verluste entstanden sind (BLACK EARTH FARMING LTD., 2011).

gung der Bevölkerung der Geberländer (GRAIN, 2009). In Äthiopien sollen 10 % der landwirtschaftlichen Fläche zu diesem Zwecke an Investoren aus Indien und den Golfstaaten verpachtet worden sein (v. BRAUN und MEINZEN-DICK, 2009). Weitere Schwerpunkte sind Angola, Mozambique, Kongo, Sudan und Zimbabwe. In Madagaskar sollte die Hälfte der landwirtschaftlichen Fläche an einen privaten Investor aus Südkorea (GRAIN, 2009; COTULA et al., 2009) langfristig verpachtet werden, was aber nach Protesten der Bevölkerung und Sturz der Regierung nicht zustande kam. Über den Umfang der Aktivitäten staatlicher Fonds aus China liegen nur unzureichende Informationen vor. Die ausländischen Investitionen konzentrieren sich auf Afrika, wobei die von Golfstaaten finanzierten Projekte hauptsächlich in Ostafrika liegen, während sich das Interesse Chinas auf Afrika südlich der Sahara richtet (UNCTAD, 2009).

In der OECD-Studie (HIGHQUEST PARTNERS, 2010) wird darauf hingewiesen, dass die Mehrzahl dieser Vorhaben noch in der Planungsphase bzw. im Stadium der Implementierung ist. Ferner wird die Möglichkeit dieser Art der Versorgungssicherung eher kritisch eingeschätzt, weil ein groß angelegter Export von Nahrungsmitteln im Falle von Versorgungskrisen zu Protesten der ortsansässigen Bevölkerung führen dürfte. Infolge der Wirtschaftskrise hat der Umfang ausländischer Direktinvestitionen im Bereich der Landwirtschaft vor allem 2009 stark nachgelassen (UNCTAD, 2011).

Mehrere der vor allem für Afrika konzipierten Projekte zielen auf die Erzeugung von Bioenergie ab, sei es über Zuckerrohranbau für Ethanol (Sudan), Palmöl (Benin, Kongo) sowie den großflächigen Anbau von *Jatropha* zur Biodieselgewinnung. Viele dieser Projekte stehen noch in den Anfängen und einige sind infolge unrealistischer Ertragserwartungen gescheitert (LDPI, 2011).

### **3.1.4 Auswirkungen**

Viele der von ausländischen Investoren durchgeführten Projekte zielten auf die Erschließung von Absatzpotenzialen in wachsenden Produktmärkten ab, sei es durch Inkulturierung von bisher nicht oder extensiv genutzten Flächen, Mobilisierung der Ertragspotenziale durch Einführung und Nutzung technischer Fortschritte sowie Absatz der Produkte auf dem Weltmarkt. Die Auswirkungen dieser Projekte sind nicht eindeutig positiv oder negativ einzuschätzen (DEININGER und BYERLEE, 2011).

Während Großprojekte vielfach mit einer Zerschlagung der vorhandenen Strukturen verbunden sind und daher von den ansässigen Bewirtschaftern und der regionalen Bevölkerung kritisch beurteilt werden, finden Projekte eine höhere Akzeptanz, wenn die Betriebe dezentral organisiert und ortsansässige Bauern über Anbauverträge eingebunden sind. Positive Effekte können durch Technologietransfer, Schaffung von Beschäftigung und Anstieg der Wertschöpfung sowie des regionalen Einkommens entstehen, ist aber bislang



nur vereinzelt durch Untersuchungen belegt.<sup>7</sup> Überwiegend wird jedoch von negativen Effekten berichtet (LIEBRIC, 2011; von BRAUN und MEINZEN-DICK, 2009). Diese können sich ergeben, wenn landwirtschaftliche Flächen in großem Umfang und auf unzureichender Rechtsgrundlage weit unter Wert an Investoren vergeben werden und dadurch die ortsansässigen Bauern ihrer Ressourcen für die Nahrungsmittelproduktion und auch ihrer Beschäftigung beraubt werden (ebenda). Auch gravierende negative Umwelteffekte können sich aus den umfangreichen Flächeninvestitionen ergeben. Beispiele hierfür sind die Abholzung von Tropenwald zur Errichtung von Holz- und Palmölplantagen sowie zur Ausdehnung der Tierhaltung. In Malaysia und Indonesien werden etwa ein Viertel der Palmölplantagen auf Torfböden errichtet, was zu erheblichen zusätzlichen Klimagasemissionen führt (DEININGER und BYERLEE, 2011).

### 3.2 Nichtlandwirtschaftliche Investoren in Deutschland

In Deutschland werden Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren größtenteils im Zusammenhang mit den neuen Ländern diskutiert und durch zahlreiche Presseberichte belegt. Dagegen weist die BVVG, auf die ein Großteil der in den neuen Bundesländern verkauften landwirtschaftlichen Flächen entfällt, in ihren Veröffentlichungen darauf hin, dass weit über 90 % der privatisierten Flächen an ortsansässige Bewirtschafter gehen (z. B. zuletzt in AGRA-EUROPE, 2011a). Statistiken oder belastbare Schätzungen über Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher oder überregional aktiver Investoren liegen jedoch nicht vor.

Im Folgenden wird ein erster Überblick zu Aktivitäten solcher Investoren anhand verfügbarer Quellen gegeben. Die Angaben stammen aus Kurzmeldungen in Zeitungen und Zeitschriften, Beiträgen zu anderen Themenbereichen wie z. B. Biogaserzeugung (BRENDEL, 2011) und Agrarindustrialisierung (NIEMANN, 2010) sowie aus Pflichtangaben der wenigen börsennotierten Aktiengesellschaften (KTG Agrar AG, Tonkens Agrar AG). Die Aufzählung kann daher lediglich eine erste Annäherung an die tatsächlichen Verhältnisse sein und ist wahrscheinlich mit erheblichen Defiziten behaftet. Insbesondere sind die verdeckten Beteiligungen (über Kapitalanteile, Kredite), denen viele Experten in unserer Studie eine große Bedeutung beigemessen haben, nicht bekannt.

Die Durchsicht der verfügbaren Quellen ergibt folgendes Bild: Die größten Investoren, die auch überregional aktiv sind, sind demnach Investoren mit industrieller Herkunft (z. B. Steinhoff Familienholding GmbH, JLW Holding AG) und Investoren mit landwirt-

---

<sup>7</sup> Einzelbeispiele wie die Schaffung von 55.000 Arbeitsplätzen durch den von Niederländern in Kenia betriebenen Schnittblumenanbau oder die Übertragung der in Malaysia entwickelten Hybridzüchtungen und Verfahren durch einen Investor aus Malaysia auf die Palmölproduktion in Indonesien (UNCTAD, 2009) sind nicht verallgemeinerbar.

schaftlichem Hintergrund, die Kapital am Aktienmarkt akquirieren (KTG Agrar AG, Tonkens Agrar AG). Daneben haben zahlreiche nichtlandwirtschaftliche Investoren – mit und ohne familiären Bezug zum Investitionsort – größere Betriebe übernommen, die meist durch Verwalter bewirtschaftet werden. Eine Sonderstellung nimmt der Bio-Bodenfonds der GLS Bank ein, der Genussscheine für den Erwerb von Flächen zur Erhaltung einer ökologischen Bewirtschaftung anbietet.

Tabelle 1 stellt drei der vermutlich größten Investoren auf den ostdeutschen Bodenmärkten – die Steinhoff Familienholding GmbH, die JLW Holding AG und die KTG Agrar AG – im Vergleich dar.

Während zur Dynamik des Wachstums der JLW Holding AG und der Steinhoff Familienholding GmbH im Zeitablauf keine Informationen vorliegen, kann die Wachstumsgeschwindigkeit der KTG Agrar AG in den zurückliegenden Jahren anhand der obligatorischen Geschäftsberichte, Börsenmitteilungen und auch weiterer Beiträge zumindest grob nachgezeichnet werden (KTG AGRAR AG, 2011a; 2011b).

Die KTG Agrar AG hat demnach ihren Flächenbestand seit 2006 von 13.900 ha (davon 2.706 ha Eigentum) auf rund 35.000 ha LF (davon 7.300 ha Eigentum) bis Mitte des Jahres 2011 aufgestockt. Von der Gesamtfläche entfallen rund 28.000 ha auf die neuen Bundesländer und etwa 7.000 ha auf Litauen. Diese Entwicklung erfolgte in den letzten Jahren weitgehend kontinuierlich durch folgende Zuwächse: +4.000 ha in 2007, +7.100 ha in 2008, +4.000 ha in 2009, +5.500 ha in 2010. Für die nächsten Jahre sind ein Flächenwachstum von rund 10 % pro Jahr und ein konstanter Eigenlandanteil von über 20 % geplant (KTG AGRAR AG, 2011c). Das Flächenwachstum erfolgt vermutlich (fast) ausschließlich durch den Kauf ganzer Betriebe (in der Regel juristischer Personen). Ein besonders starkes Wachstum ist im Bereich der Biogasproduktion zu beobachten, wo die Netzeinspeisung von einer Kapazität in Höhe von 6,5 MW im Jahr 2007 auf 8,0 MW in 2009, 15,7 MW in 2010 und 16,5 MW in 2011 angewachsen ist; für 2012 ist aufgrund einer starken derzeitigen Investitionstätigkeit eine Expansion auf insgesamt 30 MW vorgesehen (KTG AGRAR AG, 2011c).

Mit der Tonkens Agrar AG ist im Jahr 2010 ein weiteres Agrarunternehmen an die Börse gegangen (TONKENS AGRAR AG, 2010). Das Unternehmen ist im Gegensatz zur KTG Agrar AG bislang ausschließlich in Deutschland, und hier nur in den neuen Bundesländern tätig. Mit Gesamterträgen von rund 17 Mio. Euro (2009/10; KTG Agrar AG: rund 71 Mio. Euro) ist diese jedoch deutlich kleiner. Die Geschäftsfelder sind Ackerbau, Milchproduktion, Energieerzeugung und Lagerhaltung. Das Unternehmen besteht aus insgesamt sieben Tochterunternehmen (GmbH) an vier Standorten in Sachsen-Anhalt. Die Strategie des Unternehmens ist auf Wachstum (z. B. durch Übernahme weiterer Agrarbetriebe sowie Kauf und Pacht von Flächen) und weitere Diversifizierung ausgelegt. Die bewirtschafteten Flächen umfassen rund 2.900 ha.

**Tabelle 1:** Vergleich der vermutlich größten nichtlandwirtschaftlichen und überregional aktiven Investoren in den neuen Ländern

|  | <b>Steinhoff Familienholding GmbH</b>                              | <b>JLW Holding AG</b>  | <b>KTG Agrar AG<sup>8</sup></b>  |
|--|--|--|--|
| <b>Ursprüngliches Geschäftsfeld</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möbelindustrie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilienhandel und -verwaltung</li> <li>• Pflege- und Gesundheitszentren</li> <li>• Viehhandel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landwirtschaft</li> </ul>                             |
| <b>Bewirtschaftete Fläche</b>                        | Ca. 20.000 ha <sup>9</sup>   | Ca. 24.000 ha <sup>10</sup>  | ca. 28.000 ha (in neuen Ländern) <sup>11</sup><br>(+ 7.100 ha in Litauen)                      |
| <b>Produktionsschwerpunkte in der Landwirtschaft</b> | Biogas, Getreide, Raps, Mais                                       | Marktfruchtbau, Biogas, Gemüse (v. a. Gurken)  | Biogas, Marktfruchtbau (teils ökologisch), vertikale Integration (Ölmühle, Gemüseverarbeitung) |
| <b>Standorte (Anzahl)</b>                            | 14 (in neuen Ländern, davon 3 in Uckermark)                        | 12 (v. a. in neuen Ländern)  | 26 (in neuen Ländern)  |
| <b>Biogasanlagen</b>                                 | 22,7 MW <sup>12</sup>  | 20 MW (etwa 40 Anlagen)  | 15,7 MW (Plan: 30 MW)  |
| <b>Tierproduktion</b>                                | keine  | Milchproduktion (8 Mio. kg Milchquote), Jungviehaufzucht, Mutterkuhhaltung <sup>13</sup>   | keine  |

Quelle: BRENDEL (2011), NIEMANN (2010), AGRARHEUTE (2011), KTG AGRAR AG (2011).

<sup>8</sup> Gegründet im Jahr 2000 als KTG Agrar GmbH, umgewandelt 2004 zur KTG Agrar AG und schließlich börsennotiert seit 2007.

<sup>9</sup> Angaben von BRENDEL (2011, S. 24) auf der Basis von Schätzungen.

<sup>10</sup> Angabe des Unternehmensleiters der JLW Holding AG Heinrich-Wilhelm Bürke zur bewirtschafteten Fläche (AGRARHEUTE, 2011).

<sup>11</sup> Eigenangaben des Unternehmens (KTG AGRAR AG, 2011c).

<sup>12</sup> Nach Angaben von BRENDEL (2011, S. 26) sind von den 22,7 MW, die zum Jahresende 2010 bestanden, 14,9 MW direkt zuzuordnen; der Rest sind Beteiligungen. Nach Angaben der Geschäftsleitung plant die Steinhoff Familienholding GmbH derzeit, keine weiteren Biogasanlagen mehr zu bauen (KRÜGER-STEINHOFF, 2012).

<sup>13</sup> Dies sind Eigenangaben der JLW Holding AG (www.jlwag.de). Nach NIEMANN (2010, S. 49) sind es etwa 2.000 Milchkühe; zusätzlich soll Bullenmast betrieben werden.

Über die folgenden weiteren größeren Investoren in den neuen Ländern sind Informationen bekannt:

- Die Südzucker AG besitzt 12 Betriebe mit rund 10.000 ha LF (Eigen- und Pachtland, inklusive Wald) in den neuen und den alten Bundesländern, darunter die Agrar- und Umwelt AG Lobenaue mit rund 3.500 ha LF in Sachsen. Im Ausland kommen 6.000 ha in Moldawien, 500 ha in Polen sowie 500 ha in Chile hinzu (SÜDZUCKER AG, 2011).
- Das Unternehmen Wimex (Teil der PHW-Gruppe Lohmann & Co. AG) betreibt in Baasdorf (Sachsen-Anhalt) mit der Gut Bennewitz GmbH auf rund 7.000 ha Ackerbau (NIEMANN, 2010); NIEMANN gibt an, dass zu der Unternehmensgruppe, einem der größten Bruteierproduzenten, in Deutschland mehr als 60 Farmen zur Bruteiererzeugung gehören, außerdem die Wulfener Agrargesellschaft und die Gemüseproduktion „Bördegarten“.<sup>14</sup>
- Der westdeutsche Getreidehändler Osterhuber hat das ehemalige Kombinat Industrielle Mast (KIM) 1996 übernommen (Osterhuber Agrar GmbH Gut Ferdinandshof); rund 24.000 Rinder werden auf etwa 7.000 ha LF gehalten (GESSLER, 2009).
- Rodo Schneider, ehemaliger Manager des Fleischkonzerns Moxsel, übernahm 1992 die Bullenmastanlage Hohen-Wangelin (10.000 Rinder und 1.500 ha LF) und erwarb ebenfalls 1992 das Gut Borken, das heute etwa 4.700 ha LF, rund 6.500 Rinder, eine Biogasanlage mit 680 kW sowie diverse andere Aktivitäten umfasst (NIEMANN, 2010).
- Norbert Rethmann (Abfallentsorgung und Transport „Remondis“) hat 1994 mehrere ehemalige volkseigene Güter bei Sternberg und in Grambow (Mecklenburg-Vorpommern) mit insgesamt rund 6.500 ha LF und 960 ha Forst erworben. Die Landwirtschaft umfasst daneben Milchviehhaltung (ca. 12 Mio. kg Milchquote), ca. 3.400 Rinder und 6.500 Schweine. Norbert Rethmann ist seit 1999 auch Bürgermeister von Kobrow.
- Der Logistik-Unternehmer Heinz Fiege hat etwa 4.000 ha auf dem Darß erworben (Agrargesellschaft Zingst) und lässt diese mit rund 5.500 Rindern (Mutterkuhherde) ökologisch bewirtschaften.
- Die AgroEnergy AG mit Sitz in Hamburg bewirtschaftet gegenwärtig mit zwei Betrieben in Mecklenburg-Vorpommern (Kröpelin und Prislich) rund 4.150 ha mit den Schwerpunkten Ackerbau, Energieerzeugung und Milchviehhaltung. Je nach Entwicklung der Boden- und Pachtpreise geht die AgroEnergy AG davon aus, innerhalb von drei bis fünf Jahren eine Fläche von bis zu 18.000 Hektar bewirtschaften zu können (AGROENERGY AG, 2011). Um die Vorteile großer Einheiten nutzen zu können, sollten einzelne Betriebe nicht weniger als 1.000 Hektar bewirtschaften. Ein Börsen-

---

<sup>14</sup> Diese Angaben sind teilweise auch zu finden auf <http://de.wikipedia.org/wiki/PHW-Gruppe>.

- gang oder (Teil-)Verkauf an strategische Investoren wird potenziellen Aktionären vom Unternehmen als Option in Aussicht gestellt. Die Einstiegshürden sind mit einer Beteiligung von mindestens 500.000 Euro jedoch recht hoch (ebenda).
- Die GLS-Gemeinschaftsbank hat über ihren Bio-Bodenfonds (Bio-Boden Schorfheide) etwa 2.600 ha LF erworben und verpachtet diese Fläche langfristig (bis zu 30 Jahre) an 13 ansässige ökologisch wirtschaftende Betriebe (vgl. Kapitel 7.2.6).
  - Zahlreiche weitere Investoren mit branchenfremdem Hintergrund, die in größerem Umfang in landwirtschaftliche Flächen investiert haben, sind z. B. Fielmann (Brillen), Dornier (Erbin), Termühlen (Finanzdienstleistungen, MLP), Boco Rethwisch (Berufsbekleidung), Thomas Phillips (Sonderpostenverkauf), Rolf Henke (Druckerei).
  - Investoren, die „hinter den Kulissen“ oder offen Unternehmensbeteiligungen erwerben oder Flächen kaufen, ohne eigenes Interesse an der Bewirtschaftung, gibt es häufig (siehe Fallstudien in Kapitel 7), aber Informationen über deren Relevanz sind über die hier verwendeten Quellen (Kurzmeldungen in Fachzeitschriften, Fachbeiträge, Homepages, etc.) nicht zu eruieren.

Die Liste der branchenfremden Investoren könnte zumindest namentlich noch deutlich verlängert werden. Vor allem viele Alteigentümer (darunter zahlreiche Adelsfamilien) mit familiären Wurzeln an den Investitionsorten haben, allerdings meistens an einem Standort, Flächen mit branchenfremdem Kapital (zurück-)gekauft.

Es wird deutlich, dass die Aufzählung lediglich Investoren enthält, die größere Betriebe im Ganzen übernommen haben und diese Betriebe nun selbst bewirtschaften oder einen Verwalter zur Bewirtschaftung einsetzen, und dies in den meisten Fällen bereits seit etlichen Jahren, teilweise seit Beginn der 1990er Jahre. Die Investoren sind mittlerweile rechtlich längst selbst Landwirte im Sinn des Grundstückverkehrsgesetzes, und größtenteils haben sie auch Ansprüche auf Direktkauf von langfristig gepachteten BVVG-Flächen. Ausgesprochen heterogen sind die Investoren im Hinblick auf die branchenbezogene Herkunft des Kapitals, die Investitionsziele, den Zeitpunkt des Einstiegs und die Dynamik der weiteren Entwicklung. Insbesondere die Wirkungen des finanziellen Engagements auf Produktion, Beschäftigung, gesellschaftliche und natürliche Umwelt sowie die ansässigen Unternehmen in den betroffenen Regionen sind im Einzelfall sehr unterschiedlich. Aus diesem Grund werden in dieser Untersuchung regionale Fallstudien durchgeführt (siehe Kapitel 7).

International agierende Fondsgesellschaften sind bislang am deutschen Bodenmarkt nicht tätig. Die Flächen in Deutschland sind zu teuer im Vergleich zu Flächen in mittel- und osteuropäischen Ländern (MOEL) sowie in Ländern anderer Kontinente. Beispielsweise investiert die in Hamburg angesiedelte Aquila Capital mit ihrer Fondsserie Aquila Agrinvest (geschlossene Fonds) nicht in der Europäischen Union, weil das Politikänderungsrisiko als zu hoch eingeschätzt wird; die bisher platzierten zwei geschlossenen Fonds sind

in Südamerika, Australien und Neuseeland aktiv (FAZ.NET, 2010a). Außerdem können die Kostenstrukturen eines geschlossenen Fonds durch die in Deutschland möglichen Renditen nicht rentierlich getragen werden (VON KEUDELL, 2009). Andere geschlossene Agrarfonds sind Farminvest von Agriworld, die in den USA im Mississippi-Delta investieren, die Greenland-Fonds der Altira Group, die vor allem auf Agrarbetriebe in den MOEL ausgerichtet sind, und einige DWS-Fonds der Deutschen Bank (z. B. DWS Invest Agribusiness), die Investitionen in den Bereichen Agrarrohstoffe, Agrarindustrie und Agrarproduktion durchführen. Die börsennotierte Agrarius AG mit Sitz in Bad Homburg (Gründung 2007) fokussiert wegen des Kaufpreises für landwirtschaftliche Flächen auf Rumänien und kauft oder bewirtschaftet derzeit keine Agrarflächen in Deutschland.

## **4 Rahmenbedingungen für nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren auf dem deutschen Bodenmarkt**

### **4.1 Grundstückverkehrsgesetz**

Ziel des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) ist es, durch Kontrolle der Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zusammen mit den übrigen staatlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe beizutragen. Vor einiger Zeit wurde teilweise die Auffassung vertreten, dass die rechtliche Regelung des Grundstückverkehrs durch das GrdstVG möglicherweise entbehrlich sei (HÖTZEL, 2000, S. 5). Gegenwärtig wird dagegen vor allem in den neuen Ländern teilweise über eine striktere Anwendung der rechtlichen Regelungen nachgedacht, um die Erwerbskonkurrenz zwischen Landwirten und Nichtlandwirten u. a. bei Verkäufen von BVVG-Flächen zu Gunsten ersterer aufzulösen.

#### **4.1.1 Allgemeines Genehmigungserfordernis und Vorkaufsrecht**

Nach § 2 GrdstVG bedürfen, abgesehen von den in § 4 genannten Ausnahmen, die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber einer Genehmigung. Gem. § 2 Abs. 2 GrdstVG können die Länder allerdings bestimmen, dass Veräußerungen von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe von der Genehmigung befreit werden. Hiervon wurde in verschiedener Weise Gebrauch gemacht (s. u.).

Die Genehmigung darf nach § 9 Abs. 1 GrdstVG versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen für den Erwerber bzw. die Vertragsparteien eingeschränkt werden, wenn

- die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet,
- durch die Veräußerung das Grundstück oder mehrere Grundstücke, die räumlich oder wirtschaftlich zusammengehören und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt werden oder
- der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

Nach § 9 Abs. 2 liegt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Hierbei handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die von der Rechtsprechung im Zeitablauf konkretisiert und den veränderten agrarstrukturellen Zielen angepasst wurden (vgl. NETZ, 2010, S. 438 ff.). Entsprechendes gilt für die beiden anderen Versagungsgründe (vgl. ebenda).

### **4.1.2 Genehmigungserfordernis bei BVVG-Flächenverkäufen**

Die BVVG wird im Gegensatz z. B. zum Bund und den Ländern nicht von der Genehmigungspflicht gem. § 4 GrdstVG ausgenommen, wenn sie sich an der Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen beteiligt. Der BGH hat 2009 entschieden, dass nach § 4 Nr. 1 GrdstVG genehmigungsbedürftige Grundstückskaufverträge nur dann genehmigungsfrei sind, wenn es sich um Handlungssubjekte im Rahmen der unmittelbaren Bundesverwaltung handelt (vgl. SCHRAMM, 2010, S. 54). Demgegenüber sind hiernach Rechtsgeschäfte, an denen rechtsfähige Körperschaften, Anstalten, Stiftungen des öffentlichen Rechts als Träger mittelbarer Bundesverwaltung beteiligt sind, von der Genehmigungspflicht nicht befreit. Dies betrifft auch die BVVG als rechtsfähige bundesunmittelbare Anstalt des öffentlichen Rechts.

### **4.1.3 Anwendung der Versagungsgründe in der Praxis**

Wichtigster Versagungsgrund ist die ungesunde Verteilung von Grund und Boden. Die beiden weiteren o. g. Versagungsgründe haben seit geraumer Zeit kaum noch praktische Bedeutung, wenn nicht gleichzeitig eine ungesunde Bodenverteilung festgestellt wird (vgl. HÖTZEL, 2000, S. 3). Bei der ungesunden Bodenverteilung geht es dabei stets um die Auflösung von Erwerbskonkurrenzen zwischen Landwirten und Nichtlandwirten, nachdem Obergrenzen beim Grundstückserwerb schon immer und seit 1977 auch abstrakte Preislimitierungen durch höchstrichterliche Rechtsprechung abgelehnt wurden (ebenda).

Um Landwirten beim Flächenerwerb den Vorzug vor Nichtlandwirten zu geben, wird in der Rechtsprechung zwischen folgenden kaufinteressierten Gruppen unterschieden (vgl. NETZ, 2010, S. 444): leistungsfähigen Haupterwerbs- und Nebenerwerbslandwirten, nicht leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirten, Nichtlandwirten, die sich zum leistungsfähigen Haupterwerbs- oder Nebenerwerbslandwirt verändern wollen, und Nichtlandwirten. Für die Einstufung als Landwirt kommt es allein auf die ausgeübte Tätigkeit an, die den Käufer auf absehbare Zeit voll in Anspruch nimmt. Nichtlandwirt ist jeder, der seine Arbeitskraft im vollen Umfang außerhalb der Landwirtschaft einsetzt. Hierzu zählen auch Hobbylandwirte, Verpächter landwirtschaftlicher Betriebe oder Nebenerwerbslandwirte, die keinen leistungsfähigen Betrieb bewirtschaften. Im Einzelfall kann die Zuordnung wegen fließender Übergänge mit erheblichen Problemen verbunden sein (ebenda).

NETZ (2010, S. 474) fasst in seinem Praxiskommentar zum GrdstVG den gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung bei der Definition von ungesunder Bodenverteilung wie folgt zusammen:



„Erwirbt ein Nichtlandwirt oder ein nicht leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück, liegt eine ungesunde Bodenverteilung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vor, wenn ihnen leistungsfähige Landwirte gegenüberstehen, die

- diese Fläche dringend zur Aufstockung ihres Betriebes (aufstockungsbedürftig und aufstockungswürdig) benötigen und
- zum Erwerb zu den Bedingungen des Kaufvertrages bereit (erwerbswillig) und in der Lage (erwerbsfähig) sind, und
- einen leistungsfähigen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieb bewirtschaften und
- dartun können, dass die Einbeziehung des Grundstücks in ihrem Betrieb agrarstrukturrell sinnvoll wäre, und
- bereit sind, den sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Kaufpreis, der maximal bis zu 50 % über dem ortsüblichen Preis für landwirtschaftliche Grundstücke liegen kann, zu entrichten“.

Im Zusammenhang mit der Ausschreibung von BVVG-Flächen ergibt sich daraus, dass für die Versagung der Veräußerung eines Grundstücks an einen Nichtlandwirt nicht nur ein nach dem GrdstVG begünstigter Landwirt diese Flächen nachfragen muss. Dieser muss auch bereit und in der Lage sein, den zwischen dem Veräußerer und dem nicht privilegierten Nichtlandwirt vereinbarten Preis zu zahlen, sofern dieser Preis nicht in einem groben Missverhältnis zum tatsächlichen Wert des Grundstücks steht. Ein solches Missverhältnis existiert, wenn der Vertragspreis den ortsüblichen innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert um mehr als 50 % überschreitet (vgl. NETZ, 2010, S. 487).

In den alten Ländern erfolgt die Ermittlung des Durchschnittswertes auf der Basis zahlreicher, sich im Zeitablauf als belastbar erwiesener Kriterien (ebenda, S. 557). In den neuen Ländern ergeben sich dagegen bei der Ermittlung dieses Wertes erhebliche Probleme. Gründe sind die häufig bestehende Intransparenz auf dem Bodenmarkt, der relativ geringe Anteil innerlandwirtschaftlicher Flächenverkäufe und die unterschiedlichen Vorstellungen über die Einbeziehung der veräußerten BVVG-Flächenlose. Für die ausgeschriebenen oder direkt von Landwirten erworbenen Lose werden nämlich regelmäßig deutlich höhere als die ortsüblichen Preise erzielt.

SCHRAMM (2008) kritisiert zum einen, dass das grobe Missverhältnis nicht vom Ertrags-, sondern vom Verkehrswert bestimmt wird. Zum andern fordert er unter Hinweis auf den BGH-Beschluss von 2001<sup>15</sup>, dass der Kaufpreis auch in den neuen Ländern dem ortsüblichen Verkehrswert gegenüber zu stellen ist, der sich beim Flächentransfer zwischen Landwirten ergibt (ebenda, S. 8). Überhöhte Preise für BVVG-Flächen, die vor allem von

---

<sup>15</sup> Beschluss vom 27.4.2001, veröffentlicht in Recht der Landwirtschaft 2001, S. 213.

Nichtlandwirten zwecks sicherer Kapitalanlage gezahlt werden, sollten deshalb bei der Wertermittlung ortsüblicher Preise nicht herangezogen werden. Bei dieser Argumentation bleiben die Ausführungen in der Grundstücksmitteilung der EU-Kommission von 1997 zur Ermittlung des Marktwertes landwirtschaftlicher Grundstücke allerdings unberücksichtigt. Danach ist bei Verkäufen der öffentlichen Hand ohne bedingungsfreies Bietverfahren der Marktwert auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln (vgl. hierzu Kapitel 4.2.4).

Weiterhin wird eine besondere Berücksichtigung ortsansässiger Landwirte bei der Auslegung der ungesunden Bodenverteilung als Versagungsgrund gefordert und auf die Bedeutung des Aufstockungsbedarfs insbesondere von Agrargenossenschaften mit einem geringen Eigenlandanteil hingewiesen. Demnach dient „jede Erhöhung des Eigentumsanteils einer wirtschaftlichen Stärkung des Landwirts“, weil nur der Erwerb von Eigentumsland eine hinreichende Absicherung der wirtschaftlichen Grundlage ermöglicht. Dies gilt vor allem bei Flächen in der Nähe des Betriebs, die einer besseren Arrondierung oder deren Erhalt dienen (ebenda, S. 6). Größe allein, zumal lediglich auf der Basis von Pachtflächen, soll daher nach Auffassung von SCHRAMM (2008) keinen hinreichenden Ablehnungsgrund bei der Kaufgenehmigung darstellen. Generell ist zu diesen Überlegungen anzumerken, dass eine Lenkung des Grundstückstransfers zwischen privilegierten Landwirten grundsätzlich kein Ziel des GrdstVG ist.

#### **4.1.4 Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht**

Die Vorschriften über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts ergeben sich aus dem Reichssiedlungsgesetz (RSG) von 1919 (BGBl. III, 2331-1) und dem GrdstVG. Das Vorkaufsrecht ist durch das GrdstVG auf die Fälle beschränkt worden, in denen nach Auffassung der Genehmigungsbehörde die Genehmigung aufgrund der Versagungsgründe des § 9 GrdstVG, und hier insbesondere aufgrund einer ungesunden Bodenverteilung, zu versagen wäre. Liegen die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts vor, so muss die Genehmigungsbehörde vor der Antragsgenehmigung den Vertrag der Siedlungsbehörde vorlegen, die den Vertrag dem vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen übermittelt, damit dieses sein Vorkaufsrecht ausüben kann. Die Mindestgröße eines Grundstücks zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts beträgt 2 ha. Zugrunde gelegt wird der weiter unten erläuterte wirtschaftliche Grundstücksbegriff.

Das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen (in der Regel die Landgesellschaft des jeweiligen Landes) prüft die Vorkaufsoption in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, denn sie trägt in der Folge das Risiko im Zusammenhang mit der Weiterveräußerung. Nach GOETZ (2011a) wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, wenn mindestens ein aufstockungsbedürftiger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, der die Fläche kaufen will und auch dazu in der Lage ist. Die Landgesellschaft tritt dann zu den ursprünglichen ver-

traglich vereinbarten Konditionen an die Stelle des Käufers (Ersterwerber). Danach verkauft sie die Fläche an einen landwirtschaftlichen Betrieb, der die oben genannten Voraussetzungen erfüllt (Zweiterwerber).

Aus Auswertungen des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG) für 2005 bis 2010 (GOETZ, 2011a, S. 2) wird ersichtlich, dass die Zahl der von den Landgesellschaften geprüften Fälle in der Mehrheit der aufgeführten Länder ansteigt. Dies kann aus einem gestiegenen Interesse von Nichtlandwirten an landwirtschaftlichen Flächen oder einem veränderten Verhalten der Genehmigungsbehörden resultieren. Besonders deutlich ist diese Entwicklung seit 2008, und vor allem in Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt. Hinter den ausgeübten Fällen steht eine Fläche von knapp über 500 Hektar zu Beginn des Betrachtungszeitraums (2005) und von über 1.400 Hektar im Jahr 2010. Auffällig ist nach Angabe von GOETZ (ebenda, S. 3) die Diskrepanz zwischen den geprüften Fällen und der Zahl der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts. Mögliche Zweiterwerber seien zwar erwerbsbereit, aber in deutlich zunehmendem Maß aufgrund der hohen Kaufpreise und/oder der eigenen finanziellen Situation wirtschaftlich nicht in der Lage, die Flächen zu erwerben.

Nach Goetz (ebenda, S. 4) haben die regional tätigen Landgesellschaften festgestellt, dass der Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes in den Landkreisen nicht einheitlich durchgeführt wird. Dies wird deutlich, weil es in fast allen Bundesländern Landkreise bzw. Amtsbezirke gibt, aus denen die Landgesellschaften keine oder nur sehr selten Vorkaufsfälle zur Prüfung vorgelegt bekommen. Durch Fortbildungsveranstaltungen soll dem nun begegnet werden.

#### **4.1.5 Genehmigungsfreiheit aufgrund der Grundstücksgröße**

Mit der Befreiung der Veräußerung kleiner Grundstücke von der Genehmigung verfolgen die Länder mehrere Ziele: die Verwaltung soll von Bagatellfällen entlastet und die Handlungsfreiheit des Grundstückeigentümers nicht beeinträchtigt werden, wenn keine ernsthafte Berührung des öffentlichen Interesses zu erwarten ist. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg und das Saarland definieren das Grundstück im wirtschaftlichen Sinne, die anderen Länder im Rechtssinne (vgl. NETZ, 2000, S. 311 ff). Im zuletzt genannten Fall ist das Grundstück im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchs unter einer besonderen Nummer eingetragen und es besteht aus einem (einfaches Grundstück) oder mehreren Flurstücken (zusammengesetztes Grundstück), wobei Grundstücksgrenzen (Eigentumsgrenzen) immer auch Flurstücksgrenzen sind. Im zuerst genannten Fall kann sich das Grundstück z. B. aus mehreren zusammenhängenden Grundstücken im Rechtssinne des Veräußerers zusammensetzen, die nach der Verkehrsauffassung als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Keiner Genehmigung bedürfen in den Flächenländern Grundstücke mit einer Größe von unter

- 2,0 ha in Bayern, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Mecklenburg Vorpommern,
- 1,0 ha in Baden-Württemberg (im Weinbau oder Erwerbsgartenbau 0,5 ha), Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen,
- 0,5 ha in Rheinland-Pfalz (im Weinbau 0,1 ha) und Sachsen,
- 0,25 ha in Hessen und Thüringen,
- 0,15 ha im Saarland.

Eine uns vorliegende „Auswertung Vorgänge Landpacht- und Grundstücksverkehr 2009“ vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft zeigt, dass von den vollständig erfassten 33.027 Verkaufsfällen in den Jahren 2008 und 2009 rd. 58 % unterhalb der Freigrenze von 0,5 ha lagen und weitere rd. 21 % zwischen 0,5 bis unter 2,0 ha. Die starke Flurzersplitterung in Sachsen führte somit dazu, dass die größere Anzahl der Verkaufsfälle trotz sehr niedriger Festsetzung der Freigrenze ohne Genehmigung veräußert werden konnte. Bei einer Anhebung der Freigrenze auf unter 2 ha hätte sich dieser Anteil auf 80 % erhöht. Versagt wurden im Jahr 2009 lediglich 9 Verkäufe.

#### **4.1.6 Kauf landwirtschaftlicher Betriebe und Gesellschaftsanteile durch Nichtlandwirte**

Wird das Vorkaufsrecht nach dem RSG nicht ausgeübt, darf die Genehmigung wegen ungesunder Bodenverteilung nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn es sich um die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Betriebes handelt (vgl. NETZ, 2010, S. 517 f.). Über die Anwendung dieser Regelung in der Praxis liegen uns keine Angaben vor.

Eine andere Möglichkeit für Nichtlandwirte, unter Umgehung des GrdstVG Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen zu werden, ist der Einstieg als Gesellschafter in einem als Gesellschaft geführten Unternehmen mit Eigentumsflächen. Diese Möglichkeit, das GrdstVG zu umgehen, wird von KÖNIG (2005) am Beispiel der BGB-Gesellschaft diskutiert.<sup>16</sup> Eine wichtige Frage bei einem Gesellschafterwechsel bzw. dem Eintritt eines neuen Gesellschafters ist, ob solche Veränderungen im Hinblick auf das Grundvermögen genehmigungspflichtig sind oder ob sie frei vollzogen werden können. Das Gesetz regelt diesen Fall nicht ausdrücklich (vgl. KÖNIG, 2005, S. 395). Im Grundsatz müssen die Ver-

---

<sup>16</sup> Auch bei einem Erwerb von Kapitalanteilen an einer juristischen Person kann der Investor, der selbst kein Landwirt ist, Vorteile wie beispielsweise die Privilegierung nach dem GrdstVG, die ausschließlich Landwirten vorbehalten sind, in Anspruch nehmen. Persönliche Auskünfte von Dr. Wesche (Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Wolfenbüttel) am 08.08.2011.

tragsparteien aber frei sein, sich zum Erreichen ihres Zieles der vertraglichen Ausgestaltungsmöglichkeiten des BGB zu bedienen. Zu beachten ist nach König auch, dass ein Eingriff in die Veräußerungsfreiheit des Grundvermögens einen erheblichen Eingriff in das Grundrecht aus Art. 14 GG darstellt.

## 4.2 Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen

Bei der Privatisierung von im Zeitraum 1945 bis 1949 in der sowjetischen Besatzungszone enteigneten Flächen ging es nach weitgehender Klärung der Eigentumsverhältnisse um etwa 1.100.000 ha landwirtschaftliche Fläche, wobei der Großteil in Mecklenburg-Vorpommern (rund 39 %), Brandenburg (rund 28 %) und in Sachsen-Anhalt (rund 17 %) lag (KLAGES, 2001). Die Privatisierung dieser ehemals volkseigenen Flächen soll nach § 1 Abs. 6 Treuhandgesetz (THG, GBl I. 1990, S. 300) so gestaltet werden, dass „den ökonomischen, ökologischen, strukturellen und eigentumsrechtlichen Besonderheiten“ in der Land- und Forstwirtschaft Rechnung getragen wird. Die Privatisierung ist auch fiskalpolitischen Zielen unterworfen, insbesondere der Wahrung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit, d. h. dem Barwert des Überschusses der Verwertungserlöse über die Verwaltungs- und Verwertungskosten. Zunächst dominierten über einen langen Zeitraum agrarstrukturpolitische und andere sektorale Ziele den Privatisierungsprozess. Vor allem sollte in den Unternehmen der neuen Bundesländer der im Durchschnitt sehr geringe Eigentumsanteil an selbst bewirtschafteten Flächen durch den begünstigten Flächenerwerb erhöht werden, um die Planungssicherheit und finanzielle Stabilität der Betriebe im Zuge des Umstrukturierungsprozesses zu verbessern. Erst ab dem Jahr 2007 wurden fiskalpolitische Ziele bei der Privatisierung deutlich stärker gewichtet.

Der politisch gesteuerte institutionelle Wandel der Privatisierung des ehemals volkseigenen Bodens wurde von einigen zentralen Akteuren maßgeblich beeinflusst. Hierzu gehörten die Bundesministerien BMF und BMELF sowie die Landesregierungen der fünf neuen Bundesländer sowie die Interessenverbände (Deutscher Bauernverband (DBV) und der Zusammenschluss ehemaliger Bodeneigentümer zur Arbeitsgemeinschaft für Agrarfragen). Der Prozess erwies sich wegen der unterschiedlichen Interessen der beteiligten Akteure und der erheblichen Privatisierungs- und damit Finanzmasse als überaus komplex, konfliktrichtig und langwierig (GERKE, 2008; vgl. KLAGES, 2001, S. 129 ff.). Im Folgenden werden die aus diesem Prozess resultierenden konkret umgesetzten Privatisierungskonzepte dargestellt, soweit dies für die vorliegende Studie zu den Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren von Bedeutung ist.

### 4.2.1 Entstehung und Ausgestaltung des Flächenerwerbsprogramms<sup>17</sup>

Um zunächst einmal die weitere Bewirtschaftung der ehemals volkseigenen Flächen vorläufig sicher zu stellen, erließ die mit der Privatisierung beauftragte Treuhandanstalt (THA) im November 1990 die interne Richtlinie 14/90. Die Flächen wurden wegen ungeklärter Rechtsverhältnisse, fehlender Informationen und anderer Gründe zunächst nur kurzfristig verpachtet. Wegen eines noch nicht funktionierenden Bodenmarktes wurden in der Richtlinie auch die Grundlagen für die Kauf- und Pachtpreisermittlung gelegt, die sich im Wesentlichen nach der in Bodenpunkten erfassten Bodenqualität richtete. Für Ackerland war z. B. eine Pachtpreisbandbreite von 2 bis 4 DM je Bodenpunkt und Hektar vorgesehen.

Die ersten verbindlichen Regeln der Privatisierung wurden im Juni 1992 in der sog. Treuhandrichtlinie niedergelegt. Als Arbeitsrichtlinie für die von der THA beauftragte und Mitte Juni 1992 gegründete Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) regelte sie, in welcher Weise die BVVG die Treuhandflächen verpachten oder verkaufen soll.

Insbesondere wurden die Prioritäten bei der Flächenvergabe zwischen den verschiedenen konkurrierenden Nachfragern geregelt. Hierfür wurden Prüfkriterien eingeführt (u. a. Qualifikation des Betriebsleiters und Betriebskonzept). Bei vergleichbaren Beurteilungsergebnissen war für die Flächenvergabe folgende Rangfolge relevant:

- Wiedereinrichter landwirtschaftlicher Betriebe,
- Neueinrichter, die am 3.10.1990 ansässig waren,
- Nachfolgeunternehmen ehemaliger LPGen (juristische Personen),
- Neueinrichter, die nach dem 03.10.1990 ortsansässig werden wollen, um einen landwirtschaftlichen Betrieb in eigener Regie oder in Kooperation mit ortsansässigen Landwirten zu bewirtschaften.

Investoren, die nur in Flächen investieren, diese aber nicht selbst bewirtschaften wollten, wurden folglich von der Flächenvergabe ausgeschlossen. Auf der Basis eines Kompromisses („Bohl-Papier“) konnte dann mit der langfristigen Verpachtung (zwölf Jahre) begonnen werden. Die Regelungen der Treuhandrichtlinie wurden u. a. dadurch geändert, dass bei mehreren Nachfragern für die Bewertung der Bewerber nur noch das Betriebskonzept und die berufliche Qualifikation maßgeblich waren, aber nicht mehr die Höhe des Preisangebots; verlangt wurde lediglich das Gebot eines ortsüblichen Pachtpreises. Damit wurde die eigentliche Privatisierungsentscheidung bereits im Grundsatz getroffen. De facto wurde dieser Markt somit bereits mit dem Beginn der langfristigen Verpachtung im

---

<sup>17</sup> Zur Beschreibung der zeitlichen Entstehung der Flächenprivatisierung vgl. den Beitrag von MÜLLER (2011), BVVG-Geschäftsführer.

Jahr 1993 geschlossen. Betriebe, die danach gegründet wurden oder von der BVVG keine Flächen gepachtet hatten, blieben außen vor. Für die begünstigten Betriebe bedeutete der geschlossene Markt dagegen mehr Planungssicherheit und später auch eine exklusive Möglichkeit des Flächenerwerbs.

Die differenzierte Betrachtung der Pächterkategorien zeigt (KLAGES, 2001, S. 422), dass über die Hälfte (rd. 57 %) der Pachtflächen von ortsansässigen juristischen Personen und 30 % von ortsansässigen Wieder- bzw. Neueinrichtern gepachtet wurden, von den nicht ortsansässigen Wieder- und Neueinrichtern dagegen lediglich rd. 12 %. Ein Grund für den geringen Anteil der letztgenannten Pächter dürfte der für sie zu frühe Beginn der langfristigen Verpachtung gewesen sein, weil diese Pächter noch in der Planungs- oder Aufbau-phase ihrer Betriebe waren; später konnten sie jedoch keine BVVG-Flächen mehr pachten.

Eine Konkretisierung dieses Kompromisses („Bohl-Papier“) erfolgte im Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) von 1994 sowie in der Flächenerwerbsverordnung (FlErwVO) von 1995. Das EALG legt Art und Höhe der Ausgleichsleistungen für nicht rückgängig zu machende Enteignungen auf dem Gebiet der DDR fest. Im Zusammenhang mit der Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen sind die Leistungsbemessung und das Flächenerwerbsprogramm die wichtigsten Teilaspekte des EALG. Obwohl das Gesetz primär Entschädigungszwecken dient, können Pächter mit dem sog. Flächenerwerbsprogramm als agrarstrukturelle Förderungsmaßnahme in erheblichem Umfang langfristig gepachtete Flächen kaufen. Nicht wirtschaftenden Alteigentümern ist dies als Kompensationsmaßnahme nur in geringem Umfang möglich (vgl. KLAGES, 2001, S. 233 ff.). Sofern die Pächter die BVVG-Flächen selbst bewirtschaftet und langfristig (in der Regel 12 Jahre, später sogar 18 Jahre) gepachtet haben, können sie bis zu 6.000 Bodenpunkte und ggf. im Rahmen einer sog. Nachschlagsregelung (nach 2003) weitere 2.000 Bodenpunkte begünstigt erwerben.

#### **4.2.2 Hauptprüfungsverfahren durch die EU-Kommission und Einführung regionaler Wertansätze als Kaufpreis**

Im März 1998 eröffnete die EU-Kommission nach intensiver Prüfung des Flächenerwerbsprogramms ein förmliches Prüfverfahren und beanstandete in der im Januar 1999 veröffentlichten Entscheidung wesentliche Teile des Programms. Unter anderem wurde der stark verbilligte Flächenerwerb zu administrativ festgelegten Preisen in Anlehnung an die Einheitsbewertung (Vervielfältigung der Bodenpunkte mit dem Faktor 70) beanstandet. Akzeptiert wurde er nur bei Alteigentümern bzw. Wiedereinrichtern als vermögensrechtlicher Ausgleich für erlittene Schäden durch Enteignung oder Zwangskollektivierung. Außerdem sah die Kommission in einer Regelung eine Diskriminierung von Ausländern. Diese Sachverhalte führten ab Anfang 1999 zu einem zweijährigen Kaufverbot.

In dem Vermögensrechtsänderungsgesetz 2000 wurden daraufhin das EALG und die FlErwVO geändert. Der Kaufpreis für die zu privatisierenden Flächen wurde generell auf den Verkehrswert abzüglich 35 % angehoben. Der Ermittlung des Verkehrswertes für landwirtschaftliche Flächen erhielt dadurch eine zentrale Bedeutung. Er ist nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. WertermittlungsVO vom 6. Dezember 1988 BGBl I, S. 2309). Soweit für Ackerland und Grünland sog. regionale Wertansätze vorhanden sind, soll der Verkehrswert danach bestimmt werden.

Die nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eingerichteten unabhängigen Gutachterausschüsse ermitteln den Verkehrswert von Grundstücken ebenfalls nach dem Vergleichswertverfahren auf der Basis der von ihnen geführten Kaufpreissammlungen für landwirtschaftliche Grundstücke. Nach § 196 BauGB ermitteln sie auf dieser Basis auch regelmäßig sog. Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland auf kleinräumiger Ebene. Die 2001 wieder aufgenommenen begünstigten BVVG-Flächenverkäufe wurden an diesen Bodenrichtwerten orientiert. Hierzu wurden die Bodenrichtwerte wegen rechtlicher Gegebenheiten (z. B. 20-jähriges Veräußerungsverbot und gleich lange Zweckbindung) um weitere 10 % vermindert. Die so gebildeten regionalen Wertansätze, die regelmäßig im Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, waren bis etwa 2006 Maßstab für EALG-Verkäufe. Danach wurden die Preise wesentlich durch das Ende 2006 verabschiedete Neue Privatisierungskonzept (NPK) bestimmt. Im Jahr 2009 lief der begünstigte Flächenerwerb wegen der Vorgaben der EU-Kommission aus.

### **4.2.3 Neues Privatisierungskonzept (2007 bis 2009) und Privatisierungsgrundsätze (seit 2010)**

Ab 2004 wurden in jeweils zwei- bis dreijährigem Abstand neue Grundsatzregeln zwischen Bund (BMF und BMELV) und den neuen Ländern ausgehandelt, die den Umgang der BVVG mit den noch verbliebenen ehemals volkseigenen Flächen regeln sollten (vgl. MÜLLER, 2010, S. 15):

- Die Flexibilisierungsregelung von 2004 bis 2006 mit stärkerer Betonung des Verkaufs gegenüber der zuvor dominierenden langfristigen Verpachtung und dem Beginn öffentlicher Ausschreibungen zum Verkauf.
- Das Neue Privatisierungskonzept (NPK) von 2007 bis 2009 mit der Stärkung der Ausschreibung insbesondere in Form alternativer Ausschreibungen zum Verkauf und zur Verpachtung, aber auch in Ausnahmefällen zum Direkterwerb zu Marktpreisen (Verkehrswerten) von Pächtern, die am 1.1.2007 noch langfristig gepachtete BVVG-Flächen bewirtschafteten; die Möglichkeit dieses Direkterwerbes wurde bereits vorher eher informell durch die Flexibilisierungsregelung geschaffen.
- Die Anfang 2010 beschlossenen Privatisierungsgrundsätze (PG 2010) u. a. mit einer differenzierten Ausweitung der Möglichkeiten des Direkterwerbes zum Verkehrswert



und der Einführung von Optionen zu deren zeitlicher und sachlicher Realisierung. Wesentliche Anlässe hierfür waren einmal der zeitliche Druck, unter dem sich die Betriebe fühlten, rechtzeitig vor dem Auslaufen ihrer 18-jährigen Pachtverträge die seit 2004 eingeräumten Direkterwerbsmöglichkeiten zu realisieren, zum andern aber insbesondere die mit den Ausschreibungsergebnissen begründeten und von diesen abgeleiteten Kaufpreise und Kaufpreisforderungen der BVVG.<sup>18</sup>

Ein Vergleich des NPK mit den PG 2010 weist Unterschiede in folgenden Bereichen auf (MÜLLER, 2011, S. 16):

- Die Privatisierung sollte laut NPK bis zum Jahr 2020 abgeschlossen sein; in den PG 2010 wurde der Zeitraum um fünf Jahre bis 2025 verlängert.
- Die relativen Erwerbsobergrenzen bei Direktverkäufen (NPK: 50 % Eigentumsanteil an der Gesamtbetriebsfläche) wurden in den PG 2010 gestaffelt auf bis zu 100 % in Abhängigkeit vom BVVG-Pachtflächenanteil (absolute Obergrenze 450 ha).
- Der Kaufpreis für Direktverkäufe wird in beiden Regelwerken unter Berücksichtigung von BVVG-Ausschreibungen ermittelt; neu ist in den PG 2010 die Möglichkeit, das Gutachten eines vereidigten Sachverständigen einzuholen, wenn keine Einigung zustande kommt.
- Nur die PG 2010 gewähren dem Pächter verschiedene Optionen für die Wahrnehmung des Direkterwerbs: während des laufenden langfristigen Pachtvertrages, Neuabschluss eines 4-jährigen Pachtvertrages mit Kaufoption oder Neuabschluss eines 9-jährigen Pachtvertrages ohne Kaufoption.

Unverändert bleiben dagegen

- die Privatisierungsgeschwindigkeit bzw. der jährliche Privatisierungsumfang (25.000 ha zum Verkehrswert),
- das Regelverfahren für die Flächenvergabe (alternative Ausschreibung zum Kauf und zur Verpachtung; nur in Ausnahmen Direktvergaben zum Kauf und/oder zur Pacht),
- die Vorgaben zu den Losgrößen (nicht größer als 50 ha, Lose unter 10 ha nur zum Verkauf) und zeitliche sowie räumliche Streuung (Berücksichtigung markt- und agrarstruktureller Aspekte).

Nach MÜLLER (2011, S. 19) zeichnet sich ab, dass etwa ein Drittel der direkterwerbsfähigen Fläche (190.000 ha) von den anspruchsberechtigten Pächtern nicht gekauft, sondern neu auf 9 Jahre gepachtet wird. Einen erheblichen Einfluss auf den weiteren Verlauf der Privatisierung wird das 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz (2. FlErwÄndG) haben, das

---

<sup>18</sup> Zur Preisentwicklung und zu den Verkäufen von BVVG- Flächen im Rahmen des EALG und des Direktkaufs sowie zum Verkehrswert siehe Kapitel 5.3.

Alteigentümer in die Lage versetzt, zum begünstigten Preis (Verkehrswert aus dem Jahr 2004)<sup>19</sup> BVVG-Flächen zu erwerben. Das Ausmaß des Erwerbs ist aber noch nicht zu übersehen, auch weil viele Alteigentümer seit Jahren auf den für die Antragstellung zum Kauf erforderlichen Bescheid der zuständigen Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen (LARoV) warten.

#### 4.2.4 Kaufpreisermittlung bei Direktkäufen durch den Pächter

Unter den beteiligten Interessengruppen wird heftig diskutiert, ob die BVVG als Teil der öffentlichen Hand die BVVG-Flächen zu einem Preis verkaufen darf oder soll, der sich im Wesentlichen aus dem Durchschnitt aller Vergleichspreise – bereinigt um solche, bei denen persönliche und ungewöhnliche Umstände eine Rolle spielen – ergibt, oder ob sie den Preis verlangen muss, der in einem offenem Verfahren durch Ausschreibung erzielt wird. Im ersten Fall wird dem § 194 BauGB gefolgt. Das Problem bei dieser Preisermittlung ist, dass die angelegten Kriterien für die Nichtberücksichtigung von Kauffällen, bei denen unerwartete und persönliche Verhältnisse eine Rolle spielen, nicht transparent sind. Nach diesen Kriterien können vermutlich auch deutlich über dem örtlichen Durchschnitt liegende Kaufpreise aussortiert werden, die z. B. von der BVVG bei der Ausschreibung großer oder für viele Nachfrager attraktiver Lose erzielt werden (KOEPKE, 2010). Bei Ausschreibungen besteht das Problem, dass spekulative Höchstpreise erzielt werden. Bei der Ableitung der Preise für den Direkterwerb aus den Ausschreibungsergebnissen legt die BVVG ihre Vorgehensweise offen, und die bei Ausschreibungen erzielten Preise werden einschließlich der Zweit- und Drittgebote im Internet veröffentlicht. Insoweit sorgt die BVVG für Transparenz auf dem Bodenmarkt.

Welche Preise aber nun von der BVVG bei Direktverkäufen zugrunde gelegt werden sollen, ist je nach Interessenlage weiterhin höchst umstritten (z. B. BIRNSTENGEL, 2010; KÖHNE, 2010; ZSCHAU und FELGENTREFF, 2011). Unter anderem wegen des geschlossenen Marktes bei BVVG-Flächen vor dem Beginn der Ausschreibungen ist zu vermuten, dass sowohl die Pacht- als auch die Kaufpreise, die als Marktpreise (regionale Wertansätze) für die Ermittlung der Preise für BVVG-Flächen herangezogen wurden, durch Markt-intransparenz im Niveau nach unten verzerrt wurden. Hierfür sprechen die bestehenden Informationsasymmetrien zwischen Pächtern und Verpächtern sowie Preisabsprachen zwischen den Pächtern bei oligopsonistisch geprägten Strukturen auf der Pächterseite.

Die Kaufpreisermittlung bei Direktverkäufen wird aus Sicht des Bundes, der Länder und der Bewirtschafter höchst konträr beurteilt, was angesichts der unterschiedlichen finanziellen Betroffenheit nicht überrascht. Der Bund als öffentliche Hand hat bei Verkäufen

---

<sup>19</sup> Von 2004 bis 2008 haben sich die Verkehrswerte im Durchschnitt fast verdoppelt (vgl. Kapitel 5.2).

seines Vermögens unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 THG umrissenen sektoralen Nebenbedingungen (s. o.) die Erzielung von Marktpreisen anzustreben. Die BVVG legt für die Ermittlung solcher Preise für landwirtschaftliche Grundstücke die Grundstücksmitteilung der EU vom 10.07.1997 (Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand) zu Grunde. In dieser Mitteilung wird der Marktwert definiert als Preis, der unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde (vgl. hierzu auch KÖHNE, 2010, S. 280). Je stärker die Besonderheiten der Landwirtschaft allerdings auch gegenwärtig noch berücksichtigt werden (z. B. durch Bildung kleiner Verkaufslose oder Direktverkäufe unter Marktpreisniveau), desto ausgeprägter konkurriert dies mit dem Ziel, Marktpreise zu realisieren.

Bei hohen Preisen fließen mehr Finanzmittel und damit Kauf- und Investitionskraft aus den ansässigen Betrieben und den Regionen in den Bundeshaushalt. Höhere Preise führen tendenziell auch dazu, dass betroffene Betriebe den Direktkauf nicht oder nicht vollständig finanzieren können, so dass Möglichkeiten einer Refinanzierung (z. B. über nichtlandwirtschaftliche Investoren) gesucht werden. Die Privatisierungsgrundsätze räumen zwar auch die Möglichkeit der Aufteilung der Direktverkaufsansprüche in Kauf und Pacht ein und unterstützen damit tendenziell die längerfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Flächennutzung für die gegenwärtigen Pächter. Aber die durchschnittlichen Preise der BVVG für Neupachten sind im Vergleich zum privaten Pachtmarkt hoch. Die zeitliche Planungssicherheit, die bisher für die Pächter aufgrund langfristiger Pachtverträge von bis zu 18 Jahren mit der BVVG hoch war, wird künftig eingeschränkt (maximal vier Jahre Laufzeit bei Wahrung der Direktkaufoption bzw. neun Jahre ohne Option).

### **4.3 Steuerrechtliche Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen**

#### **4.3.1 Rücklagen nach § 6b Einkommensteuergesetz (EStG)**

Wenn Landwirte bei der Veräußerung von bestimmten Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens durch die Aufdeckung stiller Reserven einen Gewinn erzielen, besteht die Möglichkeit, unter bestimmten Umständen (§ 6b EStG) eine steuerfreie Rücklage zu bilden. Die steuerfreie Rücklage ist auf Einzelunternehmen und Personengesellschaften<sup>20</sup> beschränkt, da juristische Personen der Körperschaftsteuer unterliegen.

Zu den begünstigten Wirtschaftsgütern nach § 6b EStG gehören Grund und Boden, der dazugehörige Aufwuchs und Gebäude, sofern diese Wirtschaftsgüter zum land- und forst-

---

<sup>20</sup> Auch das auf den einzelnen Steuerpflichtigen entfallende Sonderbetriebsvermögen ist begünstigt.

wirtschaftlichen Betriebsvermögen gehören. Die Wirtschaftsgüter müssen sich mindestens 6 Jahre im Anlagevermögen eines Betriebes befunden haben.<sup>21</sup> Die Übertragung der Veräußerungsgewinne auf sog. Ersatzwirtschaftsgüter kann bis spätestens 4 Jahre nach Entstehung (bei Gebäuden 6 Jahre) erfolgen. Beim Erwerb des Ersatzwirtschaftsgutes können die Veräußerungsgewinne auf die Anschaffungskosten angerechnet werden, was dann den Abschreibungsbetrag in den Folgejahren mindert. Im Fall von Boden ist aufgrund einer fehlenden Abschreibung des Wirtschaftsgutes eine zeitlich unbegrenzte Steuererstundung möglich. Wird die Rücklage nicht innerhalb der vorgesehenen Frist für Reinvestitionen genutzt, entfällt die Übertragungsmöglichkeit und es wird ein Zinszuschlag in Höhe von 6 % pro Jahr fällig.

Da es sich bei Flächenverkäufen oftmals um erhebliche Summen handelt, die mit umfangreichen Veräußerungsgewinnen verbunden sein können, kann die steuerliche und folglich betriebswirtschaftliche Wirkung der Reinvestitionsrücklage bei hohen Grenzsteuersätzen (Steuerprogression) groß sein. Aufgrund der zeitlichen Vorgabe des § 6b EStG entsteht eine Bereitschaft, hohe Kaufpreise beim Erwerb von Ersatzflächen zu zahlen. BLANCK und BAHRS weisen darauf hin, dass damit sektoral auch Gefahren verbunden sind, weil die hohe Zahlungsbereitschaft der „6b-Landwirte“ zu hohen Bodenpreisen und damit höheren Vollkostenbelastungen im landwirtschaftlichen Sektor beitragen kann (BLANCK und BAHRS, 2010, S. 433). Die Zahlungsbereitschaft kann nach Modellkalkulationen von BAHRS in Abhängigkeit vom maßgeblichen Ertragsteuersatz auf die Veräußerungsgewinne, vom Zinssatz und von bestehenden Reinvestitionsalternativen um 50 % bis 100 % ansteigen. Die Nachfragewirkung des § 6b EStG wirkt wie ein Hebel, weil der Erlös aus einem Hektar Verkaufsfläche vielfach den Kauf mehrerer Hektare ermöglicht (BAHRS, 2003, S. 241-242). Dies könne nach Ansicht von BLANCK und BAHRS zu einem „Crowding-out-Effekt“ von eigentlich wettbewerbsfähigen Betrieben im Bodenmarkt führen, da nicht mehr sicher gestellt ist, dass der Boden nach Leistungsfähigkeit zum besseren Wirt im unverzerrten Markt wandert. BAHRS regt daher anstelle der Besteuerung gemäß § 6b EStG eine moderate Pauschalbesteuerung an (BAHRS, 2003).

### 4.3.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Weitergabe von landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der Vererbung oder Schenkung an Ehegatten, Kinder etc. ist gegenüber anderen Vermögensarten (Wertpapiere, Baumobilien, etc.) steuerlich begünstigt. Dies resultiert daher, dass Grund und Boden sowie auch ganze landwirtschaftliche Betriebe unabhängig von bilanziellen Werten nach Er-

---

<sup>21</sup> In den neuen Ländern befinden sich zahlreiche Flächen im Privatvermögen. Bei deren Veräußerung entstehen keine steuerpflichtigen Gewinne, vorbehaltlich der Anwendung des § 23 EStG.

tragswerten bewertet werden. Die Besteuerung selbst, d. h. die Freibeträge und Steuersätze, sind dagegen für alle Vermögensarten und Steuerpflichtigen einheitlich.

Die in aller Regel niedrige und damit günstige Bewertung landwirtschaftlichen Bodens gilt unabhängig davon, ob sich die Flächen im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen befinden. Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen hierfür finden sich in §§ 13a, 158-168 Erbschaftsteuerreformgesetz (ErbStRG). Bei der Bewertung des Wirtschaftsteiles wird der gemeine Wert zu Grunde gelegt, der im Ertragswertverfahren ermittelt wird. Dabei wird ein Reingewinn angesetzt, der im Durchschnitt bei einer ordnungsgemäßen und nachhaltigen Bewirtschaftung erzielbar ist. Dieser Wert wird auf der Basis der Testbetriebe für Regionen, Nutzungsarten und Betriebsgrößen ermittelt (dargestellt in Anlage 14 zu § 163 Abs. 3 und § 164 Abs. 2 und 4 des ErbStRG). Wenn dieser Wert jedoch unter einem Vergleichswert, dem sog. Mindestwert, liegt, wird letzterer herangezogen. Der Mindestwert für Grund und Boden wird als ein regionaler, nutzungsart- und betriebsgrößenbezogener Pachtpreis zu Grunde gelegt, der ebenfalls aus dem Testbetriebsnetz abgeleitet wird; das Besatzkapital wird vergleichbar abgeleitet.

Diese Hektarwerte werden unter Annahme eines Zinssatzes von 5,5 % mit dem Faktor 18,6 kapitalisiert, um den Ertragswert zu erhalten. Die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten werden aber lediglich im Verhältnis Ertragswert zu Verkehrswert der Flächen und damit nur anteilig abgezogen.

Nach Einschätzung eines Steuerexperten liegt die tatsächliche Belastung durch Erbschaft- und Schenkungsteuer auf Grund der günstigen Bewertung der Ausgangswerte lediglich bei einem Drittel einer Besteuerung, die an den tatsächlichen Vermögenswerten ansetzen würde.<sup>22</sup> Durch die sog. Verschonungsregel kann Betriebsvermögen ohne Zahlung von Erbschaftssteuern auf den Betriebsnachfolger vererbt werden, wenn dieser den Betrieb mindestens 7 Jahre fortführt (Behaltensfrist nach § 13a ErbStRG). Dies gilt auch bei einem Investor, der selbst kein Landwirt ist, wenn er Kapitalanteile an einer landwirtschaftlichen juristischen Person erwirbt.

Bei größeren Unternehmen darf außerdem eine bestimmte Lohnsumme nicht unterschritten werden und das Betriebsvermögen darf nicht zu mehr als 10 % aus Verwaltungsvermögen bestehen.

---

<sup>22</sup> Ein Beispiel verdeutlicht dies: Kauf von 10 ha Ackerfläche im Landkreis Börde zum Preis von 20.000 Euro/ha; der Pachtpreis für diese Flächen liegt nach Anlage 14 bei 147 Euro/ha; dies ergibt einen kapitalisierten Wert von 2.734 Euro/ha (aus 147 Euro \* 18,6), der für die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer zugrunde gelegt würde (Experteninterview am 08.08.2011 mit Dr. Wesche, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer in Wolfenbüttel).

Aus Sicht der Steuerberatung hat die günstige Besteuerung des Bodens bei der Vererbung jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf den Kauf von landwirtschaftlichen Flächen durch Nichtlandwirte; vielmehr stellt die steuerliche Behandlung ein „Sahnehäubchen“ bei Bodeninvestitionen dar.

#### 4.4 Ökonomische Rahmenbedingungen

Die Gründe, weshalb Nichtlandwirte ihr Kapital in Boden investieren, sind je nach individueller Problemlage und Zielsetzung unterschiedlich. Zur Identifizierung der wesentlichen Bestimmungsgründe der Bodeninvestitionen mit branchenfremdem Kapital werden Fachbeiträge und Presseartikel ausgewertet; zudem werden im Vorgriff die Ergebnisse der regionalen und überregionalen Expertengespräche (Kapitel 6.1 und 7) herangezogen.

Eine 2010 durchgeführte Umfrage des Anlegermagazins „Börse Online“ mit der Branchenvereinigung Immobilienverband Deutschland unter 70 Fachmaklern ergab, dass die wesentlichen Gründe für die Investition in Bodenkauf folgende sind (REIM, 2010):

- Angst vor Inflation (85 % der Käufer),
- Suche nach einem Sachwert (75 %),
- Nutzung des Booms bei Agrarrohstoffen (40 %),
- Diversifizierung des Portfolios (40 %).

Von den genannten Hauptmotiven der Investoren zielen drei auf Vermögenssicherung und lediglich eines („Boom bei Agrarrohstoffen“) auf hohe Renditen. Im Gegensatz zu anderen Sachwerten wie etwa Edelmetallen (Gold, etc.) zeichnen sich landwirtschaftliche Flächen in den letzten Jahren neben einer positiven Wertentwicklung auch durch eine attraktive Pachtrendite von 2 bis 3 % aus.

Diese Motive finden sich auch in sehr vielen fachlich orientierten Beiträgen und den Prospekten von Boden-/Agrarfonds und Geschäftsberichten der landwirtschaftlich tätigen Aktiengesellschaften (Tonkens Agrar AG, KTG Agrar AG). Einer Umfrage der Steinbeis-Hochschule Berlin zu Gründen für Investitionen in „Real Investments“ unter institutionellen Investoren ergab, dass 83 % der institutionellen Investoren mit derartigen Investitionen eine Diversifizierung des bestehenden Portfolios anstreben, 66 % die Werthaltigkeit sichern bzw. sich gegen Inflation schützen wollen; 54 % der Investoren spekulieren mit höheren Bodenpreisen, 47 % schätzen die niedrige Volatilität und 39 % die regelmäßigen Einnahmen; attraktive Renditen werden dagegen nur von 24 % der befragten Investoren als Motiv für Investitionen in „Real Investments“ genannt. Die Hälfte der Investoren beabsichtigt, in Zukunft das Engagement in Real Investments verstärkt auszubauen (MEIER WESTHOFF, 2011, S. 37-38).

Im Folgenden werden die wesentlichen möglichen ökonomischen Einflussfaktoren für Investitionen in landwirtschaftliche Flächen näher dargestellt. Dabei wird unterschieden nach (a) generellen Entwicklungen auf den Kapital- und Rohstoffmärkten, (b) der Förderung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz, (c) der Verknappung landwirtschaftlicher Flächen durch Flächenumwidmung und (d) speziellen Vorteilen in den neuen Ländern.

#### **4.4.1 Generelle Entwicklungen auf den Kapital- und Agrarrohstoffmärkten**

##### **Erfahrungen aus der Finanzkrise und Inflationsängste**

Die bereits im Jahr 2007 in der Folge der Pleite der Lehman-Bank in den USA eingetretene Finanzkrise sowie die einhergehenden Rückschläge an den Aktienmärkten haben bei vielen Anlegern große Vermögensverluste verursacht. Dies hat dazu geführt, wieder stärker in relativ sichere Anlagen bei vergleichsweise geringer Rendite zu investieren. Die zwischenzeitlich von den Finanzmärkten wahrgenommene Schuldenkrise in Europa (Griechenland, Irland, etc.) und in den USA sowie die fortwährenden Diskussionen über den Euro und ihn begleitende Rettungsschirme verursachen bei Anlegern zusätzlich eine steigende Risikoscheu (FAZ.NET, 2010b).

Darüber hinaus sorgt sich die Mehrheit der von der Fondsgesellschaft Union Investment befragten Anleger um ihre Ersparnisse und rechnet mit höheren Preisen bzw. hat Inflationsängste (FAZ.NET, 2011). Laut Statistischem Bundesamt haben die Verbraucherpreise im Juni 2011 um 2,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat zugenommen; die Inflationsrate lag damit seit Februar über der 2-Prozent-Marke. Im Vergleich zu den Jahren 2010 und 2009 ist im Durchschnitt ein deutlicher Anstieg der Preissteigerung in Deutschland festzustellen (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2011b). Die Europäische Zentralbank hat auf die inflationären Entwicklungen in Europa mit einer Anhebung der Leitzinsen um 0,5 % auf 1,5 % reagiert (EZB, 2011).

##### **Diversifizierung des Portfolios**

Durch eine Diversifizierung der Geldanlage auf verschiedene Anlageklassen kann das Anlagerisiko durch eine systematische Kombination von Anlagen mit negativen Korrelationen vermindert werden (PERRIDON und STEINER, 1993, S. 240 ff). Börsenweisheiten wie „Nicht alle Eier in ein Körbchen legen“ oder „Nicht alles auf ein Pferd setzen“ illustrieren diese Strategie. Die Portfolio-Theorie untersucht, welche Zusammensetzung mehrerer Anlagekomponenten unter Berücksichtigung des Risikos effizient ist; dabei wird risikoaverses Verhalten der Anleger unterstellt. Eine Kernaussage der Portfolio-Theorie ist, dass es möglich ist, das Risiko-Renditeverhältnis eines Portfolios zu optimieren, indem man Risikostreuung bzw. Portfoliodiversifizierung bei der Geldanlage betreibt. Konkret heißt das, dass man eine gute Rendite bei geringem Risiko erzielen kann, wenn man

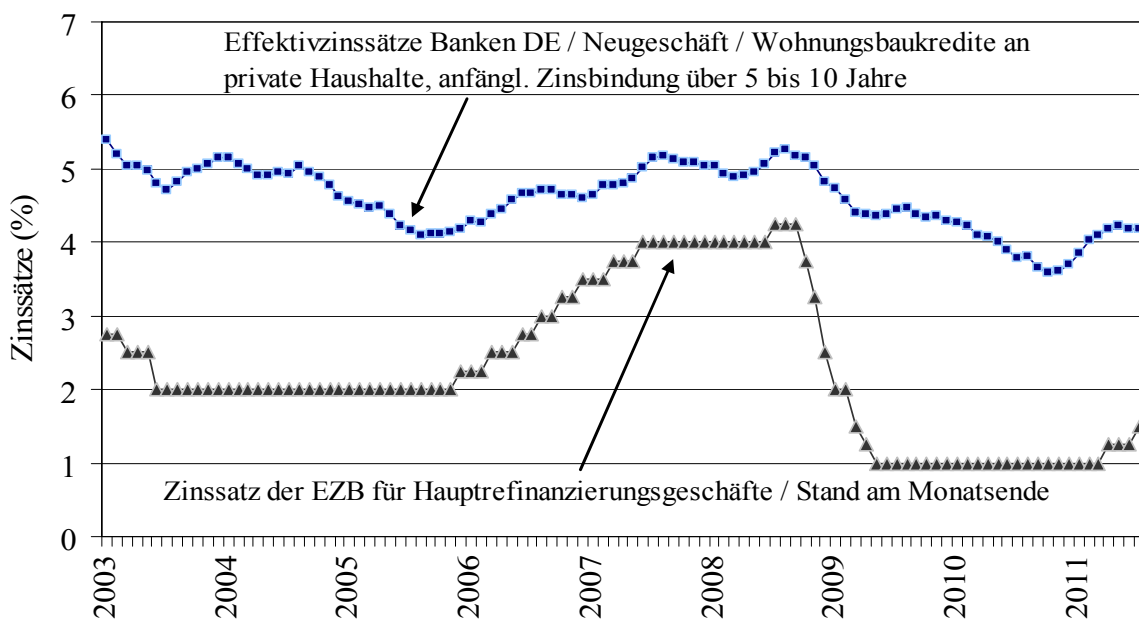
bei der Geldanlage sein Portfolio mit Werten (Assets) ausstattet, deren Kurse/Preise möglichst gegenläufige Entwicklungen aufweisen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Turbulenzen an den Kapitalmärkten (vor allem Aktien) und der bei vielen Anlegern verbreiteten Befürchtung zukünftig höherer Preissteigerungen orientieren sich Kapitalanleger verstärkt an Substanzwerten wie Edelmetallen und Immobilien (HAIMANN und STOCKER, 2010).

### Niedrige Zinsen

Die Zinsen für Fremdkapital waren in den vergangenen Jahren im Vergleich mit den 1980er und 1990er Jahren, als für Hypothekarkredite zwischen 5 und 10 % Zinsen bezahlt werden mussten, relativ niedrig. Vor allem in den Jahren 2005 und 2006 sowie insbesondere im Jahr 2010 konnte Fremdkapital zu sehr günstigen Konditionen aufgenommen werden (Abbildung 1). Nachdem die Europäische Zentralbank ihren Zinssatz für Hauptfinanzierungsgeschäfte von 4,25 % in 9/2008 auf 1 % in 5/2009 reduzierte, um das Wirtschaftswachstum im Euro-Raum zu stimulieren, wurde seit April 2010 wieder eine leichte Anhebung auf 1,5 % vollzogen. Die langfristig ausgerichteten Wohnungsbaukredite, die den Krediten für die Finanzierung von Bodenkäufen hinsichtlich der Konditionen relativ nahe kommen, haben seit ihrem Tiefpunkt im zweiten Halbjahr 2010 zwischenzeitlich etwa um 0,5 Prozentpunkte zugelegt.

**Abbildung 1:** Zinssätze der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Refinanzierung und deutscher Banken für neu abgeschlossene Wohnungsbaukredite (1/2003 bis 7/2011)



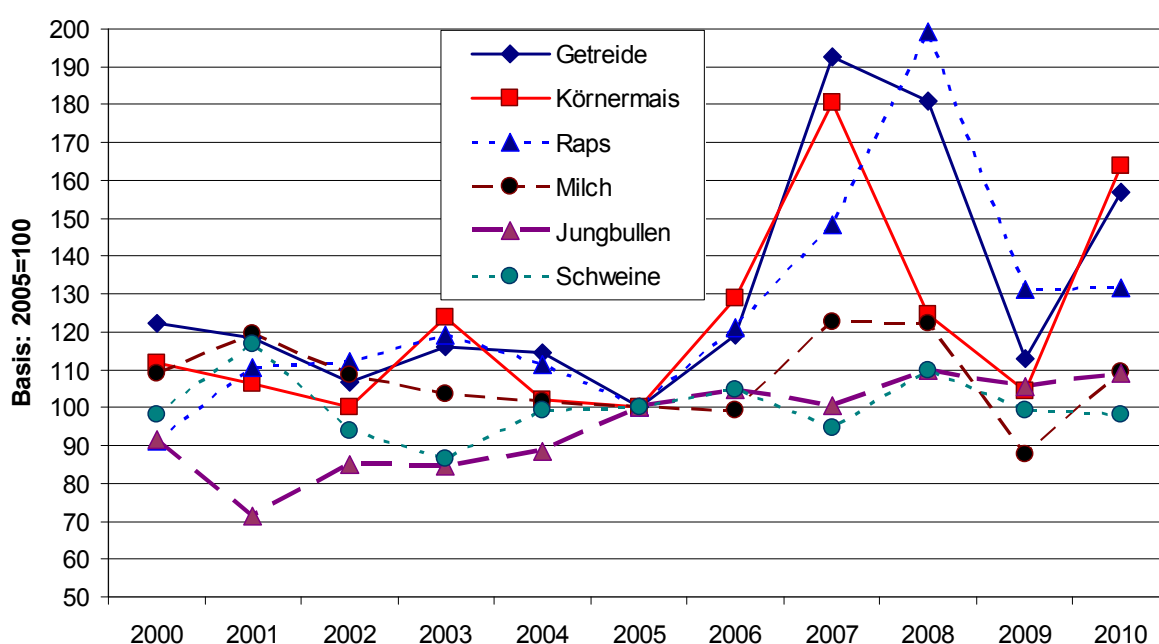
Quelle: DEUTSCHE BUNDESBANK (2011).



## Boom bei Agrarpreisen

Die weltweiten Rahmenbedingungen für Agrarrohstoffe haben sich in den vergangenen Jahren durch zahlreiche Faktoren gravierend verändert (vgl. Kap. 3.1) und dazu geführt, dass heute von aus Sicht der landwirtschaftlichen Erzeuger deutlich günstigeren Preisentwicklungen ausgegangen wird als dies in früheren Jahrzehnten der Fall war. Die Preisbooms der Jahre 2007/08 und 2010/11 und der zwischenzeitliche Preiseinbruch (Abbildung 2) zeigen zudem, dass die Preisvolatilitäten auf den Agrarmärkten deutlich größer sind als früher.

**Abbildung 2:** Index der Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte (ohne MwSt.)



Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de).

### 4.4.2 Förderung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) von 2004 wurde die Förderung erneuerbarer Energien deutlich ausgeweitet. Dies hat in Deutschland zu einem rasanten Ausbau der Biogaserzeugung geführt. Hohe Stromeinspeisevergütungen, die zudem über die nächsten 20 Jahre festgelegt sind, bieten Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit auf der Absatzseite.

Nach Angaben des Fachverbands Biogas e.V. ist die Anzahl der Biogasanlagen bis 2010 auf 5.905 Stück mit einer installierten elektrischen Leistung von insgesamt 2.291 Megawatt angestiegen. Die Prognose für 2011 geht davon aus, dass sich die Zunahme der Biogasanlagen im Vergleich zu den Vorjahren noch etwas beschleunigt (FACHVERBAND BIO-

GAS E.V., 2011). Auch für nichtlandwirtschaftliche Investoren und branchenfremde Kapitalgeber sind Investitionen in Biogasanlagen attraktiv. Dies belegen Unternehmen wie die Steinhoff Familienholding GmbH, JLW Holding AG und KTG Agrar AG, die jeweils zwischen 23 und 16 MW Gesamtleistung in ihren Biogasanlagen erzeugen können und teils darüber hinaus noch erhebliche Erweiterungspläne verfolgen (vgl. Kap. 3.2).

Die Förderung durch das EEG führt zu einer hohen Wettbewerbsfähigkeit der Biomasseproduktion gegenüber anderen Bodenerzeugnissen (z. B. Weizen, Raps). Die kalkulierte Grundrente für Energiemais beträgt je nach Größe der Biogasanlage zwischen 650 und 750 Euro pro Hektar (DE WITTE, 2011)<sup>23</sup>, so dass Pachtzahlungen in Höhe von 1.000 Euro und mehr pro Hektar plausibel sind, wenn zusätzlich flächenbezogene Direktzahlungen in Höhe von 335 Euro/ha (Bundesdurchschnitt) kalkuliert werden können (WISSENSCHAFTLICHER BEIRAT AGRARPOLITIK, 2011). Allerdings weist der Wissenschaftliche Beirat Agrarpolitik in seiner Stellungnahme zur Förderung der Biogaserzeugung durch das EEG darauf hin, dass trotz der hohen Förderung der Biogaserzeugung die Rentabilität der Anlagen stark vom künftigen Agrarpreisniveau abhängt und bei dem bereits 2007/08 und auch aktuell wieder hohen Niveau (vgl. Abbildung 2) nicht oder nur knapp gegeben sein dürfte (ebenda, S. 5). Der Flächenbedarf für die Biogasproduktion wird in der Stellungnahme für 2010 auf 600.000 bis 800.000 ha Silomais und etwa 80.000 ha Ganzpflanzensilage, Gras und Getreide geschätzt.

Bislang liegen erst wenige Untersuchungen zum Einfluss des EEG auf die Bodenpreise (Pacht und Kauf) vor. EMMANN, PLUMEYER und THEUVSEN (2011) befragten Landwirte zum Einfluss der Biogasproduktion auf den Landpachtmarkt. Das Ergebnis dieser Analyse ist, dass die Pachtpreise generell steigen; dabei wird von den Landwirten den Biogasbetrieben und dem vergangenen Boom bei den Erzeugerpreisen die größte Bedeutung zugemessen. Diese Aussagen sind jedoch regional unterschiedlich: In Ackerbauregionen wird der Biogaserzeugung überwiegend kein Einfluss auf die Pachtpreisentwicklung zugemessen, weil es dort kaum Biogasanlagen gibt, während die Situation in veredlungsintensiven Regionen mit einer umfangreichen Biogaserzeugung umgekehrt ist. In einer weiteren Untersuchung zum Zusammenhang zwischen Biogaserzeugung und Pachtpreisen – allerdings auf der Grundlage der Agrarstrukturerhebung von 2007, d. h. basierend auf Daten vor der EEG-Novelle von 2009 – kommen BREUSTEDT und HABERMANN (2010, S. 11) zu dem Ergebnis, dass eine Erhöhung des Maisanbaus für Energieerzeugung um 10 % zu einem Anstieg der Neupachten um 10 Euro/ha führt.

Nach der zum 01.01.2012 in Kraft tretenden jüngsten Novelle des EEG werden nach Expertenmeinung künftig vor allem kleine Anlagen (bis 75 kW el. Leistung) mit einem ho-

---

<sup>23</sup> Nach DE WITTE (2011) wäre die Milchviehhaltung unter den gemachten Annahmen erst ab Milchpreisen von etwa 32 ct/kg netto wettbewerbsfähig; in der Rindermast müsste der Rindfleischpreis bei über 3,60 Euro netto pro kg Schlachtgewicht liegen.

hen Anteil an Gülleverwertung (80 %) sowie die großen Anlagen (über 500 kW) mit einer stärkeren Reststoffverwertung begünstigt (LEHMANN, 2011). Ob die Obergrenze von 60 Masseprozent für den Einsatz von Mais und Getreidekorn bei Neuanlagen zu einer Verringerung der Flächenkonkurrenz führen wird, wird von Experten bezweifelt; vielmehr wird davon ausgegangen, dass der Anbau von weniger produktiven Alternativfrüchten in Ackerbaugebieten den Flächenbedarf für Biogasanlagen noch steigern wird (ebenda, S. 121).

#### **4.4.3 Verknappung landwirtschaftlicher Flächen durch Flächenumwidmung**

Seit Jahren nimmt in Deutschland die Siedlungs- und Verkehrsfläche um etwa 100 Hektar pro Tag zu, insbesondere zu Lasten der landwirtschaftlichen Fläche (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2011a, S. 8). Im Zeitraum 1995 bis 2009 ging die landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) in Deutschland um ca. 1,3 % oder durchschnittlich 89 ha pro Tag zurück (BMELV, 2011). Damit gehen jährlich in erheblichem Umfang Flächen für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie nachwachsende Rohstoffe verloren. Zwar will die Bundesregierung die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen gemäß ihrer Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 bis zum Jahr 2020 auf täglich 30 ha reduzieren (BUNDESREGIERUNG, 2002, S. 194), aber die Fortschritte auf dem Weg zu diesem Ziel sind bislang sehr gering.

Eingriffe in Natur und Landschaft (z. B. Straßenbau, Wohnungsbau, Gewerbe- und Industrieansiedlung) müssen gemäß den gesetzlichen Vorschriften (Naturschutzgesetze, BauGB) von demjenigen, der diese verursacht hat, in angemessener Weise ausgeglichen werden. Die jeweilige Angemessenheit der sog. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (in Ausnahmefällen auch Ersatzzahlungen) wird von vielen als wenig transparent empfunden. Da überbaute Flächen in räumlicher Nähe ausgeglichen werden müssen, entstehen regional mitunter erhebliche Engpässe am Bodenmarkt, die die Preise für Ersatzland nach oben treiben. Aus diesem Grund wird seit einigen Jahren über angepasste Maßnahmen diskutiert, um den Flächenverbrauch durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen z. B. mit Hilfe der Einrichtung von Ökokonten zu verringern (GOETZ, 2011b).

Aufgrund der Unvermehrbarkeit und bestehenden Knappheit der Ressource Boden führt der Rückgang der verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen zu tendenziell steigenden Preisen auf dem Bodenmarkt.

#### **Privilegiertes Bauen im Außenbereich**

Landwirtschaftliche Betriebe genießen unter bestimmten Voraussetzungen eine baurechtliche Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) im Außenbereich. Voraussetzung ist, dass

das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und insbesondere öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht entgegenstehen. Vor allem die Verbesserung der Agrarstruktur durch Eröffnung betrieblicher Wachstumsmöglichkeiten sowie die rückläufige Akzeptanz von geruchsintensiven Produktionsbereichen in Wohngebieten (z. B. durch Viehhaltung) sprechen für das Bauen im Außenbereich. Wenn das Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder gegen geltendes Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht verstößt, liegt jedoch eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, so dass eine Genehmigung versagt werden kann. Gewerbliche Tierhaltungsbetriebe können unter bestimmten Voraussetzungen von der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfasst sein.

Genehmigungen zum privilegierten Bauen im Außenbereich sind in den alten Bundesländern – insbesondere in viehintensiven Gebieten wie dem Emsland – mittlerweile ein knappes Gut. Daher sind bestehende Betriebsstätten für Investoren mit Wachstumsplänen in Außenbereichen besonders lukrativ.

#### **4.4.4 Spezielle Vorteile in den neuen Ländern**

##### **Günstiges Bodenpreisniveau**

Nach der Wende 1989/90 existierte in den neuen Ländern kein funktionierender Bodenmarkt. Flächen wurden auf privater Ebene teilweise für 1.000 bis 3.000 DM pro Hektar gehandelt. Informationsasymmetrien, persönliche Beziehungen zum LPG-Nachfolgeunternehmen oder auch Aversionen dagegen, ein geringes Angebot an Verkaufsflächen und auch eine geringe Nachfrage dominierten zusammen mit sehr günstigen Bodenpreisen (Pacht und Kauf) der BVVG den Bodenmarkt. Der Kauf- und Pachtmarkt hat sich erst allmählich entwickelt (SIEGMUND, 2007).

Im Vergleich zu den Bodenmärkten im früheren Bundesgebiet lagen vor allem die Kaufpreise, aber auch die Pachtpreise in den neuen Ländern auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Noch im Jahr 2005 betrug der durchschnittliche Kaufpreis je Hektar zum Verkehrswert in den neuen Bundesländern mit 3.964 Euro etwa ein Viertel des Durchschnittswertes in den alten Bundesländern (15.825 Euro/ha); der durchschnittliche Pachtpreis in den neuen Bundesländern lag knapp bei der Hälfte des westdeutschen Durchschnittsniveaus (SIEGMUND, 2007, S. 5-6). Die Gründe für die großen Unterschiede wurden vielfach beschrieben (z. B. KLARE, 1993).

##### **Große Flächeneinheiten**

Große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen (Schläge) besitzen für einen potenziellen Erwerber in der Regel einen wesentlich höheren Wert als kleinere, zersplittert gelegene Flächen (DOLL und KLARE, 2002). Dies liegt vor allem daran, dass große Flächen aufgrund der möglichen Nutzung größerer Maschinen, geringerer Rüstzeiten etc. kostengüns-

tiger zu bewirtschaften sind (sog. Größen- oder Kostendegressionseffekte). Zwar kann durch Pflugtausch oder Unterverpachtung der Nachteil kleinerer Flurstücke teilweise oder ganz kompensiert werden, aber dies ist mit zusätzlichen Transaktionskosten verbunden oder aufgrund von gespannten Nachbarschaftsverhältnissen nicht überall möglich.

Die von der BVVG zur Privatisierung ausgeschriebenen Flächen lagen 2008 durchschnittlich bei rund 15 ha LF und 2010 bei rund 22 ha LF (BVVG, 2011); die Losgrößen sind im Allgemeinen auf 50 ha begrenzt, in Einzelfällen werden aber auch größere zusammenhängende Flächen von bis zu einigen hundert Hektar ausgeschrieben. Ganze Betriebe mit 1.000 und mehr Hektar Fläche werden in den neuen Ländern auf dem Privatmarkt gehandelt. Derartige Größenordnungen sind in den alten Bundesländern nur in sehr seltenen Fällen gegeben und werden praktisch nicht gehandelt.

Über die genannten Einflussfaktoren hinaus sind die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes und einzelbetriebliches Wachstum bestehender Betriebe häufige Motive, um am landwirtschaftlichen Bodenmarkt durch Pacht oder Kauf tätig zu werden und so die Nachfrage nach Flächen und folglich die Flächenpreise zu steigern.



## 5 Analyse statistischer Daten zum Bodenmarkt

In den einleitenden Kapiteln wurde bereits deutlich, dass die Diskussion um nichtlandwirtschaftliche Investoren stark von den steigenden Bodenpreisen genährt wird. Im folgenden Kapitel erfolgt eine Aufbereitung verfügbarer Daten zur Darstellung der Entwicklungen am Bodenmarkt. Dies stellte im Verlauf der Studie gleichzeitig eine Vorarbeit für die Auswahl von Fallstudienregionen dar.

Um das Phänomen steigender Bodenpreise im europäischen Kontext besser einordnen zu können, erfolgt zu Beginn ein kurzer Überblick über das Niveau und die Entwicklung der Bodenpreise in einigen ausgewählten Staaten der EU und deren Bestimmungsgründe anhand verfügbarer Quellen. Der deutsche Bodenmarkt steht anschließend im Mittelpunkt. Neben den Daten der amtlichen Statistik standen für diese Untersuchung auch eigens zusammengestellte umfangreiche Daten über Verkauf und Verpachtung der BVVG zur Verfügung.

### 5.1 Kaufwerte in ausgewählten EU-Staaten

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen ist innerhalb der EU höchst unterschiedlich. Abbildung 3 zeigt, dass insbesondere in den Niederlanden landwirtschaftlicher Boden mit rund 47.500 Euro/ha im Jahr 2009 sehr teuer gehandelt wurde. Auch Dänemark lag mit gut 25.000 Euro/ha weit über dem Niveau der übrigen ausgewerteten Länder. Auf der anderen Seite wiesen Schweden mit 3.700 und Frankreich mit 5.000 Euro/ha besonders niedrige durchschnittliche Kaufpreise auf. Die durchschnittlichen Bodenwerte in Deutschland befinden sich in diesem Vergleich im unteren Mittelfeld.

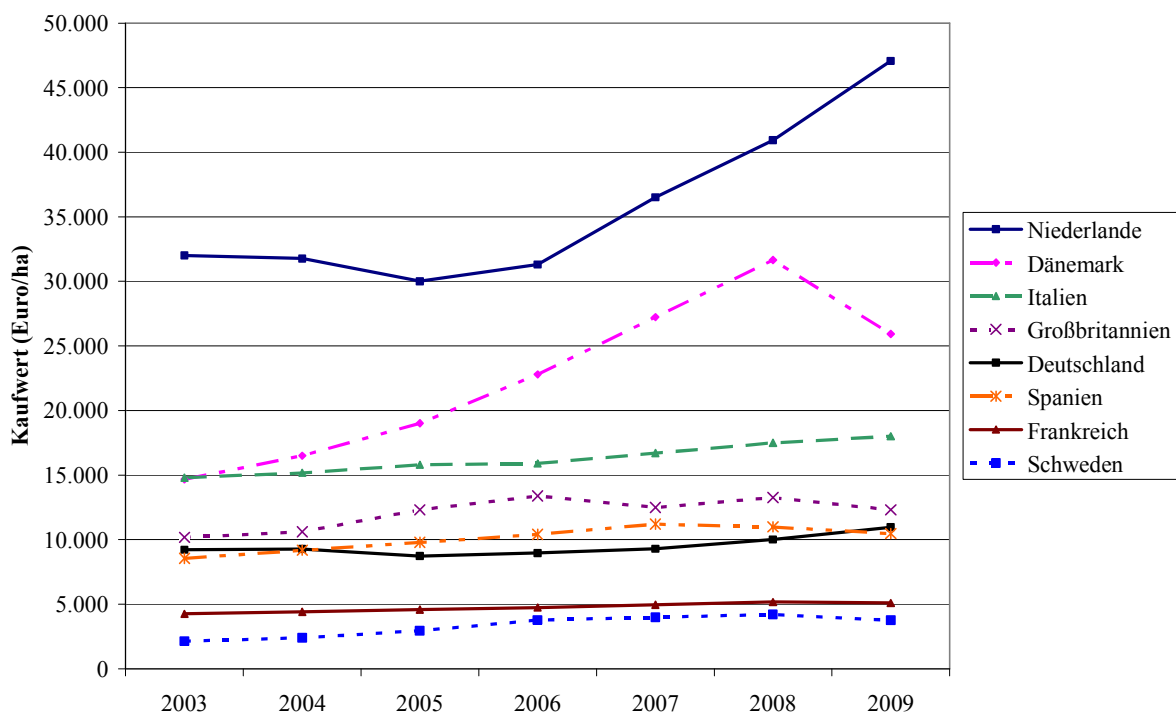
Den meisten Staaten gemeinsam ist eine Preisentwicklung, die von 2003 bis 2008 eine überwiegend leicht steigende Tendenz hatte; 2009 sind die Preise überwiegend stagniert oder leicht zurückgegangen. Abweichend davon gab es in den Niederlanden und Deutschland eine ungebrochen starke Aufwärtsentwicklung, während die dänischen Kaufwerte recht deutlich zurückgegangen sind.

Die wichtigsten Einflussgrößen auf diese Kaufpreise lassen sich grundsätzlich in landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Faktoren unterteilen. Die globalen landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die weltweit steigende Nachfrage nach Nahrungsmitteln und der wachsende Flächenbedarf zur Erzeugung von Bioenergie haben wegen des weniger stark wachsenden Angebots und der Verknappung der Flächen auch in den ausgewählten Ländern in der Tendenz zu Preissteigerungen geführt. Die starken Unterschiede hinsichtlich Preisniveau und -entwicklung in den Ländern sind maßgeblich auf die hier bestehenden spezifischen landwirtschaftlichen Verhältnisse zurückzuführen; z. B. die niedrigen Preise in Schweden durch die niedrige Wertschöpfung, u. a. aus klimati-

schen Gründen und wegen der marktfernen Lage. Die hohen Preise in den Niederlanden lassen sich mit der hohen Wertschöpfung je Flächeneinheit durch die hohe Viehdichte und den Anbau von (Sonder)-Kulturen auf dem Ackerland erklären, darüber hinaus mit der fortlaufend verschärften Umweltgesetzgebung im Bereich der Landwirtschaft.

Bei den nichtlandwirtschaftlichen Faktoren dürfte die weltweite Finanzkrise generell zu einer gesteigerten Nachfrage nach Boden als sichere Kapitalanlage geführt haben. Die teilweise fallenden oder stagnierenden Preise im Jahr 2009 sind vermutlich auf die im Zuge der Finanzkrise stark fallenden Preise für landwirtschaftliche Produkte zu erklären, die die Bodennachfrage als sichere Kapitalanlage überkompensiert hat. Nach wie vor dürfte sich darüber hinaus insbesondere in sehr dicht besiedelten Ländern wie den Niederlanden die starke Nachfrage nach Boden für nichtlandwirtschaftliche Zwecke tendenziell preissteigernd auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt auswirken.

**Abbildung 3:** Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftliche Fläche in ausgewählten Staaten der EU



Quelle: Eigene Darstellung (BODENMARKT.INFO, 2011a).

Eine maßgebliche, in ihrer Wirkung nicht quantifizierbare Einflussgröße stellt darüber hinaus die unterschiedliche nationale Gesetzgebung insbesondere im Landpacht-, Landpachtverkehrs-, Grundstückverkehrs-, Erb- und Steuerrecht dar. Als Beispiel sei hier ein Vergleich des Erb-, Pacht-, Bewirtschaftungs- und Bodenverkehrsrecht in Frankreich mit den entsprechenden Regelungen in Deutschland (BARTHELEMY et al., 2000) erwähnt. Stark vereinfacht lassen sich die Regelungen in Frankreich wie folgt zusammenfassen:



- im Erbfall Realteilung des landwirtschaftlichen Betriebs oder Abfindung zum Verkehrswert,
- starke Stellung des Pächters im Pachtrecht durch gesetzliche Festlegung einer Mindestpachtdauer (neun Jahre), einer Pflicht zur Verlängerung der Pachtdauer, eines Übernahmerechts und eines Vorkaufrechts,
- Festlegung von Höchst- und Mindestpachtpreisen durch die jeweiligen Präfekturen,
- starke Stellung der SAFER (Societe d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, eine staatlich kontrollierte Gesellschaft des Privatrechts ohne Gewinnabsicht) bei Veräußerungen von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Einräumung eines weitreichenden Vorkaufsrechts mit der Möglichkeit, vereinbarte Konditionen bei von ihr als überhöht eingeschätzten Preisen zu ändern.

Die erheblichen staatlichen Eingriffe in den Bodenmarkt dürften sich im Vergleich zu den in Deutschland herrschenden liberalen Regelungen unter sonst gleichen Bedingungen auf den Bodenmarkt preismindernd auswirken. In Deutschland dürften andere Eingriffe zumindest indirekt einen preissteigernden Einfluss auf die Bodenpreise haben: das den Hofnachfolger stark begünstigende Anerbenrecht und die steuerbegünstigte Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen aus Grund und Boden gem. § 6b EStG.

Hinsichtlich des Landpachtrechts lassen sich die Länder nach WINKLER (1997, S. 19 ff.) in drei Gruppen einteilen:

- liberale Landpachtregelungen, die der Vertragsfreiheit der Parteien einen weiten Spielraum lassen (z. B. England nach der im Jahr 1995 durchgeführten Landpachtrechtsreform und Deutschland). Weitestgehend frei können die Höhe der Pachtpreise und die Laufzeit der Pachtverträge festgelegt werden. Eine Kontrolle des Landpachtverkehrs erfolgt allenfalls sehr zurückhaltend.
- dirigistische Landpachtregelungen, die die Vertragsfreiheit der Parteien stark einschränken (z. B. Frankreich, Belgien, weniger stark Niederlande). Die Interessen der Bodeneigentümer werden durch Ausgestaltung wesentlicher Pachtrechtsvorschriften als zwingendes Recht beeinträchtigt. Hierzu zählen die Festsetzung von (regional differenzierten) Pachtpreishöchstgrenzen, die Regelung von Pachtpreisanpassungen, die Festsetzung von Mindestpachtzeiten und ein Verpächterschutz durch erhebliche Beschränkungen des Kündigungsrechts.
- Pachtregelungen mit liberalen und dirigistischen Elementen. Verschiedene rechtliche Regelungen weisen in bestimmten Bereichen dirigistische Elemente auf, in anderen Bereichen wird den Vertragsparteien weitgehende Vertragsfreiheit zugestanden (z. B. Schweden, Dänemark und Österreich mit vergleichsweise mehr liberalen Elementen sowie Italien, Spanien und Portugal mit mehr dirigistischen Elementen).

Generell können sich dirigistische Regelungen auf den Pacht- und Grundstücksmärkten vor allem auf das Preisniveau dämpfend oder auch stimulierend auswirken, weniger auf die Preisentwicklung. Ihr Einfluss auf die aus Abbildung 3 ersichtlichen Niveauunterschiede lässt sich nicht quantifizieren. Sicher ist jedoch, dass Regelungen in Richtung Pächterschutz zu einer deutlichen Preisspaltung für zum Kauf angebotene selbst bewirtschaftete Flächen im Vergleich zu verpachteten Flächen führen können.

## 5.2 Kaufwerte nach Daten der Statistischen Ämter

Die Kaufwertestatistiken der Statistischen Ämter (DESTATIS, div. Jgg.) zeigen die im jeweiligen Kalenderjahr zum Verkehrswert verkauften landwirtschaftlichen Grundstücke, getrennt nach Verkäufen mit und ohne Gebäude bzw. Inventar, wobei die Verkäufe ohne Gebäude und Inventar weit überwiegen. In den ostdeutschen Bundesländern enthalten diese Daten die Verkäufe der BVVG zum Verkehrswert (Ausschreibungs- und Direktverkäufe), während die preisbegünstigten Verkäufe nach EALG in einer separaten Statistik ausgewiesen werden. Die Statistik basiert auf den notariell beurkundeten Grunderwerbfällen, die durch die regionalen Gutachterausschüsse bzw. Finanzämter (je nach Land) aufbereitet werden. Nicht enthalten sind Verkäufe ganzer Betriebe, wenn es sich um Eigentumsübergänge juristischer Personen auf handelsrechtlichem Wege handelt.

Nachfolgend wird die Entwicklung von Verkaufsumfängen und -preisen auf den verschiedenen administrativen Ebenen dargestellt. Der Umfang wird dabei stets als Bodenmobilität ausgedrückt, das ist der relative Anteil der verkauften Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) an der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)<sup>24</sup>. Die Analyse beschränkt sich auf die Verkäufe zum Verkehrswert. Auf die EALG-Verkäufe wird nur auf der Bundesebene eingegangen; sie werden im Kapitel 5.3 noch einmal aufgegriffen.

### 5.2.1 Zweigeteilter Markt: Neue und alte Bundesländer

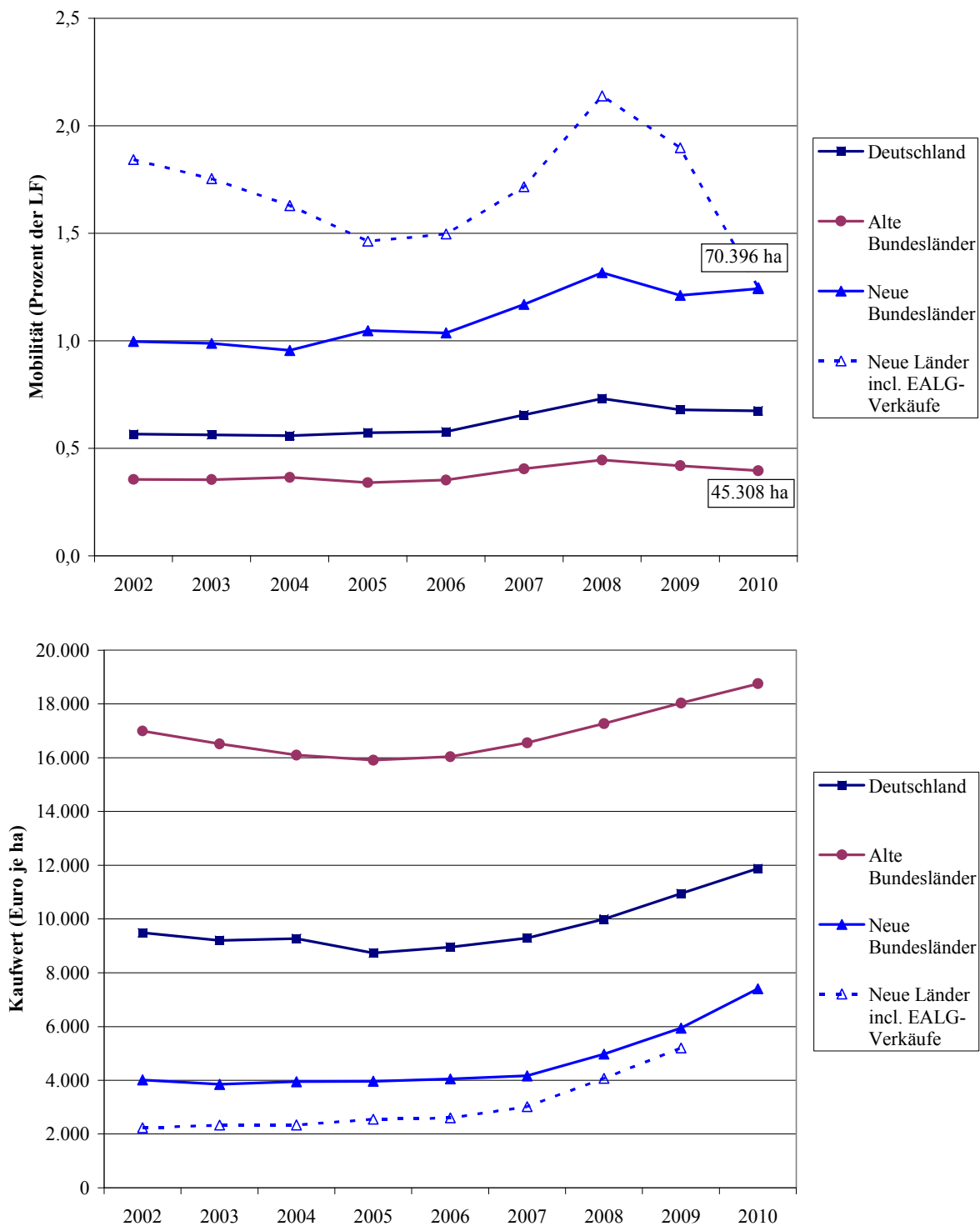
Abbildung 4 zeigt die Entwicklung von Bodenmobilität und Verkaufswerten im Zeitraum 2002 bis 2010 in Gesamtdeutschland sowie getrennt nach neuen und alten Bundesländern. Deutlich erkennbar ist der zweigeteilte Bodenmarkt: In den alten Bundesländern pendelt die Bodenmobilität im ganzen Zeitraum um 0,4 Prozent der LF, in den neuen Bundesländern ist sie hingegen zwei- bis dreimal so hoch (zwischen 1,0 und 1,3 %), die EALG-Verkäufe einbezogen sogar vier- bis fünfmal so hoch (1,5 bis 2,1 %). Beiden Landesteilen gemeinsam ist aber, dass der Umfang der Verkäufe zum Verkehrswert nach einer Phase

---

<sup>24</sup> Bezugsgröße ist dabei die für 2007 ausgewiesene landwirtschaftlich genutzte Fläche (DESTATIS, 2008).

relativer Konstanz in der ersten Hälfte des Jahrzehnts ab 2006 deutlich anstieg und 2008 einen Höhepunkt erreichte; 2009 ging die Bodenmobilität wieder deutlich zurück.

**Abbildung 4:** Entwicklung der Bodenmobilität und der Kaufwerte für LF in Deutschland (alte und neue Bundesländer)



Quelle: Eigene Darstellung (DESTATIS, div. Jgg.).

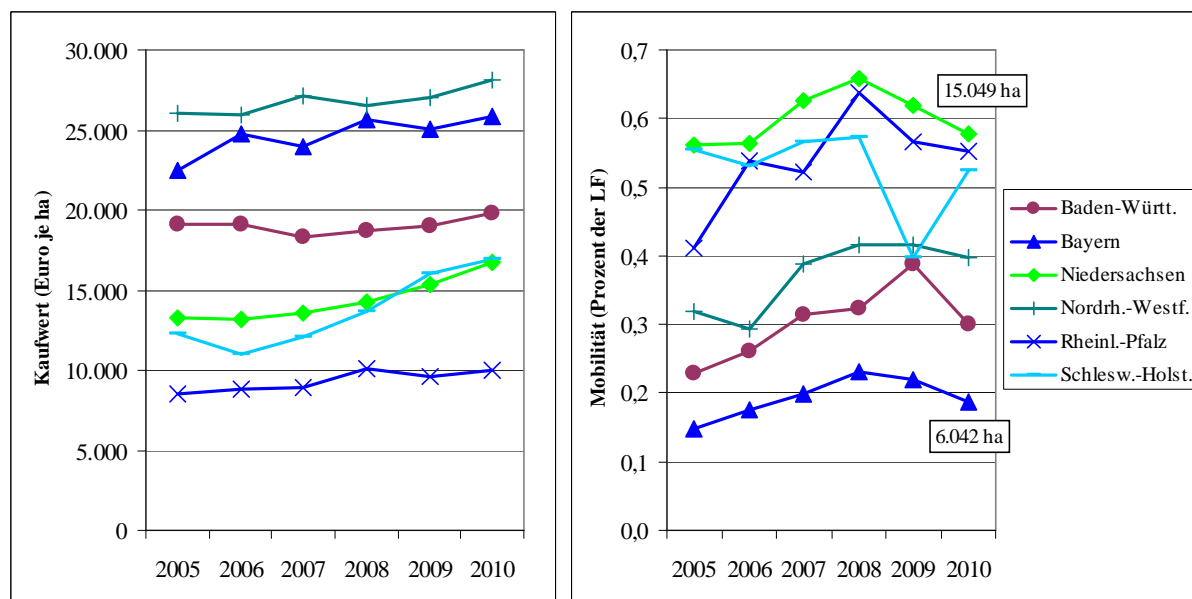
Auch die Entwicklung der Kaufwerte weist Ähnlichkeiten auf, verläuft aber auf ganz unterschiedlichen Niveaus. In den alten Bundesländern sind die Durchschnittspreise von rund 17.000 Euro/ha im Jahr 2002 auf knapp 16.000 Euro/ha im Jahr 2005 zurückgegangen. Seitdem sind sie kontinuierlich angestiegen mit zuletzt fast gleichbleibenden Wachstumsraten von 4 % pro Jahr auf über 18.700 Euro/ha im Jahr 2010. In den neuen Bundesländern lagen die Verkehrswerte bis 2005 fast konstant bei etwa 4.000 Euro/ha; seitdem haben sie ein progressives Wachstum aufgenommen. Nach nur leichten Anstiegen bis 2007 sind die Kaufwerte 2008 und 2009 um jeweils 19,5 % angestiegen, 2010 sogar um 24,6 %. 2010 liegt der durchschnittliche Kaufwert der Landwirtschaftsfläche bei 7.400 Euro/ha.

Damit hat sich der Preisabstand zum früheren Bundesgebiet etwas verringert, von einer Angleichung an dessen Preisniveau kann aber längst noch keine Rede sein. Während die Preissteigerung seit 2007 in absoluten Größenordnungen in beiden Landesteilen ähnlich verlief (+ 2.200 Euro/ha in den alten Bundesländern, + 3.200 Euro/ha in den neuen), ist sie relativ ausgedrückt in den neuen Bundesländern mit 78 % beträchtlich höher als in den alten Bundesländern (13 %).

## 5.2.2 Kaufwerte nach Bundesländern

Große Unterschiede bestehen aber auch auf den Bodenmärkten zwischen den einzelnen Bundesländern. Im Folgenden werden die Entwicklungen seit 2005 in ausgewählten neuen und alten Bundesländern getrennt voneinander verglichen. Abbildung 5 zeigt, dass die Kaufwerte in Nordrhein-Westfalen mit aktuell rund 28.000 Euro/ha annähernd dreimal so hoch sind wie in Rheinland-Pfalz (10.000 Euro/ha), dem alten Bundesland mit den niedrigsten Kaufpreisen. Die Rangfolge unter den Ländern ist über die Jahre hinweg fast konstant geblieben: auf Nordrhein-Westfalen folgen Bayern und Baden-Württemberg; Niedersachsen und Schleswig-Holstein bewegen sich im Mittelfeld. Die Preisentwicklung geht in allen Ländern generell aufwärts, besonders hohe Steigerungsraten weisen aber die norddeutschen Bundesländer Schleswig-Holstein und Niedersachsen auf. In Niedersachsen sind die Preise 2010 um 9 % angewachsen, so stark wie in keinem Jahr vorher. Schleswig-Holstein hatte in den Jahren 2007 bis 2009 jeweils eine Wertsteigerung von über 10 %, 2010 hat sich die Entwicklung verlangsamt.

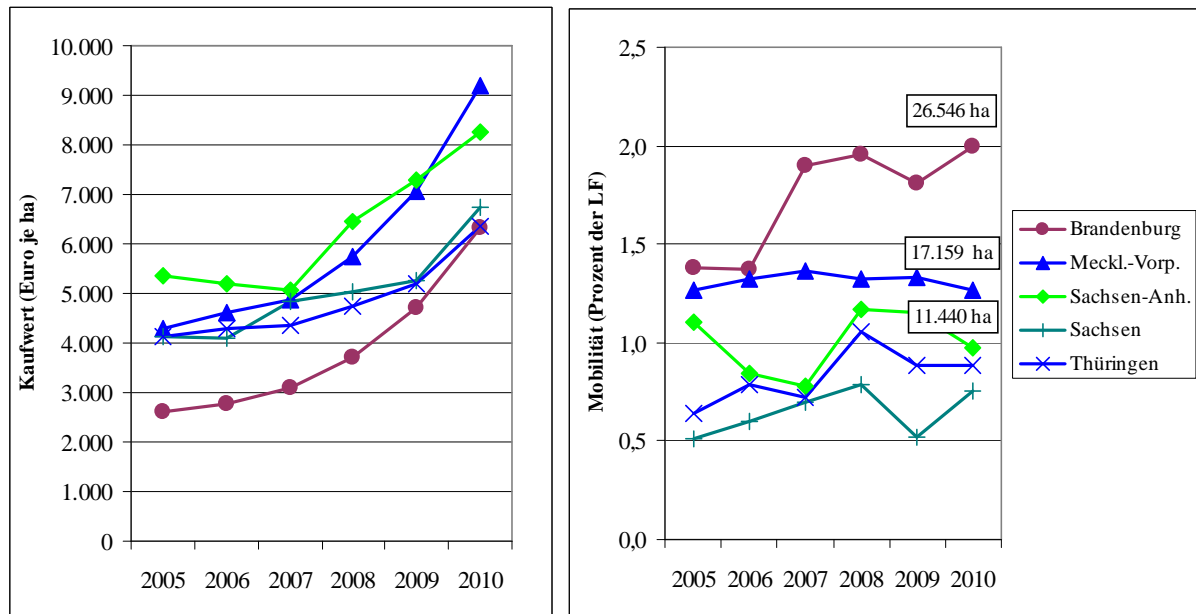
**Abbildung 5:** Kaufwerte und Bodenmobilität in ausgewählten alten Bundesländern seit 2005



Quelle: Eigene Darstellung (DESTATIS, div. Jgg.).

Betrachtet man die Bodenmobilität, so fällt eine beinahe umgekehrte Rangfolge der Bundesländer auf. Besonders niedrige Mobilitäten mit meistens unter 0,2 % der LF weist Bayern auf, gefolgt von Baden-Württemberg. Dagegen wurden in den norddeutschen Ländern und Rheinland-Pfalz fast in jedem Jahr mehr als 0,5 % der LF verkauft. In Niedersachsen ist die Bodenmobilität zuletzt zwei Jahre in Folge gesunken, möglicherweise eine Folge der gestiegenen Wertschätzung von Boden als Anlageobjekt.

In den neuen Bundesländern (Abbildung 6) liegen die Kaufwerte dichter beieinander und entwickeln sich über alle Jahre fast durchweg nach oben. Auffällig sind vor allem die stark progressiven Preisentwicklungen in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. In Brandenburg sind die Preise von rund 2.600 Euro/ha im Jahr 2005 auf nunmehr 6.334 Euro/ha angewachsen, die Preissteigerung beträgt insgesamt 144 % und 34 % allein im Jahr 2010. In Mecklenburg-Vorpommern sind die Preise um insgesamt 113 % von 4.300 auf jetzt 9.187 Euro/ha gestiegen. Damit ist Mecklenburg-Vorpommern 2010 erstmals das Land mit den höchsten Kaufwerten unter den neuen Bundesländern. Vorher wurden die höchsten Durchschnittspreise in Sachsen-Anhalt gezahlt; hier sind die Kaufwerte zwischen 2005 und 2007 leicht gesunken und dann innerhalb von vier Jahren auf derzeit 8.264 Euro/ha gestiegen. Die Wertsteigerung seit 2007 beträgt 55 % und ist insgesamt ähnlich hoch wie in Sachsen und Thüringen.

**Abbildung 6:** Kaufwerte und Bodenmobilität in den neuen Bundesländern

Quelle: Eigene Darstellung (DESTATIS, div. Jgg.).

Bei der Bodenmobilität zeigt sich – ähnlich wie in den alten Bundesländern – annähernd ein Nord-Süd-Gefälle mit den bei weitem höchsten Flächenanteilen (und auch Umfängen) in Brandenburg und den niedrigsten in Sachsen. Anders als in den alten Bundesländern kann aber gar kein Zusammenhang mit der Preisentwicklung konstruiert werden. In Brandenburg wurden seit 2007 relativ konstant zwischen 24.000 und 26.500 ha pro Jahr veräußert, in Mecklenburg-Vorpommern waren es in jedem Jahr zwischen 17.000 und 18.500 Hektar. Stärkere Schwankungen gab es in Sachsen-Anhalt (9.000 bis 13.700 ha). Der Umfang der veräußerten Fläche in Ostdeutschland ist stark von den Verkaufsaktivitäten der BVVG abhängig (s. Kap. 5.3).

### 5.2.3 Kaufwerte nach Landkreisen

Innerhalb der Bundesländer setzt sich die starke Differenzierung der Bodenmärkte auf Ebene der Landkreise fort. Ein tieferer Einblick in die Unterschiede wird nachfolgend für die Länder gegeben, die in der weiteren Untersuchung im Rahmen von Fallstudien behandelt werden: Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Um die Unterschiede zu illustrieren, werden jeweils die drei Landkreise mit den höchsten Kaufwerten sowie die zwei mit den niedrigsten Kaufwerten 2010 betrachtet.

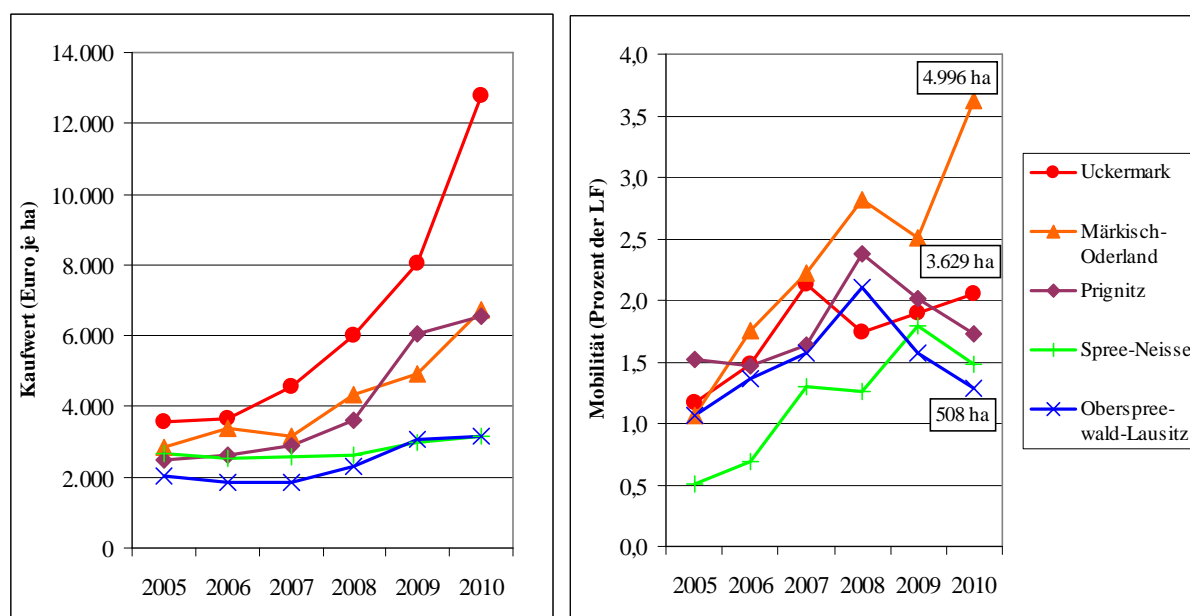
In **Brandenburg** (Abbildung 7) lagen die Kaufwerte im Jahr 2005 in einem relativ engen Korridor zwischen 2.000 und 3.600 Euro/ha zusammen, sie haben sich dann aber sehr unterschiedlich entwickelt. Eine extreme Entwicklung weist die Uckermark auf. Hier

wurden schon immer die höchsten Kaufpreise gezahlt, die Preise sind aber in den letzten Jahren weit stärker gestiegen als im Landesdurchschnitt. Von 2005 bis 2009 haben sie sich mehr als verdoppelt, der stärkste Anstieg um nochmals 59 % ist aber von 2009 auf 2010 zu verzeichnen, sodass der durchschnittliche Kaufwert 2010 mit 12.781 Euro/ha fast doppelt so hoch ist wie der Landesdurchschnitt. Ein Grund hierfür ist die relativ hohe Bonität der Uckermärker Böden. Im Mittel der Jahre liegt die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar der Kauffälle bei 38,9; im Landesdurchschnitt beträgt sie nur 31,5.

Auch in anderen Landkreisen hat es in einzelnen Jahren große Preissprünge gegeben, so in der Prignitz (67 % im Jahr 2009) und Märkisch-Oderland (2008 und 2010 jeweils fast 40 %). Dagegen sind die Kaufwerte im Landkreis Spree-Neiße im gesamten Zeitraum 2005 bis 2010 nur um 18 % gestiegen.

Die Bodenmobilitäten schwanken auf der kleinräumigen Ebene von Jahr zu Jahr sehr stark. Im Landkreis Märkisch-Oderland sind die Kaufumfänge in den Jahren mit hohen Preissprüngen besonders hoch gewesen. Dagegen sind die Umfänge in der Prignitz mit stark wachsenden Preisen eher wieder zurückgegangen.

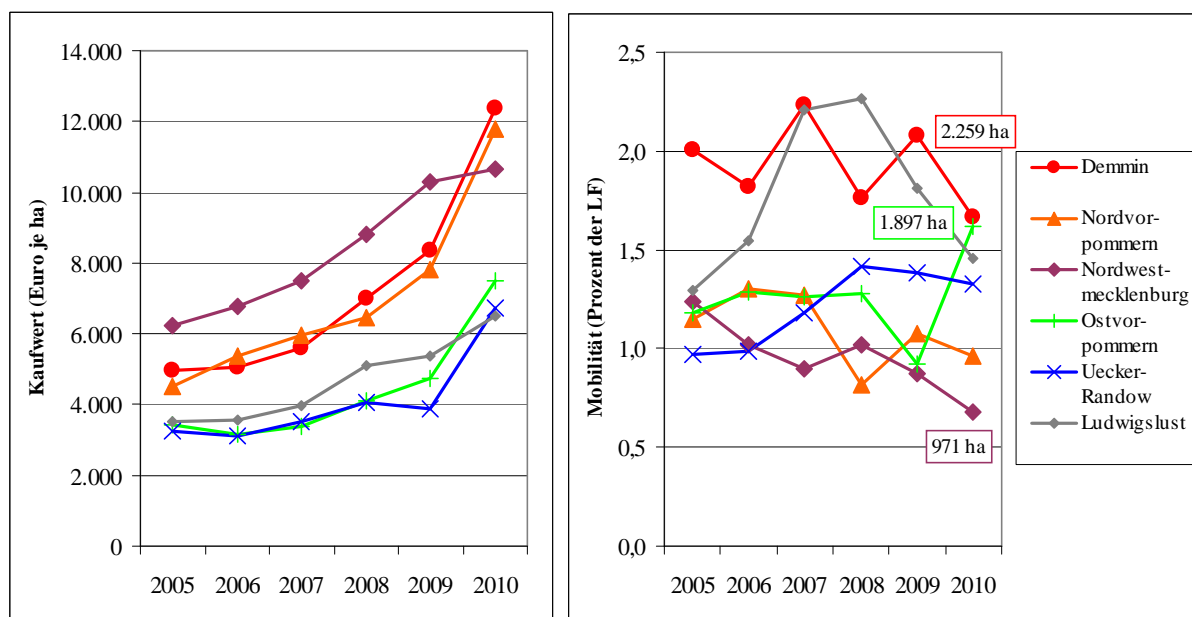
**Abbildung 7:** Entwicklung von Kaufwerten und Bodenmobilität in ausgewählten Landkreisen Brandenburgs



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

In **Mecklenburg-Vorpommern** haben sich die Kaufwerte in den Landkreisen von 2005 bis 2009 mehr oder weniger parallel aufwärts entwickelt, doch 2010 haben sich die Wertverhältnisse stark geändert. Bis dahin war Nordwestmecklenburg der Landkreis mit den konstant höchsten Kaufwerten, was sowohl mit den höchsten Bonitäten (EMZ/Ar = 47,5) unter den Landkreisen als auch mit der bevorzugten Lage im Westteil des Landes erklärt werden kann. Nach Wachstumsraten zwischen 10 und 20 % in den Jahren bis 2009 sind die Preise hier 2010 nur noch um 3 % auf 10.700 Euro/ha gestiegen. Gleichzeitig ist die Bodenmobilität auf 0,7 % gesunken. In vielen anderen Landkreisen sind dagegen 2010 die bei weitem höchsten Preissteigerungen im Zeitablauf zu verzeichnen. Insbesondere in den Landkreisen Demmin und Nordvorpommern sind die Preise um je rund 50 % angestiegen und haben das Preisniveau Nordwestmecklenburgs mit aktuell 12.400 bzw. 11.800 Euro/ha weit übertroffen.

**Abbildung 8:** Entwicklung von Kaufwerten und Bodenmobilität in ausgewählten Landkreisen Mecklenburg-Vorpommerns



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamts Mecklenburg-Vorpommern.

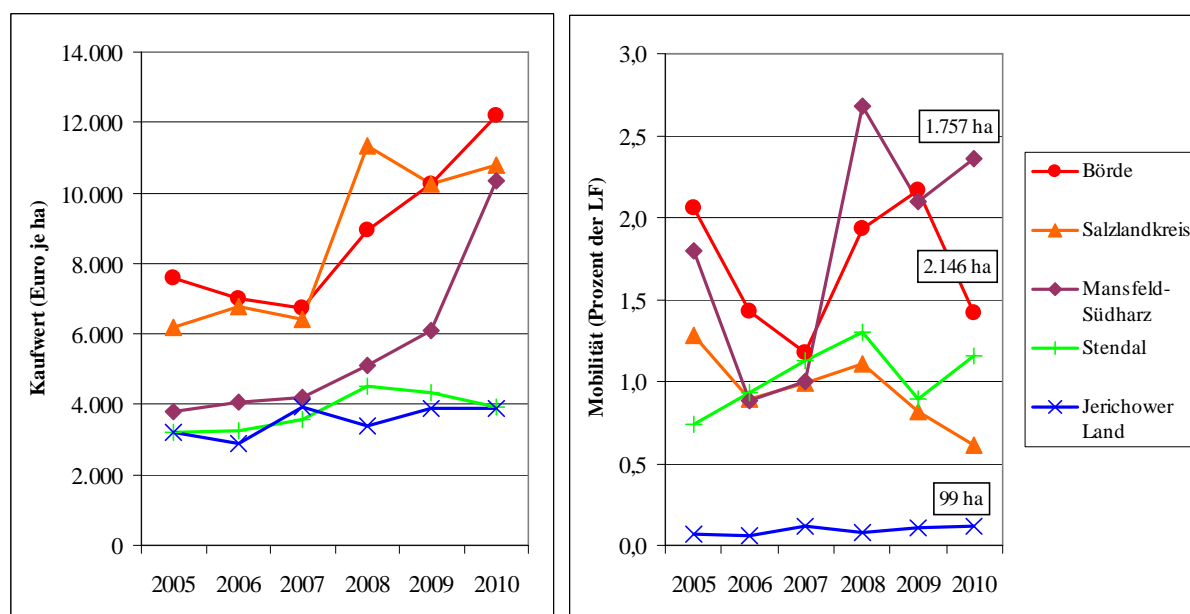
Die Landkreise Ostvorpommern und Uecker-Randow wiesen bis 2009 die niedrigsten Kaufwerte in Mecklenburg-Vorpommern auf. Die durchschnittlichen Bonitäten sind hier mit 30 bis 35 Bodenpunkten im Landesvergleich eher niedrig, hinzu kommt die Lage in der östlichen Peripherie des Landes. 2010 sind die durchschnittlichen Kaufwerte in Ostvorpommern um 59 %, in Uecker-Randow sogar um 74 % angestiegen. Sie liegen jetzt mit 7.400 bzw. 6.700 Euro/ha über dem Niveau des Landkreises Ludwigslust (6.500 Euro/ha), der zwar ähnlich niedrige Bonitäten, aber eigentlich eine stärker bevorzugte Lage an der Grenze zu Niedersachsen und Schleswig-Holstein aufweist.



In **Sachsen-Anhalt** (Abbildung 9) war die Streuung der Kaufwerte zwischen den Landkreisen schon 2005 relativ ausgeprägt, was unter anderem mit den stark variierenden Bonitäten zu erklären ist. Der Landkreis Börde (EMZ/Ar = 68,9) wies schon 2005 durchschnittliche Kaufwerte von rund 7.600 Euro/ha auf. In den zwei Folgejahren bewegten sich die Preise leicht abwärts, um dann ab 2008 stark anzusteigen auf nunmehr 12.800 Euro/ha. Die höchsten Bonitäten im Land hat aber der Salzlandkreis (EMZ/Ar = 80,5). Die Kaufwerte waren dennoch in den meisten Jahren (bis auf 2008) etwas niedriger als in der Börde. Im Landkreis Mansfeld-Südharz hat es im Jahr 2010 einen erstaunlichen Preissprung auf über 10.000 Euro/ha gegeben, nachdem der Landkreis vorher eher zu denen mit geringeren Kaufwerten zählte. Am unteren Ende der Preisskala rangieren die Landkreise Stendal und Jerichower Land mit Ertragsmesszahlen zwischen 40 und 45 sowie Kaufwerten, die sich nur wenig von 3.200 Euro/ha im Jahr 2005 auf knapp unter 4.000 Euro/ha im Jahr 2010 entwickelt haben.

Bezüglich der Bodenmobilitäten fallen die Landkreise Börde und Salzlandkreis mit sehr starken Schwankungen in einzelnen Jahren auf; noch bemerkenswerter ist aber die konstant sehr niedrige Verkaufsaktivität im Jerichower Land, wo trotz des niedrigen Preisniveaus in keinem Jahr mehr als 100 ha (0,1 % der LF) gehandelt wurden.

**Abbildung 9:** Entwicklung von Kaufwerten und Bodenmobilität in ausgewählten Landkreisen Sachsen-Anhalts



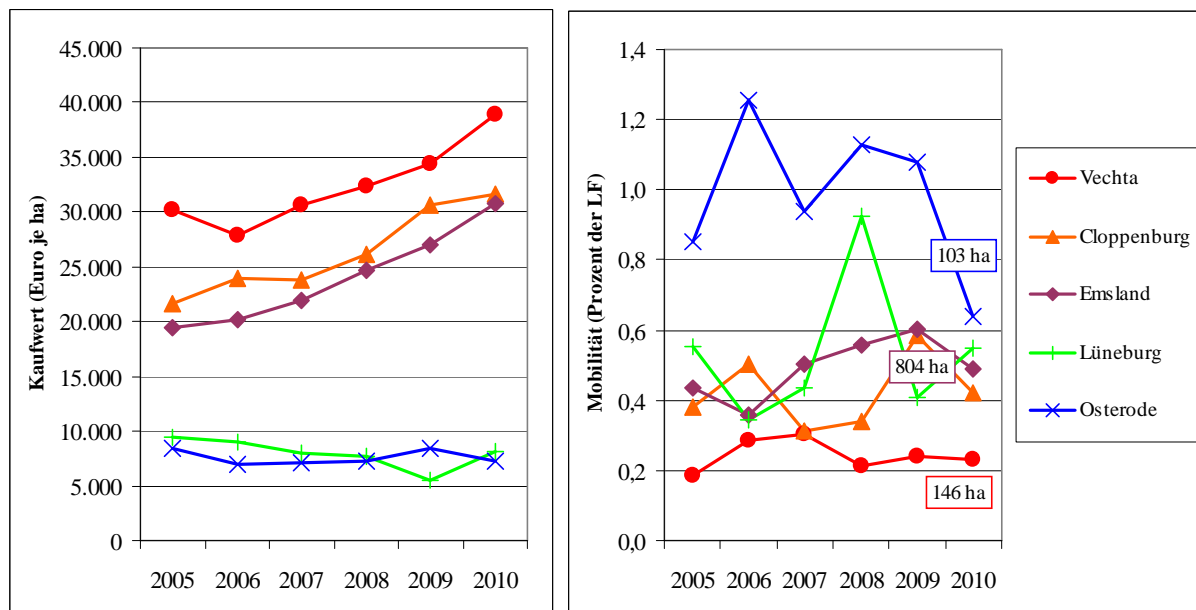
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

In **Niedersachsen** (Abbildung 10) ist die Spreizung der Kaufwerte noch viel größer als in den ostdeutschen Bundesländern. Der Landkreis Vechta wies 2010 Durchschnittspreis von 38.911 Euro/ha auf, mehr als das Doppelte des niedersächsischen Durchschnitts. Die

Intensität der tierischen Veredlung in der Region spielt eine immer größere Rolle für die Bodenpreise, wie auch bei den zweit- und drittplatzierten Landkreisen Cloppenburg und Emsland deutlich wird. In diesen Regionen steigen die Kaufwerte weiter an, zuletzt um 14 % im Emsland und 13 % im Landkreis Vechta. Die mit Abstand niedrigsten Durchschnittspreise von 7.272 Euro/ha wurden 2010 im Landkreis Osterode gezahlt, davor rangiert der Landkreis Lüneburg mit 8.123 Euro/ha. Neben den genannten gibt es eine Reihe weiterer Landkreise im Osten und Südosten Niedersachsens, in denen die durchschnittlichen Kaufwerte seit 2010 gesunken oder gleich geblieben sind.

Bezüglich der Bodenmobilitäten rangiert der Landkreis Vechta ganz am Ende der Skala. Nur 146 ha, das sind 0,2 % der LF, wurden hier 2010 gehandelt. Im Landkreis Osterode wurden 2009 hingegen 173 ha verkauft, das entsprach einem Spitzenwert von 1,1 % der LF in diesem an landwirtschaftlicher Nutzfläche armen Landkreis. 2010 ging die gehandelte Fläche hier allerdings auf 103 ha (0,6 % der LF) zurück. Der Landkreis Emsland weist 2010 mit 804 ha einen relativ hohen Umfang an gehandelter Fläche auf, was aber nur 0,5 % der LF dieses flächenstärksten Landkreises in Niedersachsen ausmacht.

**Abbildung 10:** Entwicklung von Bodenmobilität und Kaufwerten in ausgewählten Landkreisen Niedersachsens



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Landesbetriebs für Statistik Niedersachsen.

### 5.3 Verkauf und Verpachtung nach Daten der BVVG

Folgende Daten hat die BVVG für diese Untersuchung zur Verfügung gestellt:

- Verkäufe der Jahre 2007 bis 2010 (Einzelfalldaten), aufgeteilt nach preisbegünstigten Verkäufen gemäß EALG, Direktverkäufen an Pächter sowie aufgrund von Ausschreibungen erfolgten Verkäufen. Für Direktverkäufe und Ausschreibungen liegen nach Acker- und Grünland getrennte Daten vor, für EALG-Verkäufe nicht.
- Verpachtungen der Jahre 2005 bis 2010 auf Landkreisebene, differenziert nach Bestandspachten und Neupachten,
- Verpachtungen infolge von Ausschreibungen der Jahre 2007 bis 2010 (Einzelfalldaten), differenziert nach Acker- und Grünland.

Alle Einzelfalldaten enthalten Preis- und Flächenangaben sowie regionale Zuordnungen der Objekte bis auf Gemeindeebene. Anonymisierte Angaben zum Käufer/Pächter (Status, Anrede und PLZ/Wohnort) sind ebenfalls enthalten. Für die Studie erwiesen diese sich nur insofern als hilfreich, als die Aussagen der BVVG über den weit überwiegenden Anteil der an Ortsansässige vergebenen Flächen nachvollzogen werden konnten. Eine Kategorisierung der Käufer, z. B. entsprechend den Fallgruppen nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren (vgl. Kapitel 2), war aus den Daten nicht möglich. Nachfolgend wird ein Überblick über die Mengen- und Preisverhältnisse der BVVG-Aktivitäten auf dem Bodenmarkt gegeben.

#### 5.3.1 Verkaufsdaten

Tabelle 2 zeigt zunächst die insgesamt verkauften Flächenumfänge nach Kategorie und Kalenderjahr. In den Jahren 2007 bis 2009 betrug der Umfang der preisbegünstigten Verkäufe nach EALG jeweils zwischen 33.000 und 49.000 ha Landwirtschaftsfläche, das entsprach etwa zwei Drittel der insgesamt von der BVVG verkauften Fläche. 2010 ist die EALG-Regelung ausgelaufen und es wurden nur noch Restabwicklungen im Umfang von 233 ha getätigt. Direktverkäufe an die Pächter der BVVG-Flächen erfolgten jährlich im Umfang zwischen 10.000 und 13.000 ha Ackerland sowie 2.000 bis 3.000 ha Grünland. Verkäufe aufgrund von Ausschreibungen erfolgen erst seit 2007. Im ersten Jahr wurden 3.700 ha Acker und 1.600 ha Grünland nach Ausschreibungen verkauft, der Umfang hat seitdem leicht zugenommen auf zuletzt 5.700 ha Acker und 1.900 ha Grünland.

Die Summe aus Direktverkäufen und Ausschreibungen ergibt die BVVG-Verkehrswertverkäufe, die in der ersten Summenzeile der Tabelle dargestellt sind. Im Prinzip sind die BVVG-Verkehrswertverkäufe in der Kaufwertestatistik der Statistischen Ämter enthalten (nächste Zeile), so dass der Anteil der BVVG am gesamten Bodenmarkt ausgerechnet werden kann. Dabei zeigt sich, dass die BVVG-Verkehrswertverkäufe in den vergangenen

Jahren rund ein Drittel des Bodenmarktes in den ostdeutschen Bundesländern ausmachen, nur im Jahr 2008 war der Anteil geringer (24 %). Die BVVG ist der dominierende Anbieter auf dem ostdeutschen Bodenmarkt, dessen Verkaufsergebnisse die Statistik deutlich prägen.

**Tabelle 2:** Entwicklung des Flächenumfangs (ha) der BVVG-Verkäufe und der Kaufwertestatistik nach Kalenderjahr (Summe aller Bundesländer)

|  | 2007          | 2008           | 2009           | 2010          |
|--|---------------|----------------|----------------|---------------|
| EALG-Verkäufe                            | 33.495        | 49.202         | 44.944         | 223           |
| Direktverkäufe Acker                     | 13.112        | 10.478         | 10.276         | 13.205        |
| Direktverkäufe Grünland                  | 2.589         | 2.096          | 2.840          | 2.590         |
| Ausschreibungen Acker                    | 3.692         | 3.775          | 6.672          | 5.749         |
| Ausschreibungen Grünland                 | 1.167         | 1.431          | 1.911          | 1.917         |
| Summe: BVVG-Verkehrswertverkäufe         | 20.558        | 17.779         | 21.699         | 23.461        |
| Gesamter Bodenmarkt (Kaufwertestatistik) | 65.042        | 73.327         | 67.420         | 69.146        |
| <i>Anteil BVVG am Bodenmarkt</i>         | 32 %          | 24 %           | 32 %           | 34 %          |
| <b>Summe: EALG + andere Verkäufe</b>     | <b>98.537</b> | <b>122.530</b> | <b>112.364</b> | <b>69.369</b> |

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der BVVG und des Statistischen Bundesamtes.

Im Rahmen der Untersuchung wurde versucht, den „übrigen Bodenmarkt“ isoliert darzustellen, was rein rechnerisch leicht möglich wäre, könnte man doch Flächen und Kaufsummen der BVVG von den Daten der Statistik abziehen. Die Rechnung erbrachte allerdings auf Ebene der Landkreise sehr unplausible Zahlen (vgl. insbesondere die Fallstudie Ostvorpommern). Dies lässt sich damit erklären, dass die BVVG einen vollständigen Datensatz aller Verkaufsfälle übermittelt hat, wohingegen die Kaufwertestatistik selektiert wird. Die zuständigen Stellen (Finanzämter bzw. Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse) prüfen bei allen Kauffällen, ob diese „geeignet für die Statistik sind“, und filtern Fälle mit außergewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen heraus. Dies sind z. B. Eigentumsübertragungen aufgrund von Zwangsversteigerungen, Enteignungen oder Flurbereinigungen, Erwerb unter Verwandten oder Bauerwartungsland. Ob auch Verkaufsfälle der BVVG einer Selektion seitens der Gutachterausschüsse bzw. Finanzämter unterliegen, konnte nicht abschließend geklärt werden. Folglich ergibt der Vergleich der Kaufwertestatistik mit den Daten der BVVG nur einen Anhaltspunkt, aber kein genaues Bild über die Rolle der BVVG auf dem Bodenmarkt.

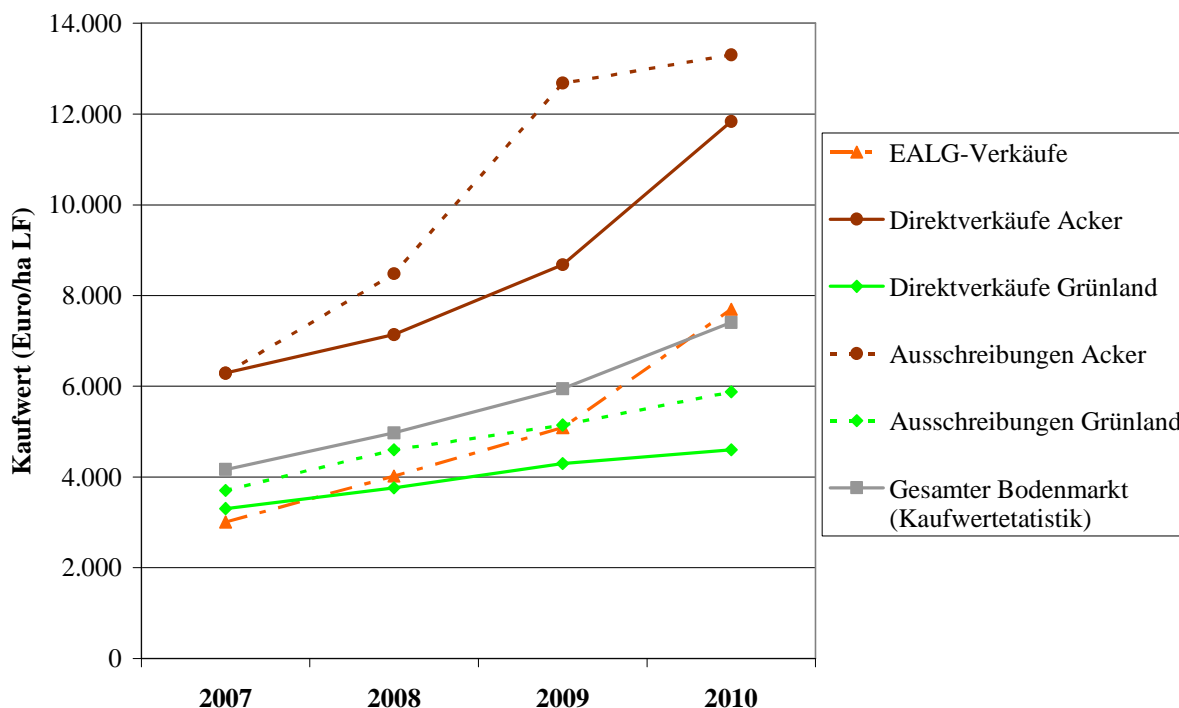
Abbildung 11 zeigt die Preisentwicklung in den einzelnen Verkaufssegmenten der BVVG und zum Vergleich die ausgewiesenen Preise der Kaufwertestatistik. Deutlich erkennbar ist die unterschiedliche Dynamik der Preise in den einzelnen Segmenten. Besonders die Preise für Ackerland in Ausschreibungsverkäufen sind rasant gestiegen. Von 6.300 Euro/ha im ersten Jahr der Ausschreibungen haben sie sich innerhalb von zwei Jahren auf 12.700 Euro/ha verdoppelt, im Jahr 2010 folgte ein nochmaliger Anstieg auf 13.330 Eu-

ro/ha. Die Preise für Direktverkäufe von Ackerland folgten dieser Entwicklung mit Verzögerung. 2010 sind die Preise im Vergleich zu 2009 aber um 36 % gestiegen, so dass der Durchschnitt nun bei 11.800 Euro/ha liegt.

Die Preise für Grünland haben sich weniger dynamisch entwickelt; hier gab es zwischen 2007 und 2010 fast lineare Preisanstiege von 3.700 auf 5.900 Euro/ha bei Ausschreibungen und von 3.300 auf 4.600 Euro/ha bei Direktverkäufen. Die Preise der EALG-Verkäufe stiegen 2007 bis 2009 ebenfalls linear von 3.000 auf 5.000 Euro/ha. Dem stärkeren Anstieg im Jahr 2010 liegt nur eine sehr kleine Zahl von Verkaufsfällen der Restabwicklung zugrunde.

Auf die Preisentwicklung der Kaufwertestatistik wurde bereits in Kapitel 5.2 eingegangen. Die Preise in den ostdeutschen Ländern steigen wie die BVVG-Preise mit wachsenden Sprüngen an, was teilweise – aber nicht nur – auf den Einfluss der BVVG-Verkaufsfälle zurückzuführen ist.

**Abbildung 11:** Entwicklung durchschnittlicher Kaufwerte der BVVG-Verkäufe nach Kalenderjahr (alle neuen Bundesländer)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der BVVG und des Statistischen Bundesamtes.

Die Aufteilung der BVVG-Verkäufe auf Bundesländer zeigt Tabelle 3. Gezeigt wird der jährliche Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2010. Die mit Abstand stärksten Verkaufsaktivitäten hatte die BVVG in Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg mit jeweils durchschnittlich fast 17.000 ha pro Jahr, wovon die EALG-Verkäufe und Verkehrswert-

verkäufe jeweils etwa die Hälfte ausmachten. Der rechnerische Anteil der BVVG-Verkehrswertverkäufe am Bodenmarkt war in Mecklenburg-Vorpommern mit 46 % bei weitem am höchsten. In Brandenburg wurden auf dem gesamten Bodenmarkt mehr Flächen umgesetzt, so dass der Anteil der BVVG-Verkehrswertverkäufe hier nur 29 % betrug. In Sachsen-Anhalt hat die BVVG insgesamt rund 9.000 ha umgesetzt, davon ganz überwiegend EALG-Verkäufe und nur rund 20 % Verkehrswertverkäufe. Diese stellen auf dem insgesamt sehr viel kleineren Bodenmarkt rund 30 % der Verkäufe dar.

In Sachsen hat die BVVG rund 4.900 ha pro Jahr nach EALG und rund 1.800 ha direkt und in Ausschreibungen verkauft. Letzteres entspricht nur rund 15 % des gesamten Bodenmarkts laut Kaufwertestatistik. In Thüringen sind die BVVG-Verkaufsaktivitäten noch geringer als in den anderen Ländern gewesen; nur rund 2.100 ha EALG-Flächen und 1.418 andere Flächen (20 % der Kaufwertestatistik) wurden hier pro Jahr verkauft. Der Vollständigkeit halber ist auch das Amt Neuhaus in Niedersachsen dargestellt, wo die BVVG noch einzelne Flächen privatisiert.

**Tabelle 3:** Verkaufte Fläche der BVVG nach Bundesland (Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2010)

|  | Meckl.-<br>Vorp. | Branden-<br>burg | Sachsen-<br>Anhalt | Thüringen    | Sachsen       | Nieder-<br>sachsen* |
|--|------------------|------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------|
| EALG-Verkäufe                            | 8.728            | 9.088            | 7.133              | 2.130        | 4.858         | 29                  |
| Direktverkäufe Acker                     | 4.910            | 4.242            | 829                | 717          | 1.068         | 2                   |
| Direktverkäufe Grünland                  | 1.031            | 914              | 118                | 167          | 298           | 0                   |
| Ausschreibungen Acker                    | 1.648            | 1.834            | 808                | 392          | 287           | 3                   |
| Ausschreibungen Grünland                 | 648              | 497              | 132                | 143          | 186           | 2                   |
| Summe: BVVG-Verkehrswertverkäufe         | 8.237            | 7.487            | 1.887              | 1.418        | 1.839         | 7                   |
| Gesamter Bodenmarkt (Kaufwertestatistik) | 17.897           | 25.448           | 6.334              | 7.044        | 11.947        | -                   |
| <i>Anteil BVVG am Bodenmarkt</i>         | <i>46 %</i>      | <i>29 %</i>      | <i>30 %</i>        | <i>20 %</i>  | <i>15 %</i>   | -                   |
| <b>Summe: EALG + andere Verkäufe</b>     | <b>26.624</b>    | <b>34.537</b>    | <b>13.467</b>      | <b>9.174</b> | <b>16.805</b> | -                   |
| Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)  | 1.354.312        | 1.328.128        | 1.169.772          | 793.577      | 917.511       | -                   |
| <i>Bodenmobilität insgesamt</i>          | <i>2,0 %</i>     | <i>2,6 %</i>     | <i>1,2 %</i>       | <i>1,2 %</i> | <i>1,8 %</i>  | -                   |

\* Niedersachsen: Amt Neuhaus.

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der BVVG und des Statistischen Bundesamtes.

### 5.3.2 Pachtdate

Im Jahr 2005 waren noch 631.106 ha Landwirtschaftsfläche im Eigentum des Bundes und wurden durch die BVVG mit unterschiedlichen Laufzeiten verpachtet (Bestandspachten). Mit fortschreitender Privatisierung der Flächen ist dieser Bestand gesunken auf 352.426 ha am Ende des Jahres 2010. Damit ist der Bund über die BVVG heute noch Eigentümer von 6,3 % der LF in den ostdeutschen Ländern. Tabelle 4 zeigt, dass der Flächenbestand in allen Ländern relativ gleichmäßig abgebaut wurde. Nach wie vor ist Mecklenburg-

Vorpommern das Land mit den umfangreichsten BVVG-Flächen; rund 127.000 ha (9 % der LF) sind dort noch im Besitz der BVVG. In Brandenburg sind es 8 %, in Sachsen-Anhalt 5 %. In Sachsen und Thüringen spielt die BVVG mit Flächenbesitz in Höhe 3 % bzw. 2 % der LF eine vergleichsweise geringe Rolle.

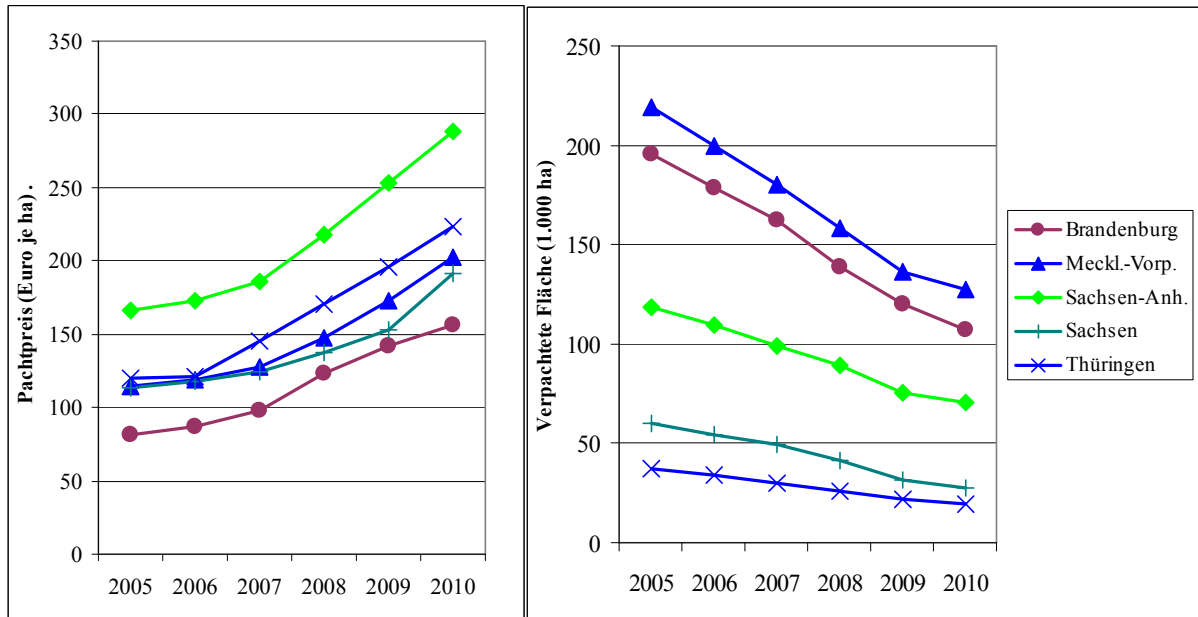
**Tabelle 4:** Verpachtete Flächen (ha) der BVVG von 2005 bis 2010 nach Ländern

|  | 2005           | 2006           | 2007           | 2008           | 2009           | 2010           |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Brandenburg                              | 195 227        | 178 769        | 162 425        | 138 506        | 119 939        | 106 994        |
| Mecklenburg-Vorpommern                   | 218 911        | 199 410        | 180 328        | 158 359        | 136 647        | 127 293        |
| Sachsen-Anhalt                           | 118 701        | 109 388        | 99 372         | 89 161         | 75 521         | 70 924         |
| Sachsen                                  | 60 123         | 54 630         | 49 281         | 41 312         | 31 855         | 27 256         |
| Thüringen                                | 37 463         | 34 129         | 29 967         | 25 997         | 21 590         | 19 670         |
| Niedersachsen                            | 681            | 627            | 579            | 520            | 377            | 289            |
| <b>Summe</b>                             | <b>631 106</b> | <b>576 953</b> | <b>521 950</b> | <b>453 854</b> | <b>385 928</b> | <b>352 426</b> |
| <i>Anteil an der LF der neuen Länder</i> | <i>11,3 %</i>  | <i>10,4 %</i>  | <i>9,4 %</i>   | <i>8,1 %</i>   | <i>6,9 %</i>   | <i>6,3 %</i>   |

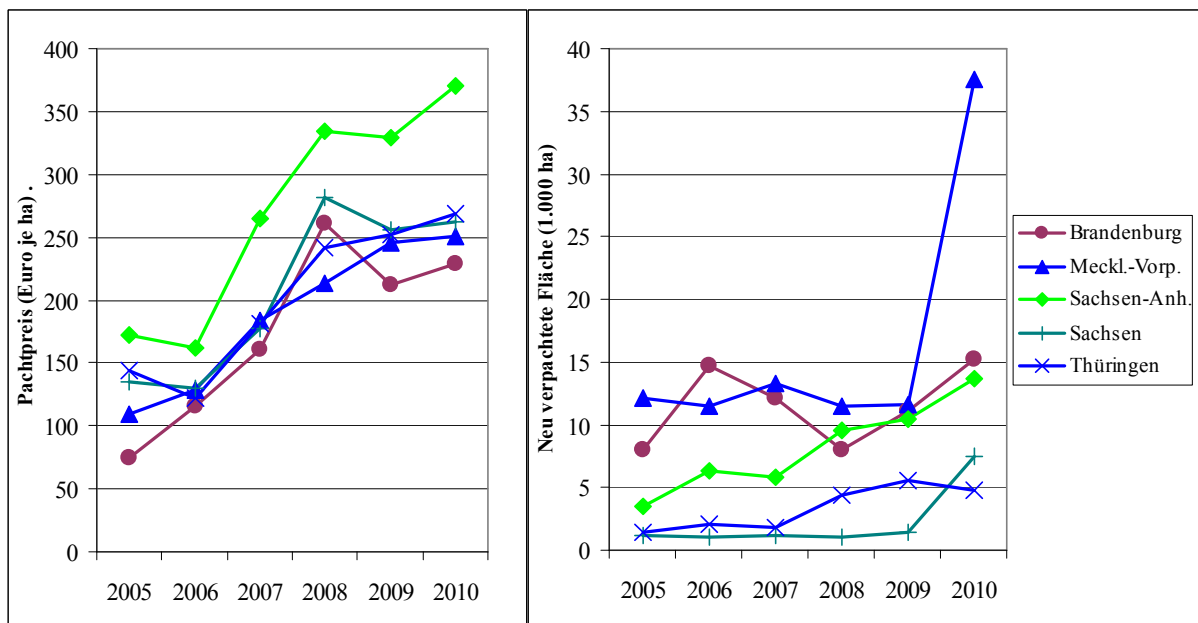
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der BVVG.

Die durchschnittlichen Pachtpreise für Bestandspachten nach Ländern zeigt Abbildung 12. Die Pachtpreise werden in der Regel an die Bonität der Böden geknüpft, so dass die Unterschiede zwischen den Ländern die unterschiedlichen Bodenqualitäten widerspiegeln. Sachsen-Anhalt weist mit 288 Euro/ha (2010) die höchsten Durchschnittspachten auf, Brandenburg mit 156 Euro/ha die geringsten. Das Pachtpreinsniveau ist seit 2005 angestiegen, zunächst in kleinen Schritten und seit 2007 immer rascher, so z. B. um 25 % in Sachsen (2010) und um 17 % in Mecklenburg-Vorpommern. Pachtpreisanpassungen in länger laufenden Verträgen, vor allem aber höhere Preisforderungen bei Neuverpachtungen sind der Auslöser dieser Entwicklung.

Abbildung 13 zeigt die Pachtpreise und Flächenumfänge der im jeweiligen Kalenderjahr neu verpachteten Fläche. Ausgehend von einem annähernd gleichen Preisniveau 2005 haben sich die Durchschnittspreise für Neuverpachtungen 2007 und 2008 sprunghaft nach oben entwickelt. 2009 sind sie leicht zurückgegangen, um 2010 wieder anzusteigen. Wiederum sind die vereinbarten Pachtpreise in Sachsen-Anhalt am höchsten, in Brandenburg in den meisten Jahren am geringsten. Die Flächenumfänge variieren in den einzelnen Jahren teilweise stark, zuletzt ist aber generell eine Zunahme von Neuverpachtungen festzustellen. In den Jahren 2009 und 2010 sind zahlreiche langfristige Pachtverträge ausgelaufen, von denen ein Teil – mit geänderten Optionen und kürzeren Laufzeiten – weiter verpachtet wurde. Angesichts der gestiegenen Kaufpreise haben viele Betriebe die Option wahrgenommen, anstelle eines Direktkaufs die Fläche zunächst weiter zu pachten. Zudem liegen nach Aussage von Gesprächspartnern der BVVG bei alternativen Ausschreibungen die Gebote für Pachten zunehmend höher als die Verzinsung der Kaufgebote.

**Abbildung 12:** Pachtpreise und verpachtete Flächen der BVVG (Bestandspachten)

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der BVVG.

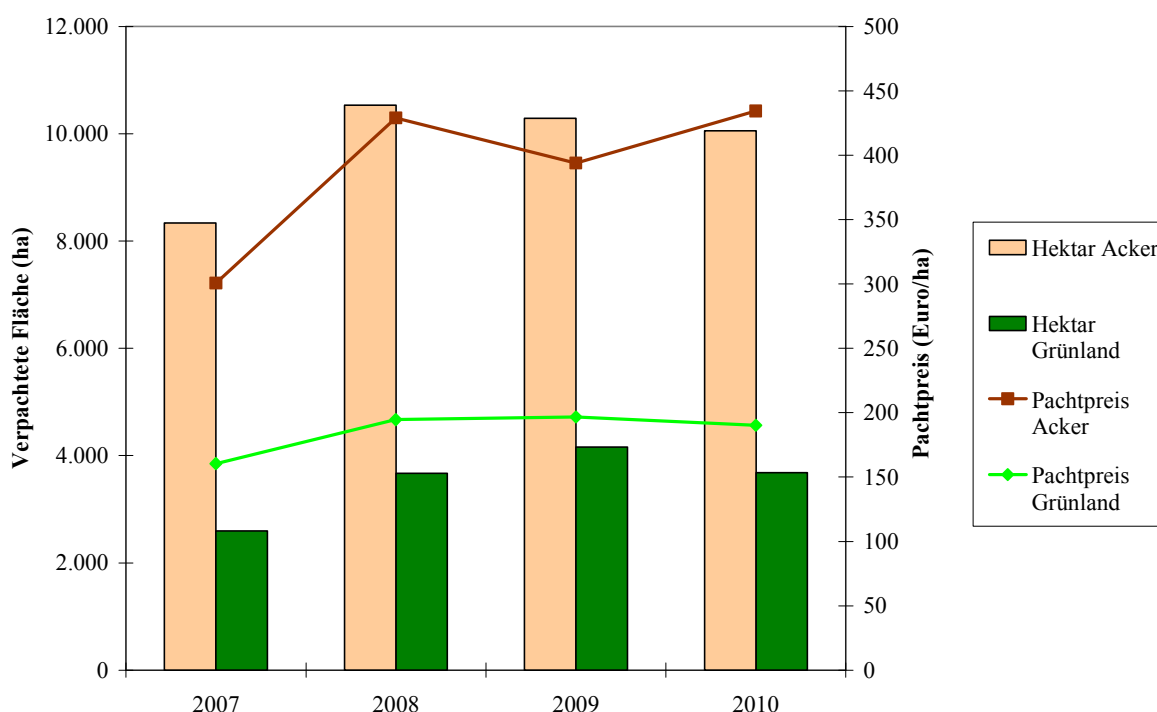
**Abbildung 13:** Pachtpreise und Umfang der jeweils neu verpachteten BVVG-Flächen

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der BVVG.



Für Verpachtungen nach Ausschreibungen liegen differenzierte Daten nach Acker- und Grünland vor, die in Abbildung 14 als Zeitreihe dargestellt sind. Im Jahr 2007 wurden fast 11.000 ha Landwirtschaftsfläche zur Pacht ausgeschrieben, davon  $\frac{3}{4}$  Ackerland und  $\frac{1}{4}$  Grünland. In den Folgejahren lag die ausgeschriebene Pachtfläche jeweils bei rund 14.000 ha, bei etwa gleichem Verhältnis Acker- zu Grünland. Die Pachtpreise für Ackerland betragen 2007 durchschnittlich 301 Euro/ha, 2008 stiegen sie auf 429 Euro/ha, und in den Folgejahren pendelten sie um dieses Niveau. Die Grünlandpachten waren mit 160 Euro/ha im Jahr 2007 und rund 195 Euro/ha in den Folgejahren nur rund halb so hoch.

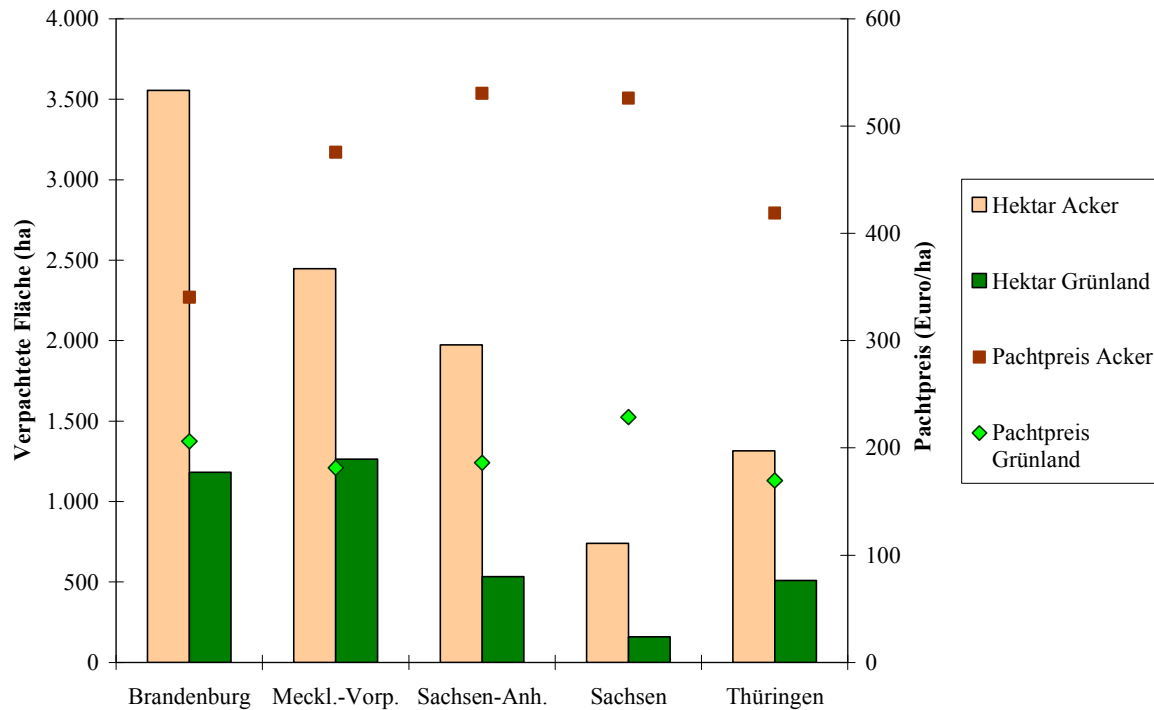
**Abbildung 14:** Aufgrund von Ausschreibungen verpachtete BVVG-Flächen und deren durchschnittliche Pachtpreise 2007 bis 2010



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der BVVG.

Abbildung 15 zeigt die Unterschiede der Ausschreibungspachten im Jahr 2010 nach Ländern. Es zeigt sich, dass in Brandenburg – verglichen mit dem Pachtflächenbestand – relativ viele Flächen ausgeschrieben wurden, in Sachsen dagegen relativ wenige. Die in Ausschreibungen erzielten Pachtpreise liegen deutlich höher als die Durchschnittspreise für Neupachten. In Sachsen-Anhalt beträgt der durchschnittliche Pachtpreis bei Ausschreibungen für Ackerland 531 Euro/ha, und auch in Sachsen ist er mit 526 Euro/ha (bei deutlich weniger verpachteter Fläche) kaum geringer. Für Grünland werden in Sachsen sogar die höchsten Pachtpreise (230 Euro/ha) gezahlt.

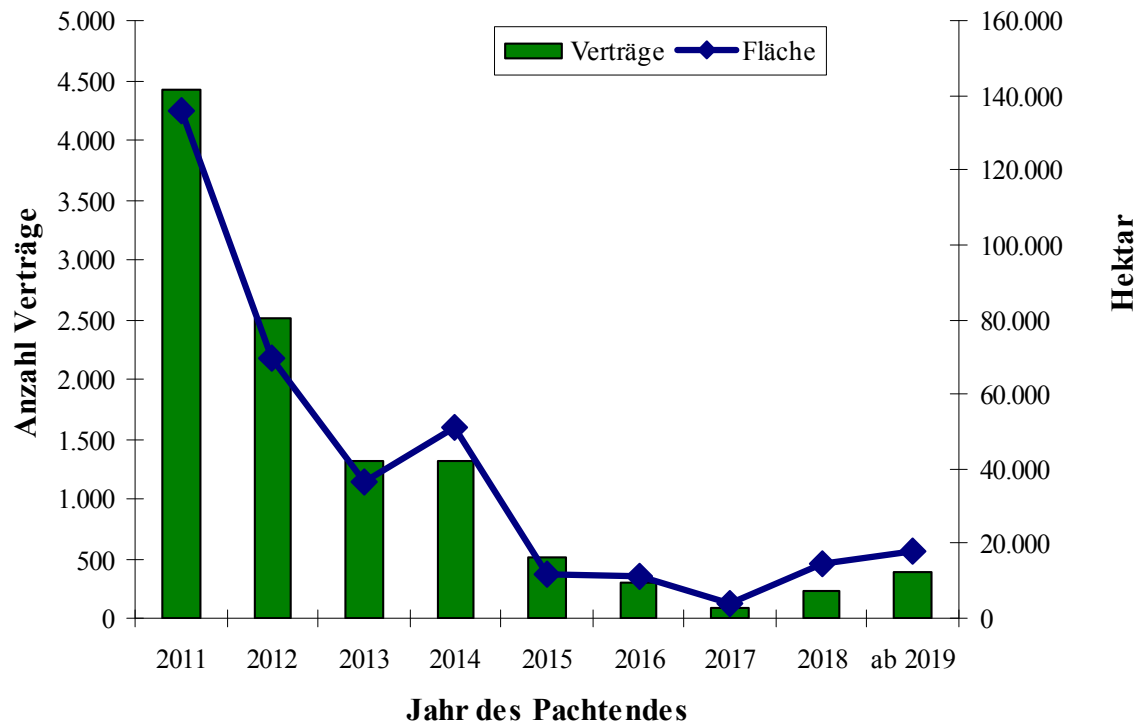
**Abbildung 15:** Nach Ausschreibungen verpachtete Flächen und Pachtpreise im Jahr 2010 nach Ländern



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der BVVG.

Der Flächenbestand der BVVG wird in den kommenden Jahren voraussichtlich stark reduziert. Abbildung 16 zeigt, dass ein großer Teil der von der BVVG abgeschlossenen Pachtverträge über derzeit (Stand 31.12.2010) noch rund 354.000 ha LF in den nächsten beiden Jahren ausläuft. Allein im Jahr 2011 werden Verträge mit 38,4 % der insgesamt von der BVVG verpachteten Flächen terminiert, im Jahr 2012 noch einmal rund 20 %. Damit werden in diesen beiden Jahren erheblich mehr Flächen zum Direktkauf und zur Ausschreibung angeboten werden als in den vergangenen Jahren. Von den 2011 endenden Pachtverträgen sollen (Stand 08.07.2011) 44 % der Flächen in den sofortigen Direktkauf, 26 % auf 4 Jahre mit Kaufoption und 29 % auf 9 Jahre ohne Kaufoption verpachtet werden (BVVG, 2011).

**Abbildung 16:** Pachtende kurz- und langfristig abgeschlossener Pachtverträge der BVVG (Stand 31.12.2010)



Quelle: BVVG (2011).



## 6 Expertengespräche auf Bundes- und Länderebene und Befragung von HLBS-Sachverständigen

### 6.1 Expertengespräche auf Bundes- und Länderebene

Im März 2011 wurden zahlreiche Expertengespräche auf Ebene des Bundes und der Länder Mecklenburg-Vorpommern (MV), Brandenburg (BB), Sachsen-Anhalt (ST), Sachsen (SN), Thüringen (TH) und Niedersachsen (NI) geführt. Die Auswahl dieser Länder ist zum einen begründet mit den dynamischen Bodenmärkten in den neuen Bundesländern, die daher vollständig zu berücksichtigen waren. Als Vergleichsregion in den alten Bundesländern wurde Niedersachsen als großes Flächenland mit einer zuletzt relativ hohen Dynamik der Bodenmärkte gewählt. Die Expertengespräche hatten zum Ziel,

- die Relevanz und Problematik des Themas in den verschiedenen Bundesländern differenziert zu erfassen,
- einen Überblick über das Vorkommen verschiedener Typen nichtlandwirtschaftlicher und überregional aktiver Investoren in den Ländern zu gewinnen
- sowie konkretere Hinweise auf Regionen zu erhalten, die für Fallstudien geeignet erscheinen.

Die Gespräche wurden mit Hilfe eines Gesprächsleitfadens (Anhang 1) strukturiert, der größtenteils identische Fragen, teils auch speziell auf die jeweilige Zielgruppe zugeschnittene Fragen enthält. Folgende 19 Institutionen wurden leitfadengestützt befragt:<sup>25</sup>

- Ministerien für Landwirtschaft der sechs Länder MV (LM-MV), BB (MIL-BB), ST (MLU-ST), SN (SMUL), TH (TMLFUN) und NI (ML-NI),
- drei überregionale Bauernverbände (Deutscher Bauernverband DBV, Deutscher Bauernbund DBB und Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft AbL) sowie der Genossenschaftsverband,
- drei regionale Bauernverbände der Länder BB (LB-BB), TH (TBV) und NI (NLV),
- drei überregional und besonders im Osten aktive Banken: Deutsche Kreditbank (DKB), NORD/LB und Landwirtschaftliche Rentenbank (LRB),
- der Bund gemeinnütziger Landgesellschaften (BLG) sowie die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)
- sowie die Zentrale der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG).

---

<sup>25</sup> Darüber hinaus wurden kürzere Telefonate mit zahlreichen weiteren Institutionen und Experten geführt, die hier nicht namentlich aufgeführt sind.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Gespräche themenbezogen qualitativ ausgewertet.

### **1. Relevanz des Themas „Nichtlandwirtschaftliche Investoren“**

Lediglich die Ministerien der Länder MV, BB und ST messen dem Untersuchungsthema eine besondere agrarstrukturelle Relevanz zu. Dies hänge vor allem mit dem hohen Anteil der BVVG-Flächen in diesen Ländern zusammen. Diese Flächen haben den Vorteil, dass attraktive Lose von der BVVG angeboten werden können, die es ansonsten auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten selten gibt. Von zentraler Bedeutung seien die professionalisierte Ausschreibungspraxis und insbesondere die deutlich gestiegene Transparenz über Pacht- und Kaufpreise in den letzten Jahren (seit 2007).

Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Kauf ganzer Betriebe durch überregional aktive Investoren. Prominente Fälle, die in den Medien immer wieder genannt werden (z. B. KTG Agrar AG, Steinhoff Familienholding GmbH, JLW Holding AG), seien relevant, insbesondere weil viele dieser Investoren in größerem Umfang in der Biogaserzeugung tätig sind. Gesicherte Erkenntnisse über die Relevanz gebe es nur dort, wo eine Börsennotierung bestimmte Publizitätspflichten beinhaltet; vielfach agieren diese Investoren nicht direkt auf dem Bodenmarkt, sondern steigen über den Kauf von Geschäftsanteilen bestehender Betriebe ein.

Die Länder SN, TH und NI messen dem Thema eine mittlere bis geringe Relevanz bei. In SN und TH sind die Flächen- und Betriebsstrukturen historisch bedingt für ostdeutsche Verhältnisse eher klein, und der Anteil der BVVG-Fläche ist viel geringer als im Norden. Im ML-NI wird das Thema weder als neu noch als brisant gesehen. In Niedersachsen gab es schon immer kapitalkräftige Industrielle, die landwirtschaftliche Betriebe gekauft haben. Dies habe keinen großen Einfluss auf den Bodenmarkt.

Als mäßig bis gering relevant erachten das Thema auch die Vertreter des Berufsstandes; die Banken sprechen übereinstimmend von einer geringen Relevanz.

### **2. Relevanz einzelner Fallgruppen von nichtlandwirtschaftlichen Investoren**

Zur Strukturierung des Untersuchungsgegenstands „Nichtlandwirtschaftliche Investoren“ wurden Fallgruppen von Investoren gebildet, die mehr oder weniger relevant für die Untersuchung sein können. Die Gesprächspartner wurden gebeten, diese Fallgruppen nach ihrer Relevanz einzuschätzen. Die in Kapitel 2 vorgestellte Abgrenzung der Fallgruppen baut auf der in der Befragung verwendeten auf, wurde aber nach Vorliegen der Befragungsergebnisse in einzelnen Details weiterentwickelt.

Bei der Beantwortung (vgl. Tabelle 5) zeigte sich, dass die aufgrund theoretischer Überlegungen vorgenommenen Fallgruppen in der Praxis kaum zu trennen sind. Gerade die prominenten Fälle (Steinhoff Familienholding GmbH, JLW Holding AG usw.) sind zwar

ursprünglich Quereinsteiger (Fallgruppe 2a), sind inzwischen aber etabliert und treten als ortsansässige Landwirte auf. Sie kaufen Flächen oder Geschäftsanteile von Betrieben in ihrem Umkreis (Fallgruppe 5), versuchen aber auch in anderen Regionen Fuß zu fassen (Fallgruppe 4). Der Kreis der „Prominenten“ umfasst nur eine Aktiengesellschaft (4a), die indes von vielen Befragten als sehr relevant wahrgenommen wird. Der Einstieg größerer Investmentfonds in den ostdeutschen Bodenmarkt (Fallgruppe 1b) wurde lediglich von einem Berater erwähnt, ohne nähere Informationen nennen zu wollen.

**Tabelle 5:** Relevanz einzelner Fallgruppen nichtlandwirtschaftlicher Investoren nach Einschätzung der befragten Experten

| Fallgruppe   | Anzahl Nennungen |                            |                   |
|--|------------------|----------------------------|-------------------|
|  | Hohe Relevanz    | Mittlere bis hohe Relevanz | Mittlere Relevanz |
| 1. Personen oder Institutionen, die <u>gegenwärtig und zukünftig selbst keine Landwirtschaft betreiben</u> , kaufen Flächen.                         |                  |                            |                   |
| a. <i>Vermögende Nicht-Landwirte</i>   | 1                | 2                          | 10                |
| b. <i>Geschlossene oder offene Bodenfonds oder Mischfonds</i>  | -                | -                          | 2                 |
| c. <i>Einflussnahme „hinter den Kulissen“ auf Betriebe</i>   | 5                | 1                          | 3                 |
| d. <i>Sonstige: z.B. Kirchen, Stiftungen</i>   | 1                | 1                          | 3                 |
| 2. Vermögende Personen oder Institutionen, die quereinsteigen und <u>künftig Landwirtschaft betreiben wollen</u> , kaufen oder pachten               |                  |                            |                   |
| a. <i>Investoren kaufen in großem Umfang Flächen und produzieren selbst als Unternehmer.</i>   | 5                | 2                          | 4                 |
| b. <i>Angehende Landwirte erwerben ein Landgut</i>   | -                | -                          | 4                 |
| 3. Personen oder Institutionen, die <u>selbst Landwirtschaft betreiben</u> , kaufen <u>Flächen in anderen Regionen</u> , die sie zur Pacht anbieten. |                  |                            |                   |
| a. <i>Regionsfremde Landwirte</i>  | 1                | -                          | 3                 |
| b. <i>Landwirte aus Ostdeutschland</i>   | 1                | -                          | 1                 |
| 4. Personen oder Institutionen, die <u>selbst Landwirtschaft betreiben</u> , kaufen oder pachten, ohne Regionsverbundenheit                          |                  |                            |                   |
| a. <i>Aktiengesellschaften: z.B. KTG Agrar AG</i>  | 5                | -                          | 8                 |
| b. <i>Agrarfonds</i>   | -                | -                          | 2                 |
| 5. Personen oder Institutionen, die <u>selbst Landwirtschaft betreiben</u> , kaufen oder pachten, <u>Regionsverbundenheit</u> , aber Konzentration.  |                  |                            |                   |
| a. <i>„feindliche Übernahme“</i>   | 2                | -                          | 2                 |
| b. <i>„freundliche Übernahme“</i>  | 4                | -                          | 9                 |
| c. <i>Einzelne Personen akkumulieren Kapitalanteile von juristischen Personen</i>  | 9                | 2                          | 5                 |
| 6. <u>Große gewerbliche Energieerzeuger</u> schließen Verträge über die Substratlieferung mit Landwirten ab.   | 4                | -                          | 9                 |
| 7. <u>Gemeinnützige Landesgesellschaft</u> betreibt Bodenbevorratung im öffentlichen Interesse.  | 1                | -                          | 4                 |

Quelle: Eigene Erhebung (N = 19).

Deutlich wurde jedoch, dass das Problem weniger im Kauf und der Verpachtung von Flächen gesehen wird (Fallgruppen 1a und 3), und dass Bodenfonds (1b) und Agrarfonds (4b) nach Einschätzung der Befragten nur wenig Relevanz haben. Ein größeres Problem wird hingegen in großen gewerblichen Energieerzeugern gesehen (6), die Verträge über Substratlieferung mit Landwirten abschließen.

Für sehr relevant wird außerdem die Einflussnahme „hinter den Kulissen“ auf Betriebe (1c) und auch die Akkumulation von Kapitalanteilen juristischer Personen bei Einzelnen (5c) gehalten. Gerade zu diesen Bereichen liegen nur wenige gesicherte Erkenntnisse vor; sie lassen sich aus verfügbaren Daten am wenigsten erschließen.

### **3. Beurteilung der Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten**

Probleme bei der Preisentwicklung bei Pacht und Kauf sehen die Vertreter des Berufsstandes sowie einzelner Ministerien (LM-MV, MIL-BB). Die Preise würden weit schneller steigen als die Renditeerwartungen der Betriebe. Bodenkäufe zu überhöhten Preisen seien dennoch notwendig zur Sicherung der Existenzgrundlage; dies gehe zu Lasten von Liquidität und Stabilität der Betriebe und könne zumindest die wirtschaftlich schwächeren Betriebe in ihrer Existenz gefährden. Andere Befragte betonen die Zweiteilung des Marktes zwischen BVVG-Ausschreibungen einerseits und Privatverkäufen andererseits. Nur die BVVG-Preise seien überhöht, auf dem übrigen Markt finde eine normale Entwicklung statt. Die niedersächsischen Vertreter, aber auch das MLU-ST sehen keine Probleme bei der Preisentwicklung; steigende Preise würden das normale Marktgeschehen widerspiegeln.

Die Bodenverteilung wird von der überwiegenden Mehrheit der Befragten als unproblematisch angesehen. Die Vielfalt der Betriebsgrößen sei in den meisten Regionen nach wie vor gegeben. Das Auftauchen fremder Investoren führe aber zu Unruhe unter den etablierten Betrieben. Der lokale „Burgfrieden“, der in den ostdeutschen Ländern in einigen Regionen im Wettbewerb um die Bodenverteilung herrsche, könne dadurch gestört werden. Lediglich im LM-MV wird die Entwicklung hin zu „Güterstrukturen wie vor 100 Jahren“ mit Sorge betrachtet. Diese führe zu einer Konzentration von Kapital und Macht bei wenigen und könne politisch problematisch werden.

Probleme bei der Flächennutzung werden regional sehr differenziert gesehen. Dort, wo Standorte von Biogasanlagen gehäuft auftreten (in Teilen der Länder BB und MV, mehr noch in NI und SH), werden Tendenzen zu Mais-Monokulturen als problematisch angesehen. Ein Zusammenhang mit nichtlandwirtschaftlichen Investoren bestehe aber nur teilweise, da die Biogasanlagen vielfach auch von landwirtschaftlichen Betrieben errichtet werden.

Die Flächenverfügbarkeit sei nur kleinräumig dort ein Problem, wo kapitalkräftige Wettbewerber den lokalen Bodenmarkt dominieren, so dass schwächere Betriebe ihrer Exis-



tenzgrundlage nicht mehr sicher seien. Das Problem werde aber in der Öffentlichkeit meist übertrieben dargestellt. Im Fall der Privatisierung von BVVG-Flächen würden Härtefallregelungen greifen, wenn mehr als 10 % der Fläche eines Betriebes entzogen werden sollen; bei Ausschreibungen dürften dem auf den Flächen wirtschaftenden Betrieb maximal 20 % der Gesamtbetriebsfläche innerhalb von 6 Jahren verloren gehen.

#### **4. Was beeinflusst die genannten Entwicklungen auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten im Wesentlichen?**

- Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist von den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten die einzige, die von fast allen Befragten bejaht wird (17 Nennungen). Mehrfach wird betont, dass die hohen Einspeisevergütungen den größten Einfluss haben.
- Erfahrungen aus der Finanzkrise und das Bestreben, Vermögen sicher anzulegen, spielen für nichtlandwirtschaftliche Investoren eine große Rolle (13 Nennungen). In die gleiche Richtung gehen Inflationsbefürchtungen (10 Nennungen).
- Die Rentabilität der landwirtschaftlichen Produktion wird von zehn Befragten als Einflussfaktor genannt (teils auf die Hochpreisphase der Agrarprodukte beschränkt).
- Die Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen gemäß § 6b EStG wird von neun Befragten genannt; diese hat vorwiegend in den alten Bundesländern eine Bedeutung, in den neuen Bundesländern sei die Bedeutung zurückgehend.
- Ausschließlich in den alten Bundesländern sind die Wirtschaftsdüngervorschriften von (regional teils erheblicher) Bedeutung (6 Nennungen).
- Das niedrige Zinsniveau für Anlage- wie auch Kreditzinsen spielt für vier Befragte eine Rolle.
- Ein Punkt, der im Fragebogen nicht vorgegeben war und dennoch von sechs Befragten ergänzt wird, ist die BVVG-Verkaufspolitik und die damit einhergehende gestiegene Transparenz auf dem Bodenmarkt.

#### **5. Wodurch zeichnen sich die am Boden interessierten nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren aus?**

Von den vorgegebenen Punkten stimmen alle Befragten dem Punkt „Größeres liquides Vermögen“ zu. Darüber hinaus gibt es geteilte Zustimmungen, je nach Typ Investor, den die Befragten vor Augen haben: Professionalität eher bei gewerblichen Investoren (6 Nennungen); landwirtschaftliche Abstammung bei privat orientierten Investoren (5 Nennungen). Vier Befragte meinen, dass Investoren auch „gebrannte Kinder“ durch schlechte Erfahrungen mit anderen Anlageformen sind. Als weitere Charakterisierung fügen einzelne Befragte die konservative Ausrichtung und das Streben nach Renommee an („es ist schick, ein Landgut in Mecklenburg-Vorpommern zu haben“).

## **6. Was sind die wesentlichen Anlageziele der nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren?**

Hier steht an erster Stelle die Sicherheit der Anlage (14 Nennungen), häufig in Verbindung mit einer angemessenen, wenn auch nicht hohen Rendite (6 Nennungen). Eine Spekulation auf Wertsteigerungen wird von neun Befragten als wesentliches Anlageziel gesehen. Die Rentabilität der landwirtschaftlichen Nutzung gehört nach Ansicht von fünf Befragten zu den Anlagezielen; allerdings betonen drei Befragte, dass hohe Renditeerwartungen auch durch Berichte z. B. in der Finanzpresse und deren einseitige Darstellung der Preisentwicklungen von Agrarprodukten geschürt werden. Dass die Vorleistungspreise ebenfalls steigen, werde dabei übersehen.

## **7. Halten Sie die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen des Bodenmarktes für ausreichend, um die agrar- und gesellschaftspolitischen Ziele zu erreichen?**

Die überwiegende Mehrheit der Befragten hält die rechtlichen Rahmenbedingungen für uneingeschränkt ausreichend.

Fast alle Befragten gehen davon aus, dass das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) eine wichtige präventive Wirkung hat, da viele Nichtlandwirte von dem Versuch, landwirtschaftliche Fläche zu kaufen, abgehalten werden. Es sei allerdings kein „scharfes Schwert“ in dem Sinne, dass jeder Kauf durch Nichtlandwirte unterbunden wird. Vor allem der Kauf ganzer Betriebe und von Geschäftsanteilen kann nicht unterbunden werden. Bei hohen Kaufpreisen scheitert das Vorkaufsrecht, wenn kein erwerbswilliger Landwirt gefunden wird. Eine Gesetzesänderung wird aber von keinem Befragten befürwortet, nicht zuletzt wegen der Gefahr, die in der Schaffung von Rechtsunterschieden zwischen Bundesländern gesehen wird.

Größere Defizite werden hingegen bei der Umsetzung des GrdstVG gesehen; eine einheitliche Auslegung innerhalb der Länder und Landkreise scheint derzeit nicht gegeben. Zudem bestehe Rechtsunsicherheit bei dem Begriff „überhöhter Preis“, wie einzelne Ministerien beklagen.

Das Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) wird von den Vertretern des TMLFUN als einzigem thematisiert. Es kommt in Thüringen relativ häufig zur Anwendung; Streitpunkt ist dabei immer wieder die Auslegung des Begriffs „ortsübliche Pacht“. Hier herrsche Rechtsunsicherheit. Vertreter anderer Länder, wie z. B. Niedersachsen, berichten hingegen, dass das LPachtVG dort in der Praxis kaum umgesetzt wird.

Die BVVG-Privatisierungsgrundsätze sollen nach übereinstimmender Meinung der Befragten nicht verändert werden, sie werden als notwendiger Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen der beteiligten Ebenen anerkannt. Es werden jedoch verschiedene Hinweise zur Umsetzung dieser Grundsätze durch die BVVG gegeben:

- Bei der Ausschreibung werde zu sehr auf die Bildung optimaler Lose geachtet, eine Abstimmung mit den bewirtschaftenden Betrieben erfolge hingegen zu wenig (LM-MV). Losgrößen der Ausschreibung von bis zu 50 ha würden den Bodenpreis in die Höhe treiben und könnten zudem von Landwirtschaftsbetrieben kaum finanziert werden (LMU-ST). Der Umfang der Ausschreibungen sollte insgesamt begrenzt werden, um den Bodenmarkt zu beruhigen (LBV-BB).
- Die Preisbildung der Direktverkäufe orientiert sich an den Ausschreibungsergebnissen; dies sei nicht sachgerecht, weil mit sehr großen Losgrößen wegen der einmaligen Gelegenheit sehr hohe Marktpreise erzielt würden (LM-MV).
- Die Obergrenze der Direktkäufe wird unterschiedlich diskutiert. In Sachsen-Anhalt wurde die Obergrenze auf 100 ha pro Betrieb festgelegt, damit wird eine breitere Verteilung des Eigentums angestrebt als z. B. in Brandenburg, wo derzeit über eine Erhöhung der Obergrenze von derzeit 450 ha nachgedacht wird.

## 6.2 Schriftliche Befragung von Beratern im HLBS

Da ein Großteil der Expertengespräche und die regionalen Fallstudien bestimmten Bezug zu bestimmten Regionen aufweisen, ist es wichtig, eine Einordnung einiger Kernaspekte für das gesamte Bundesgebiet vornehmen zu können. Der Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS) bot an, seinen elektronischen Newsletter für eine schriftliche Befragung der über das gesamte Bundesgebiet verteilten HLBS-Mitglieder zu nutzen. Mitglieder des HLBS sind Steuer- und Wirtschaftsberater, Buchstellen sowie Sachverständige unterschiedlicher Fachrichtungen in der Landwirtschaft. Das Interesse des HLBS an der Befragung ergab sich daraus, dass der Verband im Herbst 2011 eine Veranstaltung zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt plante und daher selbst ein Interesse an den Ergebnissen der Befragung hatte. Für die Bearbeiter dieser Studie ergab sich die Möglichkeit, mit relativ geringem Aufwand einen bundesweiten Überblick über die Wahrnehmung des Themas aus Sicht einer mit aktuellen Problemen landwirtschaftlicher Betriebe vertrauten Expertengruppe zu gewinnen.

Ein vierseitiger Fragebogen mit zehn standardisierten Fragen wurde erstellt und über den HLBS-Newsletter an alle 1.600 Mitglieder verschickt. Der ausgefüllte Fragebogen sollte per E-Mail direkt an das vTI gesendet werden. Der Fragebogen mit einer ausführlichen Darstellung der Befragungsergebnisse befindet sich im Anhang 2.

Der Rücklauf der Befragung war unerwartet schwach. Trotz Nachfassaktion haben insgesamt nur 41 Sachverständige einen ausgefüllten Bogen zurückgeschickt. Die geringe Fallzahl lässt eine vertiefte statistische Auswertung nicht zu. Nachfolgend werden ausgewählte Ergebnisse der Befragung daher meist lediglich als Mittelwerte ( $\mu$ ) und nur teilweise differenziert nach regionalem Tätigkeitsschwerpunkt dargestellt.

Von den Antwortenden sind 76 % als Sachverständige in Bewertungsfragen tätig, 32 % als betriebswirtschaftliche Berater und 24 % als Steuerberater (Mehrfachnennungen waren möglich). Die Antworten kommen aus allen Regionen Deutschlands, wobei die östlichen Bundesländer mit 37 % relativ stark vertreten sind. Aus Norddeutschland (SH, NI, NW) kommen 41 % der Antworten, dagegen aus Süddeutschland (HE, BW, BY) nur 22 %.

Generell beurteilen die Antwortenden die Relevanz von Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren auf dem Kaufmarkt (Frage 4) als nicht besonders hoch ( $\mu = 3,4$  auf der Skala von 6 „sehr hoch“ bis 0 „keine Relevanz“). Bei der Differenzierung nach Regionen zeigt sich, dass die Relevanz in Nord- und Ostdeutschland (beide 3,5) etwas höher eingeschätzt wird als in Süddeutschland (2,9). Für den Pachtmarkt ist die Relevanz eher gering ( $\mu = 1,9$ ; vgl. Tabelle 6).

Unter vier vorgegebenen Typen von Aktivitäten (Frage 5) wird dem „Kauf von (einzelnen) landw. Flächen und Verpachtung an Landwirte“ die höchste Relevanz beigemessen ( $\mu = 3,3$ ), weit vor dem Kauf ganzer Betriebe mit Selbstbewirtschaftung (2,2) und dem Kauf von Anteilen an landw. Betrieben (1,8) sowie dem Kauf ganzer Betriebe zur Verpachtung an Landwirte (1,8). Diese Reihenfolge der Einschätzung ist auch innerhalb der drei Regionen die gleiche. Auch von den Befragten aus Ostdeutschland wird der Kauf von Anteilen landwirtschaftlicher Betriebe mit durchschnittlich 2,5 nur als mäßig relevant eingeschätzt; dies widerspricht etwas den in vielen unserer Expertengespräche getroffenen Einschätzungen. Möglicherweise kommen von den befragten Sachverständigen nur sehr wenige in ihrer beruflichen Praxis mit der Frage einer Übernahme von Anteilen in Berührung.

**Tabelle 6:** Beurteilung der Relevanz von Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren sowie einzelner Typen von Aktivitäten (Mittelwert; Angaben von 6 = „sehr wichtig“ bis 0 = „ganz unwichtig“)

|  | Antworten<br>insgesamt | davon Befragte aus |     |     |
|--|------------------------|--------------------|-----|-----|
|  |                        | Nord               | Süd | Ost |
| <b>Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren:</b> |                        |                    |     |     |
| Relevanz für den Kaufmarkt                               | 3,4                    | 3,5                | 2,9 | 3,5 |
| Relevanz für den Pachtmarkt                              | 1,9                    | 1,9                | 1,7 | 2,3 |
| <b>Relevanz folgender Typen von Aktivitäten:</b>         |                        |                    |     |     |
| Kauf einzelner Flächen und Verpachtung an Landwirte      | 3,3                    | 3,9                | 2,6 | 3,2 |
| Kauf ganzer Betriebe und Verpachtung an Landwirte        | 1,8                    | 1,9                | 1,7 | 1,7 |
| Kauf ganzer Betriebe und Selbstbewirtschaftung           | 2,2                    | 1,9                | 2,2 | 2,5 |
| Kauf von Anteilen, stille Beteiligung                    | 1,8                    | 1,1                | 2,0 | 2,5 |

Quelle: Eigene Auswertung (Fragen 4 und 5 der HLBS-Befragung).

Bei Frage 6 nach den Motiven für Investitionen nichtlandwirtschaftlicher Investoren auf dem Bodenmarkt erhält das Motiv „Investition in eine inflationssichere Wertanlage“ mit einem Mittelwert von 4,7 die bei weitem höchste Punktzahl von allen Befragten (Tabelle 7). Es folgt ein weiteres sicherheitsorientiertes Motiv, die „Erwartung einer nachhaltigen (wenn auch nicht hohen) Kapitalrendite“ ( $\mu = 3,7$ ). Hier weicht die Bewertung der Befragten aus Ostdeutschland allerdings ab; diese messen der „Nutzung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, z. B. Biogaserzeugung“ eine höhere Wichtigkeit zu (4,5). Das EEG hat für die Befragten aus Norddeutschland hingegen eine recht geringe Wichtigkeit (2,4); dies könnte damit zusammenhängen, dass Biogasanlagen im Norden (anders als im Osten) meistens von Landwirten betrieben werden. Im Norden wird die „Erwartung langfristig hoher Kapitalrenditen durch steigende landw. Produktpreise“ als wichtiger erachtet (3,4).

Der steuerbegünstigten Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen aus betrieblichen Bodenverkäufen (§ 6b EStG) wird im Durchschnitt der Antworten nur eine mäßige Wichtigkeit (2,7) beigemessen. Von noch geringerer Bedeutung ist der nichtmonetäre Nutzen (Hobbylandwirtschaft, Eigenjagd (2,3) und Schönheit der Landschaft (1,3)).

Die Möglichkeit, weitere Motive zu nennen, wird nur von zwei Befragten genutzt: einer nennt die Spekulation auf steigende Bodenpreise, ein anderer differenziert die Motive nach Investorentypen (Landwirte, Private, Institutionelle Anleger).

**Tabelle 7:** Welches sind die wesentlichen Motive für Investitionen nichtlandwirtschaftlicher Investoren auf den Bodenmärkten? (Mittelwert; Angaben von 6 = „sehr wichtig“ bis 0 = „ganz unwichtig“)

| Motiv   | Antworten insgesamt | davon Befragte aus |     |     |
|---|---------------------|--------------------|-----|-----|
|   |                     | Nord               | Süd | Ost |
| <b>Sicherheit:</b>                                |                     |                    |     |     |
| Investition in eine inflationssichere Wertanlage  | 4,7                 | 4,6                | 4,4 | 5,1 |
| Erwartung einer nachhaltigen Kapitalrendite       | 3,7                 | 3,7                | 3,3 | 4,0 |
| <b>Rentabilität:</b>                              |                     |                    |     |     |
| Erwartung langfristig hoher Kapitalrenditen       | 3,4                 | 3,4                | 2,9 | 3,6 |
| Wiederanlage von Bodenverkaufserlösen (6b EStG)   | 2,7                 | 2,4                | 3,1 | 2,8 |
| Nutzung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes         | 3,3                 | 2,4                | 3,3 | 4,5 |
| <b>Nicht monetärer Nutzen:</b>                    |                     |                    |     |     |
| Hobbylandwirtschaft, Eigenjagd                    | 2,3                 | 2,6                | 2,4 | 1,8 |
| Schönheit der Landschaft, Naturverbundenheit etc. | 1,3                 | 1,3                | 1,5 | 1,1 |

Quelle: Eigene Auswertung (Frage 6 der HLBS-Befragung).

Der Entwicklung der Bodenpreise in Ostdeutschland galt Frage 8, die nur von Experten in den neuen Bundesländern zu beantworten war. Von fünf vorgegebenen Einflussfaktoren für die Entwicklung der Bodenpreise ist es die Privatisierungspraxis der BVVG seit 2007, der die mit Abstand höchste Wichtigkeit beigemessen wird ( $\mu = 5,2$ ). Die Zunahme der Marktmechanismen (Zahl der Marktteilnehmer, Transparenz etc.) erhält eine mittlere

Punktzahl (3,6), ebenso das Erneuerbare-Energien-Gesetz (3,3) und die Spekulation durch branchenfremdes Kapital (3,3). Die Verbesserung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird mit einem Mittelwert von 2,6 am geringsten bewertet. Ein Befragter ergänzt als Einflussfaktor die „Angst, keine weiteren hofnahen Pachtflächen zu erschwinglichen Preisen zu bekommen“.

In Frage 9 waren die Experten gebeten, ihre Zustimmung zu verschiedenen Aussagen über Auswirkungen der Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren auf einer fünfstufigen Skala von 5 (stimme voll und ganz zu) bis 1 (stimme überhaupt nicht zu) zu äußern. Die Mittelwerte der Antworten zeigt Tabelle 8. Generell sind die Unterschiede der Beantwortung zwischen den Regionen nur sehr gering, und auch die Mittelwerte bei den einzelnen Aussagen liegen relativ nahe beieinander. Die größte Zustimmung ( $\mu = 3,2$ ) bekommen Aussagen zu den eher negativen Auswirkungen „Die Fruchtartenvielfalt auf den Äckern sinkt“ und „Steigende Bodenpreise zwingen landwirtschaftliche Betriebe, notwendige Investitionen zugunsten von Bodenkauf und -pacht zu reduzieren“. Aber auch dem positiven Aspekt „Landwirte als Bodeneigentümer profitieren von der steigenden Wertschätzung landwirtschaftlicher Fläche durch Investoren“ wird relativ deutlich zugestimmt ( $\mu = 3,0$ ). Am wenigsten Zustimmung erhalten die anderen genannten positiven Aspekte, „Die Investoren sind an der regionalen Entwicklung interessiert“ (1,9) und „Der Zufluss nichtlandwirtschaftlichen Kapitals ist für die Landwirtschaft insgesamt von Vorteil“ (2,2).

**Tabelle 8:** Stimmen Sie den folgenden Aussagen zu den Auswirkungen von Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren in Ihrer Region zu? (Mittelwert; Angaben von 5 = „stimme voll und ganz zu“ bis 1 = „stimme überhaupt nicht zu“)

| Aussage  | Antworten insgesamt | davon Befragte aus |     |     |
|--|---------------------|--------------------|-----|-----|
|  |                     | Nord               | Süd | Ost |
| Arbeitsintensive Betriebszweige auf den landw. Betrieben werden tendenziell abgebaut.                                    | 2,8                 | 2,5                | 3,4 | 2,8 |
| Die Fruchtartenvielfalt auf den Äckern sinkt.  | 3,2                 | 3,1                | 3,1 | 3,4 |
| Die Investoren sind an der regionalen Entwicklung interessiert.  | 1,9                 | 1,8                | 2,1 | 2,0 |
| Steigende Bodenpreise zwingen landw. Betriebe, Investitionen zugunsten von Bodenkauf und -pacht zu reduzieren.           | 3,2                 | 3,3                | 2,9 | 3,4 |
| Landw. Betriebe vor Ort können im Konkurrenzkampf um Boden nicht mithalten und sind in ihrer Existenz gefährdet.         | 2,8                 | 3,4                | 2,3 | 2,4 |
| Landwirte als Bodeneigentümer profitieren von der steigenden Wertschätzung landwirtschaftlicher Fläche durch Investoren. | 3,0                 | 3,0                | 2,6 | 3,2 |
| Der Zufluss nichtlandwirtschaftlichen Kapitals ist für die Landwirtschaft insgesamt von Vorteil.                         | 2,2                 | 2,1                | 2,5 | 2,1 |

Quelle: Eigene Auswertung (Frage 9 der HLBS-Befragung).

Abschließend wurde die Frage gestellt, ob die Experten die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen des landwirtschaftlichen Bodenmarkts für ausreichend halten. Eine knappe Mehrheit (22 der 41 Antwortenden) hält die Gesetze für ausreichend, 16 Befragte (39 %) halten sie nicht für ausreichend. Auffallend ist, dass die meisten Antworten mit „nein“ aus Ostdeutschland kommen. 60 % der Befragten mit Sitz in Ostdeutschland halten die Gesetze für nicht ausreichend, von den norddeutschen Befragten sind es nur 35 % und von den süddeutschen 11 %.

Befragt nach erforderlichen Änderungen in einzelnen Gesetzen, stimmt beim Grundstückverkehrsgesetz eine deutliche Mehrheit (13 Befragte) für eine Stärkung des Rechts der Landwirte vor Ort, nur ein Befragter hält eine stärkere Öffnung des Bodenmarkts für Nichtlandwirte für erforderlich. Vier Befragte stimmen für eine Abschaffung des GrdstVG. Nicht ganz so eindeutig sind die Meinungen zum Landpachtverkehrsgesetz verteilt: neun Befragte stimmen für eine Stärkung der Eingriffsmöglichkeiten, vier für eine Schwächung und drei für eine Abschaffung des LPachtVG. Ein Befragter ergänzt unter „Sonstiges“, dass das GrdstVG und das LPachtVG einer stringenteren Anwendung bedürfen.

Zu den Privatisierungsgrundsätzen der BVVG sollten nur die ostdeutschen Experten Stellung nehmen. Das Votum fällt eindeutig aus: Kein Befragter stimmt für eine Ausweitung der gegenwärtig praktizierten Ausschreibungsverfahren, hingegen wünschen neun Befragte eine Einschränkung des Teilnehmerkreises bei Ausschreibungen (z. B. auf wirtschaftende Landwirte in einem bestimmten Umkreis), und vier stimmen für einen Verzicht auf Ausschreibungsverfahren. Auch bei den Einträgen zu „Sonstiges“ werden verschiedene Vorschläge zur Änderung der Ausschreibungsmodalitäten gemacht:

- Anknüpfung an die Hauptberuflichkeit in der Landwirtschaft,
- Anknüpfung an die Bewirtschaftung bei Verkauf und kein Verkauf zum Höchstgebot,
- Möglichkeit des Einstiegs des Pächters in das höchste Gebot,
- Festschreibung in den Kaufverträgen der BVVG mit Nichtlandwirten, dass die Flächen an einen Landwirt aus der Region verpachtet werden müssen,
- Bindung der BVVG an den Verkehrswertbegriff und Abstinenz vom „bestprice-Modell“,
- Einstellung der (alternativen) Ausschreibung zum Verkauf oder zur Verpachtung, weil diese preistreibend wirkt,
- Einbehalt gut arrondierter Ackerflächen als Tauschreserve für Infrastrukturprojekte durch die BVVG.

Insgesamt bestätigen die Befragungsergebnisse die aus vorherigen Expertengesprächen gewonnenen Erkenntnisse und zeigen kaum neue Facetten des Problems. Auffallend ist jedoch die große Neigung zu Schutzmaßnahmen zugunsten der wirtschaftenden landwirt-

schaftlichen Betriebe, die man eher vom Berufsstand als von Bewertungs- und Beratungsexperten erwartet hätte.

Zu fragen bleibt, warum die Resonanz auf die Befragung so gering war. Aus Sicht des HLBS sind zumindest drei Viertel der Mitglieder in den Bereichen Bewertung, Buchführung, Steuer- und Wirtschaftsberatung aktiv und wären potenziell in der Lage gewesen, den Fragebogen zu beantworten. Die geringe Bereitschaft, sich mit dem Fragebogen auseinanderzusetzen, kann somit als Indiz dafür gewertet werden, dass das Thema „Nichtlandwirtschaftliche Investoren“ im Kreis dieser Experten überwiegend nicht als Problem wahrgenommen wird. Dies gilt insbesondere für Berater aus Süddeutschland, deren Anteil an den Rückläufen unterdurchschnittlich ist. Umgekehrt ist der Rücklauf aus Ostdeutschland, gemessen an dem (geschätzten) Anteil der HLBS-Mitglieder insgesamt, besonders hoch. Auch dies ist angesichts der besonderen Aufmerksamkeit für das Thema in den neuen Bundesländern nachvollziehbar.

Letztlich bleibt die Aussagekraft der Befragungsergebnisse aufgrund der geringen Fallzahl gering, und insbesondere die regional differenzierte Auswertung ist nur mit Vorsicht zu interpretieren. Die Ergebnisse stehen jedoch im Einklang mit unserem Gesamtbild über die Wahrnehmung des Themas in der fachkundigen Öffentlichkeit und bilden somit eine – wenn auch schwache – Stütze für die Gesamtbewertung.



## 7 Fallstudien

Die Analyse statistischer Daten zum Bodenmarkt (Kap. 5) lieferte erste Informationen über allgemeine Entwicklungen auf dem Bodenmarkt, die zur Einordnung der Themenstellung dieser Studie notwendig sind. Die Expertengespräche auf Bundes- und Landesebene ermöglichten einen Zugang zu Kenntnissen und Einschätzungen jenseits der Zahlen, die sich in Statistiken wiederfinden. Das zentrale methodische Element dieser Studie bilden vier regionale Fallstudien, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden. Die Fallstudien haben das Ziel, den Bodenmarkt und die Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf kleinräumiger Ebene detailliert zu untersuchen, und liefern somit einen weiteren Zugang zu dem Untersuchungsgegenstand dieser Studie.

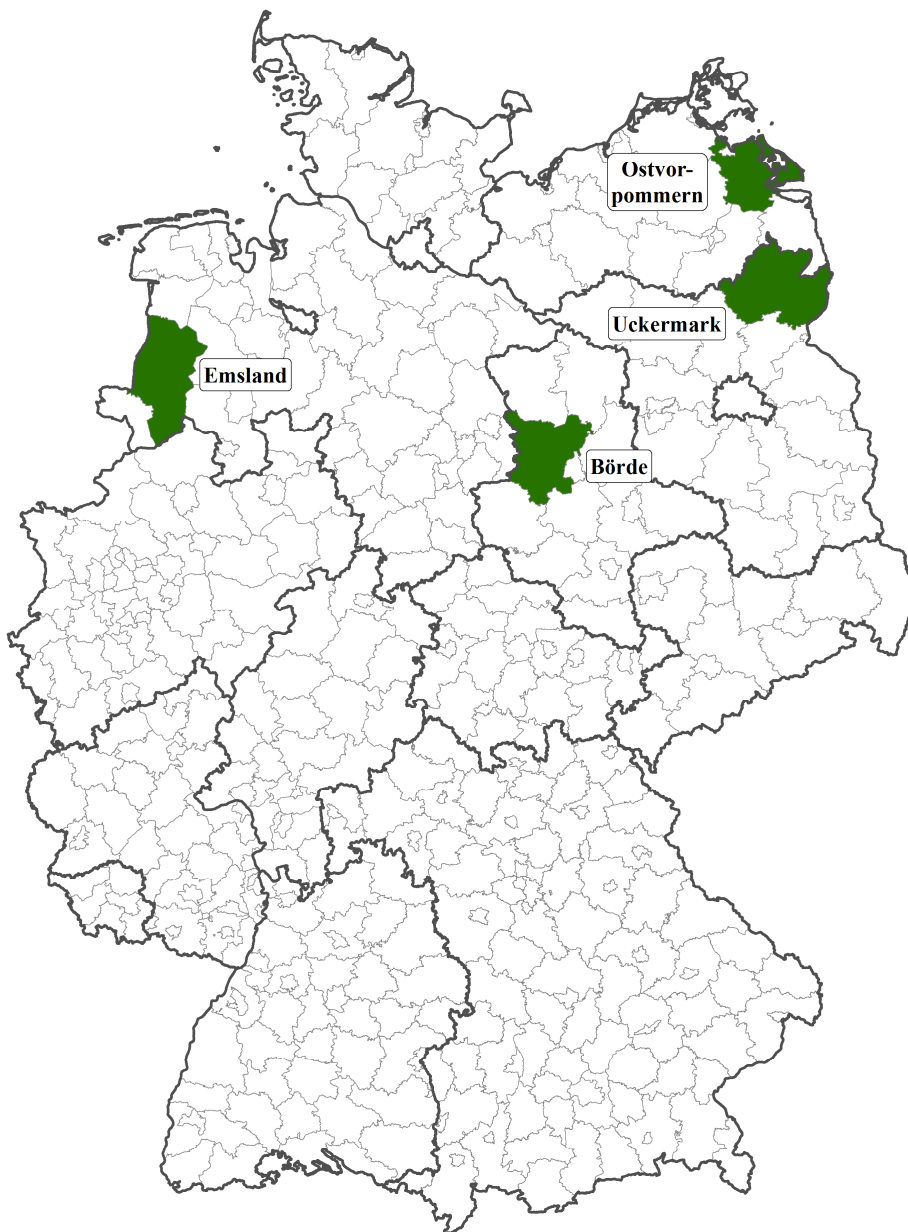
Ausgehend von den Analysen der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden statistischen Daten sowie von den Erkenntnissen aus den Gesprächen mit überregionalen Experten wurde eine Liste von möglichen Fallregionen erstellt, die

- verschiedene Bundesländer (darunter ein altes Bundesland) und Regionstypen abdecken,
- ein breites Spektrum von Investoren (soweit in den Expertengesprächen genannt) erkennen lassen sowie
- hinsichtlich der statistischen Kennzahlen (Bodenmarkt) auffällige Entwicklungen aufweisen.

Trotz der genannten Kriterien war wegen der geringen Zahl der Fallregionen (vier) klar, dass diese nicht repräsentativ für eine größere Gesamtheit von Regionen sein können. In Abstimmung mit dem Auftraggeber (BMELV) wurden anhand der vorgelegten Liste die Landkreise

- Uckermark (Brandenburg),
- Ostvorpommern (Mecklenburg-Vorpommern),
- Börde (Sachsen-Anhalt)
- sowie Emsland (Niedersachsen)

als Fallregionen festgelegt. Die ausgewählten Fallregionen sind in Karte 1 dargestellt.

**Karte 1:** Geographische Lage der Fallregionen

Quelle: Eigene Darstellung.

## 7.1 Vorgehensweise in den Fallstudien

Die vier Fallregionen wurden im Zeitraum April bis Mai 2011 jeweils fünf Tage lang von zwei Wissenschaftlern besucht. In diesem zeitlichen Rahmen wurden pro Fallstudie etwa 20 Gespräche mit Landwirten und regionalen Experten geführt.

Innerhalb des Landkreises wurde jeweils eine kleine Region (ein bis zwei Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften) ausgewählt, innerhalb derer insbesondere Landwirte befragt wurden. Die Auswahl der Kleinregionen wurde in Zusammenarbeit mit den regionalen Ämtern für Landwirtschaft durchgeführt. Diese stellten anschließend eine Liste mit Anschriften und Telefonnummern landwirtschaftlicher Betriebe zur Verfügung. Aus der Liste wurden im Vorfeld nach dem Zufallsprinzip Betriebe angerufen und Gesprächstermine vereinbart. Zudem wurden Termine mit institutionellen Gesprächspartnern ausgemacht, die in der Regel aus folgenden Bereichen kamen:

- Amt für Landwirtschaft / Landwirtschaftskammer,
- Grundstückverkehrsausschuss / Genehmigungsbehörde nach GrdstVG,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
- Außenstelle der Siedlungsgesellschaft,
- Vertreter der Kommune in der Kleinregion sowie des Landkreises,
- regional im Agrargeschäft tätige Banken
- und in den drei neuen Bundesländern die Außenstelle der BVVG.

Ergänzend, oder wenn terminliche Gründe dies erforderten, wurden einzelne Gespräche mit regionalen Experten auch telefonisch geführt. Die Gespräche wurden mit Hilfe von Gesprächsleitfäden für die einzelnen Zielgruppen strukturiert (siehe Anhang 3).

Von den Gesprächen wurden schriftliche Protokolle angefertigt, die nachher qualitativ ausgewertet wurden. Die Gespräche wurden stets unter der Zusicherung einer vertraulichen Behandlung geführt. Daher werden in der folgenden Dokumentation weder Namen noch die Wohnorte der Befragten genannt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Fallstudien nacheinander dargestellt. Nach einem Überblick über den jeweiligen Landkreis und seinen Bodenmarkt anhand statistischer Daten folgt ein Überblick über die jeweiligen Gesprächspartner und Betriebe. Anschließend wird der Bodenmarkt aus Sicht der Befragten beschrieben, und es werden Bestimmungsgründe für die geschilderten Entwicklungen aus Sicht der Gesprächspartner zusammengestellt. Schließlich werden die Aussagen zu nichtlandwirtschaftlichen Investoren in der Region, ihrer Relevanz und den Auswirkungen in den verschiedenen Wirkungsbereichen beschrieben.

## **7.2 Fallstudie Landkreis Uckermark**

### **7.2.1 Überblick über den Landkreis Uckermark**

#### **7.2.1.1 Allgemeiner Überblick**

Die Uckermark ist mit 3.058 km<sup>2</sup> der größte Landkreis Deutschlands und vergleichsweise stark landwirtschaftlich geprägt. Die Bevölkerungsdichte liegt mit 43 Einwohnern/km<sup>2</sup> sehr niedrig; zudem weist der Landkreis eine deutlich negative demographische Entwicklung auf, die sich negativ auf Handel und Handwerk sowie auf die Nutzung zahlreicher Immobilien und deren Preise auswirkt.

Die Beschäftigungsperspektiven sind ungünstig. Zwar gibt es in der Region eine hoch produktive Industrie (z. B. chemische Industrie in Schwedt), die aber nicht viele Arbeitsplätze bereitstellt. Größere Unternehmen mit arbeitsintensiven Produktionsbereichen (z. B. Holzverarbeitung) gibt es nur wenige. In der Stadt Prenzlau haben sich einige Unternehmen angesiedelt, die sich im Bereich erneuerbarer Energien (Solar- und Windenergie) spezialisiert haben; dieser Wirtschaftszweig soll langfristig deutlich ausgebaut werden.

Die Landwirtschaft kann, obwohl sie im regionalen Vergleich überdurchschnittlich bedeutsam ist, nicht zum Abbau der Arbeitsplatzproblematik beitragen. Die Viehhaltung hat keinen großen Stellenwert, der durchschnittliche Viehbesatz liegt nur bei 0,28 GV/ha. Die zunehmende Technisierung der Landwirtschaft zieht tendenziell eine weitere Abnahme der Arbeitsplätze nach sich; die verbleibenden Arbeitsplätze erfordern jedoch eine erhöhte Qualifikation, die oftmals fehlt.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche der Uckermark umfasst rund 177.000 ha, davon werden 85 % ackerbaulich genutzt. Die Böden sind je nach Region recht unterschiedlich. Die südlichen Teile des Kreises weisen eher ungünstige Bodenverhältnisse mit 30 bis 40 Bodenpunkten auf, im Norden der Uckermark befinden sich die am besten bonitierten Böden von ganz Brandenburg mit bis zu 50 Bodenpunkten. Allerdings sind die Erträge auch auf den fruchtbaren Böden variabel. Das Risiko von Frühsommertrockenheiten einerseits und Überschwemmungen andererseits besteht und nimmt nach Aussagen von Experten zu.

Bei den 574 landwirtschaftlichen Betrieben aus dem Jahr 2007 handelt es sich zu zwei Drittel um Einzelunternehmen mit einer durchschnittliche Flächenausstattung von 108 ha, 69 Personengesellschaften mit 540 ha und 82 juristische Personen mit 956 ha Durchschnittsgröße.

**Tabelle 9:** Rahmendaten Landkreis Uckermark

|   | Jahr              | Uckermark                          |          |
|---|-------------------|------------------------------------|----------|
| Flächengröße                                      | 2009 <sup>1</sup> | 3.058 km <sup>2</sup>              |          |
| Einwohnerzahl                                     |                   | 131.115                            |          |
| Bevölkerungsdichte                                |                   | 43 Ew./km <sup>2</sup>             |          |
| Landwirtschaftlich genutzte Fläche                | 2007 <sup>2</sup> | 176.956 ha                         |          |
| davon Ackerland                                   |                   | 150.090 ha                         | 85%      |
| Grünland  |                   | 26.671 ha                          | 15%      |
| Anzahl landw. Betriebe (durchschn. Betriebsgröße) |                   | 574                                | (308 ha) |
| davon jur. Personen                               |                   | 82                                 | (956 ha) |
| Einzelunternehmen                                 |                   | 392                                | (108 ha) |
| Personengesellschaften                            |                   | 69                                 | (540 ha) |
| davon Ackerbaubetriebe                            |                   | 286                                | 50%      |
| Futterbaubetriebe                                 |                   | 131                                | 23%      |
| Veredlungsbetriebe                                |                   | 13                                 | 2%       |
| Durchschnittlicher Viehbesatz                     |                   | 0,28 GV/ha                         |          |
| Durchschnittliche Ackerzahlen                     | 2010 <sup>3</sup> | von 31 bis 50                      |          |
| Bodenrichtwerte zum 1.1.2011 (Acker)              |                   | von 0,55 bis 1,30 €/m <sup>2</sup> |          |

Quellen: 1 [http://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis\\_Uckermark](http://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Uckermark)

2 AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2008)

3 GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS UCKERMARK (2011).

Die Unternehmen sind heute überwiegend Ackerbaubetriebe, da der Marktfruchtbau im Vergleich zur Tierhaltung rentabler ist. Die Milchproduktion ist bezogen auf die Gesamtproduktion zwar konstant, aber die Anzahl der Betriebe mit Milchproduktion hat sich in den letzten 20 Jahren stark verringert. Die Schweinehaltung weist in den letzten Jahren wieder eine leichte Erholung auf. Es gibt bzw. gab Versuche von externen Investoren, sehr große Schweine- oder Geflügelanlagen in der Uckermark zu errichten. Der Widerstand in der Region gegen solche Anlagen ist aber relativ groß.

Es gibt zahlreiche Biogasanlagen (insbes. Gemeinde Gerswalde, lokal konzentriert an einzelnen Standorten) und Windenergieanlagen; die Zahl der Anlagen in beiden Bereichen nimmt weiter zu.

Die Betriebe werden ökonomisch überwiegend als stabil eingeschätzt. Nach Auskunft der regionalen Bank gibt es in der Region heute kaum noch Betriebe, die ernsthaft in Schwierigkeiten geraten. Die befragten Betriebe sehen wesentliche Hemmnisse teils im Kapitalmangel aufgrund erforderlicher Bodenkäufe, teils aber auch im Mangel an qualifizierten Arbeitskräften und in der Unsicherheit über die Entwicklung von Preisen und politischen Rahmenbedingungen.

Eine Besonderheit stellt das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin dar, das sich über die südliche Uckermark und den benachbarten Kreis Barnim erstreckt. Hier liegt das mit ca. 11.000 ha größte zusammenhängende ökologisch bewirtschaftete Gebiet in Europa. Der von den dort wirtschaftenden Betrieben initiierte Bodenfonds ist einmalig in Deutschland (vgl. Kapitel 7.2.6).

### 7.2.1.2 Bodenmarkt

Von insgesamt etwa 177.000 ha LF in der Uckermark waren ursprünglich rund 100.000 ha enteignetes Land (Treuhandflächen), das seit Beginn der 1990er Jahre sukzessive privatisiert wird. Der Anteil der Treuhandflächen lag damit im Vergleich mit anderen Regionen sehr hoch. Zu Beginn des Jahres 2011 verwaltete die BVVG noch rund 26.500 ha (15 % der gesamten LF).

#### Kaufmarkt

Der Bodenmarkt in der Uckermark wurde in den letzten vier Jahren durch die Verkäufe der BVVG dominiert. Die Bodenmobilität liegt mit einem Anteil der verkauften Flächen von 3,0 bis 3,6 % in den Jahren 2007 bis 2009 und 2,1 % im Jahr 2010 vergleichsweise hoch (vgl. Abbildung 17).

Allein die BVVG verkaufte in den Jahren 2007 bis 2009 jeweils zwischen 4.000 und 5.300 ha landwirtschaftliche Flächen, davon mehr als die Hälfte (2.000 bis 3.300 ha) nach EALG. Die Verkehrswertverkäufe der BVVG haben von Jahr zu Jahr von 1.755 ha im Jahr 2007 auf 2.672 ha im Jahr 2010 zugenommen. Damit war die BVVG im Jahr 2010 für fast drei Viertel aller in der Kaufwertestatistik ausgewiesenen Flächenverkäufe verantwortlich.<sup>26</sup> Bei den Verkehrswertverkäufen handelt es sich überwiegend um Direktverkäufe; nur rund ein Viertel der Verkäufe erfolgten auf der Grundlage von Ausschreibungen. Der Anteil des Ackerlandes an den Verkäufen beträgt fast 90 %.

Die Bodenpreise haben in den vergangenen vier Jahren eine stürmische Aufwärtsentwicklung vollzogen, mit deutlichen Unterschieden zwischen dem in der amtlichen Statistik abgebildeten Bodenmarkt und den verschiedenen Segmenten der BVVG-Verkäufe. Die Preise für Ackerland der BVVG haben sich, ausgehend von einem etwa gleichen Niveau von gut 5.000 Euro im Jahr 2007, bei den Ausschreibungsverkäufen mehr als verdreifacht auf 18.000 Euro/ha im Jahr 2010; bei den Direktverkäufen sind sie im selben Zeitraum

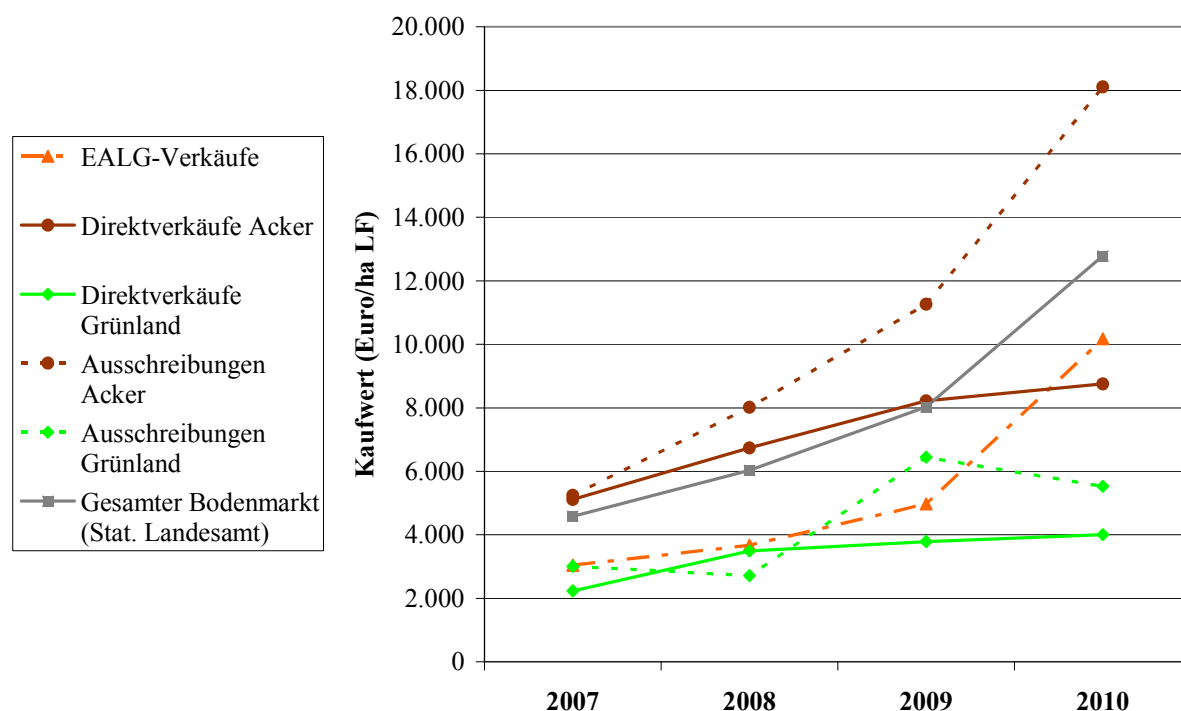
---

<sup>26</sup> Wie hoch der Anteil der BVVG tatsächlich ist, kann nicht genau gesagt werden, da die Kaufwertestatistik den Umfang der gehandelten landwirtschaftlichen Fläche nicht vollständig wiedergibt (vgl. Kapitel 5.3.1).

um 70 % angestiegen. Die Preise für direkt verkauftes Grünland sind in diesem Zeitraum um rund 80 % von 2.200 auf 4.000 Euro/ha gestiegen.

Einen bemerkenswert starken Anstieg haben auch die Kaufwerte des Statistischen Landesamtes vollzogen. Ausgehend von einem Durchschnittspreis von 4.500 Euro/ha im Jahr 2007 sind sie in den folgenden zwei Jahren um je ein Drittel gestiegen, im Jahr 2010 sogar um 59 % auf nunmehr 12.780 Euro/ha. Der hohe Anteil der BVVG-Verkäufe am Gesamtumfang der erfassten Verkäufe prägt die Zahlen deutlich.

**Abbildung 17:** Entwicklung von Kaufwerten und Flächensummen auf dem Bodenmarkt im Landkreis Uckermark



| Flächensumme in ha                    | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| EALG-Verkäufe                         | 2.217        | 3.302        | 1.955        | 5            |
| Direktverkäufe Acker                  | 1.339        | 1.394        | 1.418        | 1.926        |
| Direktverkäufe Grünland               | 119          | 70           | 229          | 140          |
| Ausschreibungen Acker                 | 208          | 529          | 509          | 432          |
| Ausschreibungen Grünland              | 90           | 113          | 50           | 174          |
| Summe: BVVG-Verkehrswertverkäufe      | 1.755        | 2.106        | 2.207        | 2.672        |
| Gesamter Bodenmarkt (Stat. Landesamt) | 3.780        | 3.087        | 3.362        | 3.629        |
| <i>Anteil BVVG am Bodenmarkt</i>      | <i>46 %</i>  | <i>68 %</i>  | <i>66 %</i>  | <i>74 %</i>  |
| <b>Summe: EALG + andere Verkäufe</b>  | <b>5.997</b> | <b>6.389</b> | <b>5.317</b> | <b>3.634</b> |
| <i>Bodenmobilität insgesamt</i>       | <i>3,4 %</i> | <i>3,6 %</i> | <i>3,0 %</i> | <i>2,1 %</i> |

Quelle: Eigene Berechnungen aus Daten der BVVG und des STATISTISCHEN LANDESAMTES.

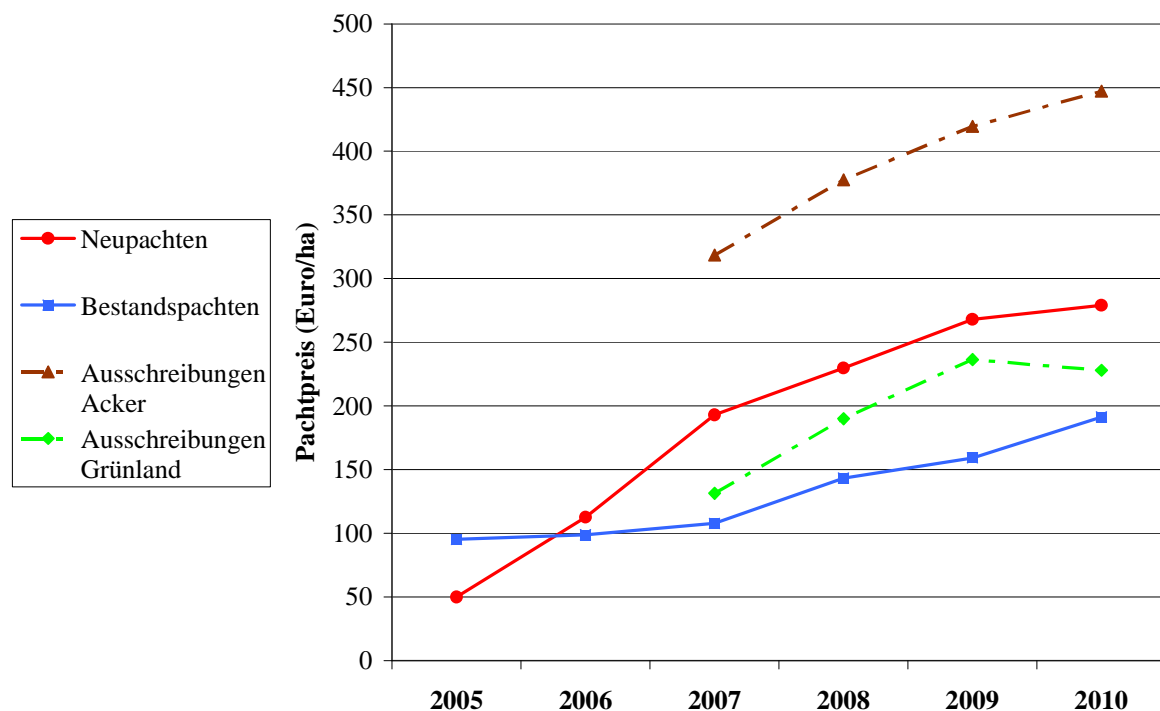
## Pachtmarkt

Die Statistik der BVVG-Verpachtungen zeigt ebenfalls stark steigende Pachtpreise (vgl. Abbildung 18). Ein Vergleich mit offiziellen Statistiken ist mangels aktueller Kreisdaten in Brandenburg nicht möglich.

Die Bestandspachten lagen in den Jahren 2005 bis 2007 bei rund 100 Euro/ha, seitdem sind sie sukzessive bis auf 191 Euro/ha im Jahr 2010 angestiegen. Die Preise für Neuabschlüsse von Pachtverträgen sind sehr viel schneller angestiegen und betragen 2010 im Durchschnitt 279 Euro/ha.

Die Preise für zur Pacht ausgeschriebenes Ackerland liegen noch einmal deutlich darüber; sie betragen im Jahr 2010 rund 447 Euro/ha. Das Flächenvolumen der ausgeschriebenen Pachtverträge betrug 2010 allerdings nur rund 1.000 ha (Acker und Grünland zusammen), das ist rund ein Fünftel der gesamten Neuabschlüsse.

**Abbildung 18:** Entwicklung von Pachtpreisen und Flächensummen der von der BVVG verpachteten LF in der Uckermark



| Flächensumme in ha       | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Neupachten               | 2.460  | 2.130  | 2.427  | 1.078  | 2.270  | 5.215  |
| Bestandspachten          | 48.301 | 46.161 | 42.021 | 36.210 | 32.564 | 26.457 |
| Ausschreibungen Acker    |        |        | 435    | 452    | 802    | 734    |
| Ausschreibungen Grünland |        |        | 195    | 176    | 462    | 274    |

Quelle: Eigene Berechnungen aus Daten der BVVG.



### 7.2.2 Gesprächspartner und Betriebe in der Fallstudie

Die Befragung landwirtschaftlicher Betriebe konzentrierte sich räumlich im Wesentlichen auf zwei Amtsbezirke innerhalb der Uckermark. Es wurden insgesamt zwölf LeiterInnen landwirtschaftlicher Betriebe befragt. Hinsichtlich ihrer Entstehungsgeschichte lassen sich die Betriebe gliedern in:

- drei Betriebe, die nichtlandwirtschaftlichen Investoren gehören und von angestellten Verwaltern geführt werden,
- drei LPG-Nachfolgeunternehmen, die heute als eG oder als GmbH firmieren,
- drei Neueinrichter, deren Keimzelle der Kauf eines ehemals volkseigenen Guts (VEG) bildete
- und drei sonstige Neu-/Wiedereinrichter.

Die Betriebe sind überwiegend in Händen von Eigentümern aus den alten Bundesländern, auch die Verwalter der Investorenbetriebe stammen aus den alten Bundesländern. Die drei LPG-Nachfolgeunternehmen und zwei Wieder-/Neueinrichterbetriebe werden von ostdeutschen Personen geführt. Bei drei größeren nichtlandwirtschaftlichen Investoren bzw. deren Betriebsleitern, zu denen Kontakt aufgenommen wurde, bestand keine Gesprächsbereitschaft.

Die befragten Betriebe bewirtschaften zwischen 450 und 3.000 ha (Mittelwert 1.425 ha). Der Eigenlandanteil ist sehr unterschiedlich und liegt zwischen 10 und 70 %; im Durchschnitt der Betriebe befinden sich rund 45 % der bewirtschafteten Fläche in deren Eigentum.

Vier Betriebe sind reine Ackerbaubetriebe, fünf sind Kombinationen aus Ackerbau und Milchviehhaltung. Die übrigen drei halten neben dem Ackerbau Mastrinder oder Schafe. Fünf der befragten BetriebsleiterInnen betreiben ökologischen Anbau.

Außerdem wurden befragt: der Bauernverband Uckermark, die Agrarverwaltung (Landwirtschafts- und Umweltamt, Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung), der Landrat des Landkreises Uckermark, die Vorsteher der zwei Ämter, ein Vertreter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, die regionale Niederlassung der BVVG sowie zwei in der Region aktive Banken.

### 7.2.3 Situation auf dem Bodenmarkt

#### Flächenangebot

Das Flächenangebot wird dominiert durch die Ausschreibungen und Direktverkäufe der BVVG. Einige der befragten Betriebe haben noch Flächen der BVVG gepachtet und stehen vor der Entscheidung, Angebote für den Direktkauf anzunehmen, mit allerdings in ihren Augen deutlich überhöhten Preisen.

Der Umfang der jetzt noch privatisierbaren BVVG-Flächen hängt von den zusätzlichen Ansprüchen ab, die durch Alteigentümer nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz (FlErwÄndG) gestellt werden. Alle Alteigentümer, die einen rechtskräftigen Ausgleichsbescheid erhalten haben, müssen bis zum 29.9.2011 eine Entscheidung zur Antragstellung gefällt haben. In Brandenburg gibt es aber noch eine Vielzahl offener Fälle; die hiervon Betroffenen können später (nach Erhalt des Ausgleichsbescheids) noch Flächen beanspruchen. Der Umfang der hierdurch beanspruchten Fläche lässt sich nach Aussage der BVVG nicht abschätzen.

Eine Besonderheit in Brandenburg sind die ehemals im Eigentum von Preußen befindlichen Flächen, die von der BVVG verwaltet und nach Maßgabe des Landes privatisiert werden. Dies betrifft 7.715 ha (mit Stand 31.12.2009). In der Uckermark befinden sich größere „Preußenflächen“, die den Bewirtschaftern derzeit zum Kauf angeboten werden. Die Konditionen unterscheiden sich nicht wesentlich von denen der bundeseigenen Flächen, nach Aussage eines Befragten liegen die geforderten Preise sogar noch höher.

Neben der BVVG verkaufen auch immer wieder private Verpächter Einzelflächen, häufig nach einem Erbfall. Dabei gibt es auch, aber in zurückgehendem Maß, Fälle des Exklusivangebots an den bewirtschaftenden Betrieb (dies berichten vor allem die LPG-Nachfolger).

Vereinzelt wurden Unternehmen in Schwierigkeiten zum Verkauf angeboten, bzw. diese Unternehmen suchen sich Investoren, die Anteile des Unternehmens übernehmen. Auch in der jüngeren Vergangenheit gab es in der Uckermark solche Fälle von LPG-Nachfolgeunternehmen; mehrere dieser Betriebe wurden von einem überregional ausgerichteten Investor (Steinhoff Familienholding) übernommen.

#### Flächennachfrage

Generell wird die Nachfrage nach Flächen als sehr hoch eingeschätzt, insbesondere im Norden der Uckermark nach fruchtbaren Ackerflächen. Die Nachfrage der wirtschaftenden Betriebe konzentriert sich auf die „eigenen“, vormals gepachteten Flächen. Alle befragten Betriebe haben das EALG-Flächenkontingent bereits frühzeitig erworben; der Umfang der Direktkäufe ist unterschiedlich. Es gibt finanziell starke Betriebe, die „alles

kaufen, was angeboten wird“; dies sind häufig Betriebe, die von Investoren unterstützt werden.

Die Einschätzung der befragten Betriebsleiter hinsichtlich des Konkurrenzverhaltens der ortsansässigen Betriebe ist sehr unterschiedlich. In manchen Gemarkungen – vor allem solchen, die durch alteingesessene Betriebe geprägt sind – herrscht ein gegenseitiges Einverständnis, die von Nachbarbetrieben bewirtschafteten Flächen nicht gegen deren Wunsch zu pachten oder zu kaufen. Andere Betriebsleiter berichten von großer Konkurrenz, die häufig von einzelnen neuen Akteuren mit aggressivem Pacht- und Kaufverhalten angefeuert wurde.

Nachfrager von außerhalb drängen zusätzlich auf den Bodenmarkt. Es besteht sowohl Nachfrage nach ganzen Betrieben (Kauf von Geschäftsanteilen oder Komplettübernahme) als auch nach Einzelflächen. An Ausschreibungen von attraktiven Flächenlosen durch die BVVG nehmen nach deren Aussage durchschnittlich sechs bis acht Bieter teil.

Ein Befragter berichtet, dass sich besonderes Interesse auf LPG-Nachfolgebetriebe richtet, die vor einem Generationswechsel in der Führung stehen. Eine zeitaufwendige, aber lohnende Strategie sei es, Anteilseigner mit viel Überredungskunst nach und nach herauszukaufen, um den Betrieb schließlich mehrheitlich oder ganz zu übernehmen.

Makler treten an Grundeigentümer heran und versuchen, Flächen mit der Option einer dauerhaften Rückpacht zu erwerben. Zusätzlich gibt es Nachfrager nach Flächen zur nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (Windenergie, Ausgleichs- und Naturschutzflächen).

### **Preisentwicklung**

Allgemein wird ein sehr starker Preisanstieg seit 2007 wahrgenommen. Das aktuell erreichte Preisniveau wird von vielen Betriebsleitern, Beratern und anderen Experten bereits als (deutlich) zu hoch erachtet, weil es nach deren Ansicht aus der normalen landwirtschaftlichen Produktion nicht erwirtschaftet werden kann. Dennoch erwarten viele der Befragten einen weiteren Preisanstieg.

Bei den Kaufpreisen liegt die BVVG laut Angaben von Befragten um 50 bis 80 % über dem dem privaten Bodenmarkt. Gründe hierfür seien, dass Privateigentümer vielfach weniger Marktübersicht besitzen und emotional oder faktisch (z. B. durch ein Beschäftigungsverhältnis) an den bisherigen Pächter gebunden sind.

Die geäußerte Zahlungsbereitschaft der Betriebsleiter variiert sehr stark; die Spannweite reicht von maximal 10.000 Euro/ha auf schwachen Böden bis zu 20.000 Euro/ha auf besseren Böden. Vereinzelt wird von Preisen von bis zu 30.000 Euro/ha berichtet, die unter Grenzbetrachtung noch „vorstellbar“ sind. Diese Größenordnung wurde angeblich für größere Flächenumfänge (etwa 100 ha LF) auch schon von einem nichtlandwirtschaftli-

chen Investor bezahlt. Ein Betriebsleiter berichtet von einem aktuellen Direktkaufangebot der BVVG in Höhe von 40.000 Euro/ha für eine größere Fläche.

Nach Einschätzung der regionalen Bank werden auch Preise von über 20.000 Euro/ha nicht als grundsätzlich problematisch angesehen. Es wird eine weiterhin positive Wertentwicklung erwartet. Als reine Geldanlage (mit Renditeerwartungen) sei der Erwerb von LF bei diesen Preisen aber nicht mehr sinnvoll.

Bei Pachtpreisen von BVVG-Flächen wurde in den letzten Jahren von den Befragten eine Verdopplung wahrgenommen; bei privaten Verpächtern liegen das Niveau und die Steigerung der Pachtpreise nach Ansicht der Betriebsleiter deutlich niedriger.

Von Befragten angegebene aktuelle Pachtangebote der BVVG belaufen sich auf 10 bis 11 Euro je Bodenpunkt (BP) für Ackerland, wohingegen vorher 5 Euro/BP gezahlt worden seien; pro Hektar wurden 440 Euro anstelle von bisher gezahlten 250 Euro genannt.

Die nunmehr von der BVVG geforderten Pachtpreise können nach Ansicht einiger Betriebsleiter nicht nachhaltig erwirtschaftet werden. Andere Befragte kommen mit den Pachtforderungen zwar noch zurecht; von der erwirtschafteten Grundrente geht aber ein zunehmender Anteil an den Verpächter. Nach Schätzungen eines Betriebsleiters bleiben einem exzellent wirtschaftenden Pächter heute nur noch 30 % der Grundrente, früher waren es 70 %.

## **7.2.4 Wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklungen am Bodenmarkt**

### **Flächennachfrage**

Für die Betriebe vor Ort hat die Sicherung der Produktionsgrundlage eine hohe Priorität. Die derzeitige Lage der Betriebe ist dabei sehr unterschiedlich:

- Betriebe mit einem noch hohen Bestand an Pachtflächen bei der BVVG – von den Befragten sind dies vor allem die LPG-Nachfolger und ein Teil der Öko-Betriebe, die hohe Bestände an Arbeitskräften und Vieh aufweisen – äußern ein Gefühl der Bedrohung durch die BVVG-Verkaufspolitik. Sie seien vor die Wahl gestellt, die Flächen im Direkterwerb überteuert zu kaufen, sie mit unsicheren Aussichten (und ebenfalls überteuert) kurzfristig weiter zu pachten oder sie durch Ausschreibung an Konkurrenten zu verlieren.
- Andere, vor allem Ackerbaubetriebe, haben den BVVG-Direkterwerb abgeschlossen und sind aus Gründen der Rentabilität und der Auslastung eigener Kapazitäten am Erwerb der noch gepachteten und weiteren Flächen interessiert. Die Wachstumsziele variieren sehr. Ein Verwalter bezeichnet die Betriebsgröße seines 2.500-ha-

Ackerbaubetriebs als optimal. Skaleneffekte seien ab 700 ha nur noch gering, andererseits erforderten größere Einheiten zusätzliche Hierarchiestufen und würden dadurch schwerfälliger.

Berichtet wird aber auch von Betriebsleitern, die in jüngerer Zeit neu in die Uckermark gekommen seien und die teilweise sehr aggressiv auf dem Bodenmarkt aktiv seien (z. B. durch Überbieten bestehender Pachtverträge, „Kampfpreise“ bei Ausschreibungen.) Dabei handele es sich auch, aber nicht nur um Betriebe überregionaler Investoren (z. B. Steinhoff Familienholding), die in Biogasanlagen investiert hätten und die Substratversorgung ihrer Anlagen sichern wollten. Für auf Landwirtschaft (bzw. Biogaserzeugung) ausgerichtete Investoren ist die Uckermark aufgrund ihrer vergleichsweise guten Böden und der großen Parzellen ein attraktives Ziel.

Die Finanzkrise 2007/08 und die Euro-Diskussion hätten der Flächennachfrage von nichtlandwirtschaftlicher Seite einen deutlichen Schub gegeben, weil nun Sicherheit mit einer geringen, aber verlässlichen Rendite im Vordergrund stünde. Aus der südlichen Uckermark wird von Nachfragern mit vorwiegend emotionalem Hintergrund (z. B. Jagd, Schönheit der Landschaft) berichtet.

Obwohl der Flächenverbrauch für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen in der Uckermark im Bundesvergleich gering ist, erhöht die Nachfrage nach entsprechenden Flächen den Druck auf den Bodenmarkt. Hiervon sind insbesondere Eignungsflächen für Windenergie betroffen. Zudem werden im Oderbruch in großem Umfang Flächen gesucht, die für Zwecke des Naturschutzes dauerhaft extensiviert oder aus der Produktion genommen werden sollen.

### **Preisentwicklung**

Gefragt nach den Ursachen für die steigenden Bodenpreise, führen neun der zwölf befragten Landwirte (und auch Vertreter der Verwaltung) die Verkaufspraxis der BVVG als entscheidende Ursache an. Mehrere Facetten der seit 2007 angewandten Privatisierungspraxis seien dabei wesentlich:

- die öffentliche Ausschreibung attraktiver Flächen im Internet, die über die Region hinaus Interessenten anziehe,
- die Veröffentlichung der in Ausschreibungen erzielten Preise, die von Bietern als Richtschnur für Gebote in folgenden Ausschreibungen wahrgenommen würden,
- die Kalkulation der geforderten Preise bei Direktverkäufen, die sich an Ausschreibungsergebnissen orientiere. Das Vorgehen der BVVG hierbei ist nach Aussagen einiger Landwirte unausgewogen. Preise aus Ausschreibungen, die das interne Preisziel nicht erreichen und deshalb zurückgezogen werden, müssten bei der Kalkulation berücksichtigt werden.

- Die optionale Ausschreibung von Kauf oder Pacht mit der Wahl des besseren Gebotes verspreche der BVVG höhere Einnahmen.
- Die BVVG werde von vielen Pächtern und Käufern als anonymer profitorientierter Apparat wahrgenommen, der seinen gesetzten Regeln folgt und dem agrarstrukturelle Aspekte unwichtig sind.
- Letztlich würden die von der BVVG erzielten Preise auf den privaten Bodenmarkt ausstrahlen, da die veröffentlichten Preise als Orientierungswert herangezogen würden.
- Nach Auskunft der BVVG sind es bei Ausschreibungen vor allem (zu rund 70 %) die bisherigen Pächter selbst, die die höchsten Preise bieten.

Die im EEG garantierte Einspeisevergütung für Biogasenergie führt regional zu sehr hohen Zahlungsbereitschaften der Biogasanlagenbetreiber für Pacht und Kauf von Flächen. Hier wurde vor allem die Konzentration der Biogasanlagen in der Region Gerswalde durch die Steinhoff Familienholding GmbH genannt. Einzelne Befragte ziehen aber die Kalkulation der Anlagenbetreiber in Zweifel. Die zugrunde gelegten Erträge bei Silomais seien in der Uckermark nicht nachhaltig zu erzielen.

Die Konkurrenz der Landwirte untereinander wird von einigen Befragten (darunter auch Landwirte) als Grund für Preissteigerungen angeführt. In den vergangenen Jahren konnten die teils sehr professionellen Ackerbaubetriebe hohe Grundrenten erzielen, die die Zahlungsbereitschaft hochtreiben. Ein Befragter sagt indes, dass durch die volatilen Produktmärkte jeder Maßstab für tragbare Bodenpreise verlorengegangen ist. Insbesondere bei Arrondierungskäufen würden unüblich hohe Preise gezahlt, um die einmalige Chance zum Flächenkauf zu nutzen.

Zusätzliches Kapital komme durch die zunehmende Zahl von Windenergieanlagen ins Spiel. Die Preise für geeignete Standorte (Kauf oder Grunddienstbarkeit) seien hoch, betroffenen Grundeigentümern würden hohe Ausgleichszahlungen gewährt.

Nichtlandwirtschaftliche Investoren könnten im Wettbewerb um Flächen die Preise zusätzlich hochtreiben, da sie nicht nur mit der in der Landwirtschaft erzielbaren Grundrente kalkulieren müssten. Teils verfügten diese Investoren über einen großen Kapitalstock, der spekulativ eingesetzt werden könne. Die Erwartung weiterer Wertsteigerungen des Bodens lasse diese Investition lukrativ erscheinen.

### **Sonstiges**

Das Vorkaufsrecht im Rahmen des GrdstVG wurde in den vergangenen Jahren kaum ausgeübt, und es ist auch keine ansteigende Tendenz erkennbar. Das Landwirtschafts- und Umweltamt als Genehmigungsbehörde sieht keine Möglichkeit, gegen die hohen Kaufpreise vorzugehen, da diese in der Regel von landwirtschaftlichen Betrieben geboten würden.

## 7.2.5 Nichtlandwirtschaftliche oder überregional ausgerichtete Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt

### Relevanz/Bedeutung

Vielfach ist es den Befragten nicht möglich, eine Einschätzung zum Anteil der Landkäufe durch nichtlandwirtschaftliche oder überregional ausgerichtete Investoren vorzunehmen. Schätzungen gehen zwischen den Befragten weit auseinander.

- Der Berufsstand schätzt, dass in der zurückliegenden Zeit in der Uckermark zwischen 10 und 25 Prozent der gehandelten Fläche von nichtlandwirtschaftlichen Investoren erworben wurden.
- Es werden starke regionale Unterschiede gesehen, in manchen Gemeinden (Gerswalde, Damme, Angermünde) liege der Anteil bei bis zu 50 % der Fläche.

Die von den Befragten aufgeführten nichtlandwirtschaftlichen Investoren in der Uckermark lassen sich zu folgenden unterschiedlichen Typen zusammenfassen:

- Vermögende Einzelpersonen oder Familien, die einen ganzen Betrieb erwerben und diesen von einem Verwalter führen lassen. Sie besitzen teilweise familiäre Wurzeln in der Region (3 Fälle) oder wollen einen repräsentativen Mittelpunkt für die Familie schaffen. Teilweise wird das zugehörige Gutshaus restauriert und selbst bewohnt, andere Investoren behalten ihren Lebensmittelpunkt woanders. Manche Betriebe sind auch schon in den Händen von zwei bis drei solchen Investoren gewesen.
- Von den bekannten überregional aktiven Investoren ist vor allem die Steinhoff Familienholding GmbH in der Uckermark präsent. Sie hat Betriebe an mindestens drei Standorten gekauft, die teils vorher schon durch mehrere Hände gegangen waren. Die Strategie ist in allen Fällen der Umbau in einen Marktfruchtbetrieb mit Biogas. Im Raum Gerswalde plante Steinhoff den Bau von 10 Anlagen mit insgesamt 5 MW; die Pläne werden inzwischen nicht mehr weiter verfolgt.
- Thomas Philipps (Sonderpostenhändler) ist ein weiterer prominenter Investor, der im Raum Angermünde, aber auch in anderen Regionen ganze Betriebe gekauft hat und diese mit ökologischer Fleischrinderhaltung bewirtschaften lässt.
- Ein prominenter Einzelfall ist ein Investor, der sein in der Industrie verdientes Kapital für den Kauf und die dauerhafte Unterstützung mehrerer ökologisch wirtschaftender Betriebe eingesetzt hat. Die Motive sind in erster Linie altruistisch (Erhalt der Landschaft, Aufbau eines ökologisch nachhaltigen Betriebsorganismus, kulturelle Verantwortung). Gerade unter den Öko-Betrieben gibt es weitere Beispiele von Kapitalzuflüssen aus eher idealistischen Motiven.

Neben diesen „eindeutigen“ Fällen wurden in den Gesprächen mehrfach Hinweise auf Betriebskäufe gegeben, deren Kapitalquelle nicht klar ist. Die Käufer sind Personen aus der Landwirtschaft oder dem vor- und nachgelagerten Bereich, bei denen vermutet wird,

dass nichtlandwirtschaftliche Kapitalquellen beteiligt sind. Es wurde auch von Betrieben berichtet, die – ohne dass eine „offizielle“ Änderung bekannt wurde – plötzlich Neuanschaffungen getätigt und die Produktionsrichtung geändert hätten, was sich die Gesprächspartner nur mit einem Finanzauffluss von außerhalb erklären konnten.

Kleinere nichtlandwirtschaftliche Investoren, die einzelne Flächen zum Zweck der Verpachtung kaufen, wurden in den Gesprächen nicht thematisiert, sie haben vermutlich in der Region keine große Bedeutung.

### **Auswirkungen**

Grundsätzlich werden die Auswirkungen von nichtlandwirtschaftlichen Investoren nicht einseitig negativ oder positiv gesehen, die Urteile decken die gesamte Bandbreite ab. In den Gesprächen wurden verschiedene Vorschläge einer Differenzierung gemacht, z. B.:

- Investoren mit lokaler Einbindung und (sozialer) Verantwortung versus Investoren, die den Betrieb als Konzernfiliale betrachten;
- Verfolgung von standortangepassten, nachhaltig sinnvollen Betriebskonzepten versus Ausrichtung auf kurzfristige Rendite;
- Betrachtung des Betriebs als Risikokapital oder gemäß Ertragswert;
- Differenzierung nach Betriebsgröße und der Möglichkeit, lokale Monopole zu bilden.

Aus Sicht der Verwaltung werden die nichtlandwirtschaftlichen Investoren überwiegend positiv gesehen; dies gilt für den Umfang der Investitionen, die Schaffung von Arbeitsplätzen und auch das kommunal(politisch)e Engagement. Auch aus Sicht der ortsansässigen Landwirte wird einigen größeren Investoren durchaus Respekt und Anerkennung entgegen gebracht. Dagegen haften anderen Investoren, insbesondere den einseitig auf Marktfruchtbau und Energieerzeugung ausgerichtete, eher negative Urteile an.

Zu den einzelnen Wirkungsbereichen werden im Einzelnen von den Befragten folgende Einschätzungen vertreten:

- Häufig war mit dem Betriebskauf eine Umstellung der Produktionsstruktur verbunden, in der Regel ein Abbau der Viehhaltung und Konzentration auf Marktfruchtbau. Dies wäre aber nach Ansicht des Berufsstandes und der Verwaltung vermutlich aufgrund fehlender Rentabilität ohnehin geschehen. Es gibt aber auch das Gegenbeispiel des Aufbaus eines äußerst leistungsstarken Milchviehbetriebs auf einem Investorbetrieb. Auch die von Investoren unterstützten Öko-Betriebe sind teils markante Gegenbeispiele einer eher zunehmenden Diversifizierung.
- Die Biogaserzeugung ist stark durch nichtlandwirtschaftliche Investoren beeinflusst; im Umkreis großer Anlagen (z. B. Gerswalde, Flieth und Röddelin) kommt es zu stark auf den Maisanbau ausgerichteten Fruchtfolgen und möglichen Problemen hinsichtlich der Nachhaltigkeit dieser Produktion. Andere Biogasanlagen sind noch rela-



- tiv klein (bis 500 kW) und unproblematisch und ergänzen die sonstige Produktion positiv in Richtung Risikoausgleich, Einkommenssicherung, etc.
- Da der regionale Arbeitsmarkt kaum Chancen bietet, ist vor allem die Beschäftigung von zentraler Bedeutung für das Image und die wirtschaftliche Bedeutung der nichtlandwirtschaftlichen Investoren. Der vielfach beobachtete Rückgang an Beschäftigung geht mit dem Abbau der Viehhaltung einher und hat somit nicht singular mit den Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen Investoren zu tun. Auch die Biogaserzeugung hat nur eine bestenfalls geringfügig bessere Beschäftigungswirkung als der reine Marktfruchtbau. Der Technikeinsatz und die Freisetzung von Arbeitskräften sind in den Betrieben der nichtlandwirtschaftlichen Investoren aber durchaus unterschiedlich. Gerade unter den „Gutsbesitzern“ gibt es einige, die auch unrentable Betriebsbereiche aufrecht erhalten, um die vorhandenen Arbeitskräfte weiter zu beschäftigen. Auf einem Öko-Betrieb werden darüber hinaus Existenzgründungen im landwirtschaftlichen und landwirtschaftsnahen Bereich gezielt durch den Investor unterstützt.
  - Die bestehenden landwirtschaftlichen Unternehmen kommen durch nichtlandw. Investoren tendenziell unter Druck, weil letztere am Bodenmarkt eine starke Flächenkonkurrenz aufbauen. Hiervon sind insbesondere LPG-Nachfolgeunternehmen betroffen, die eine arbeitsintensive Unternehmensstruktur aufrechterhalten haben und ihre Investitionen aus Rücklagen finanzieren müssen, die in der Landwirtschaft erwirtschaftet wurden. Besondere Probleme haben unter diesen Umständen Betriebe, die bisher keine oder nur wenige BVVG-Flächen gekauft haben und sich jetzt die teure Fläche sichern müssen. Nach Schätzung der befragten Bank könnten ca. 10 % der Betriebe (unabhängig von der Rechtsform) mangels Eigenland in Finanzierungsschwierigkeiten kommen. Die finanzielle Belastung durch den erzwungenen Bodenkauf sei für einige Unternehmen sehr hoch und schränke deren Investitionsmöglichkeiten in anderen Bereichen (z. B. Veredlung, Technik) ein. Die Betriebe der nichtlandwirtschaftlichen Investoren werden teils reichlich mit Kapital versorgt und unterliegen nach Auskunft der befragten Verwalter keiner festen jährlichen Renditeerwartung. Sie müssen sich allerdings in der Regel nach Jahren der (oftmals umfangreichen) Anschubfinanzierung selbst tragen; unrentable Bereiche werden daher bei längerfristigen Verlustperioden abgestoßen bzw. eingestellt.
  - In Bezug auf dörfliche und regionale Entwicklung verhalten sich einige der nichtlandw. Investoren ähnlich wie verantwortungsvolle Gutsherren in der Vergangenheit. Sie sanieren Gebäude (nicht nur das Gutshaus, sondern auch andere Baudenkmäler), beteiligen sich an der Pflege von Landschaft und Infrastruktur, spenden bei dörflichen Veranstaltungen etc., was bei der lokalen Bevölkerung und Verwaltung überwiegend gut ankommt. Die Verwalter sind angehalten, sich in der Kommunalpolitik und den lokalen Körperschaften zu engagieren. Letzteres gilt auch für einige Verwalter der größeren und überregional aktiven Investoren. Bei anderen Investoren wird aber auch kritisiert, dass sie wenig Landschaftspflege betreiben und sich nicht integrieren, weil

- z. B. die Investoren selbst nicht in der Region leben. Diese bleiben anonym und sind bei Problemen nicht ansprechbar für die Nachbarn und die Gemeinde.
- Wirkungen auf Umwelt- und Naturschutz werden differenziert gesehen. Technikinvestitionen wirken sich aus Sicht einiger Betriebsleiter durchaus positiv aus (z. B. Bearbeitungs-, Pflege- und Erntetechnik, „precision farming“). Andererseits sehen viele der Befragten eine Tendenz zu einfachen, humuszehrenden Fruchtfolgen und zum Abbau von organischer Düngung, was langfristig eine Reduzierung der Bodenfruchtbarkeit nach sich ziehen wird.
  - Die Erhaltung des Biosphärenreservates mit dem zusammenhängenden ökologisch bewirtschafteten Gebiet sowie die Idee und Umsetzung eines Bodenfonds (s. u.) wäre vermutlich ohne zahlreiche nichtlandwirtschaftlichen Investoren nicht in der jetzigen Form gelungen. Das Biosphärenreservat wird auch von außerhalb des Reservates ansässigen Landwirten und Institutionen durchweg positiv beurteilt.

### 7.2.6 Bio-Bodenfonds Schorfheide

Im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin wirtschaften insgesamt 13 ökologische Betriebe, die über den Bio-Bodenfonds Flächen gepachtet haben; die Gesamtfläche umfasst rund 2.500 ha LF.

Initiatoren waren ortsansässige Landwirte, die vom Flächenentzug durch die Privatisierung der dortigen BVVG-Flächen bedroht waren, weil sie die geforderten Kaufpreise nicht aufbringen konnten. Die Idee des Bio-Bodenfonds wurde massiv vom damaligen Staatssekretär im Landwirtschaftsministerium und heutigen Landrat der Uckermark unterstützt. Letztlich konnte auch die BVVG von dem Konzept überzeugt werden. Ziel war die dauerhafte Sicherung der ökologischen Bewirtschaftung der Flächen.

Die am Bio-Bodenfonds beteiligten Landwirte haben ihre Direktkaufansprüche an BVVG-Pachtflächen im Ganzen an die GLS-Bank abgetreten. Diese hat die Flächen zum festgelegten Preis erworben. Das erforderliche Kapital wurde durch Privatanleger refinanziert; diese erwarben nicht kündbare, unbefristete Genussscheine mit einer festen Grundverzinsung von 2,5 % p. a. und einer ergebnisabhängigen Verzinsung in einer prognostizierten Höhe von 0,2 % p. a. (BIO-BODENFONDS GMBH & CO. KG, 2010).

Die erworbene Fläche wird an die Landwirte rückverpachtet mit der nach BGB maximalen Laufzeit von 30 Jahren; nach Aussage des befragten Fondsmanagers ist nach jeweils zehn Jahren die Option einer Verlängerung der Laufzeit vorgesehen. Der Pachtvertrag verpflichtet zur ökologischen Wirtschaftsweise, die Pacht beträgt 3,2 % des Kaufpreises. Eine Pachtanpassung ist prinzipiell möglich, wurde aber bisher nicht vorgenommen.

Die am Bio-Bodenfonds beteiligten Betriebe äußern sich ausnahmslos zufrieden, weil ihnen langfristige Planungssicherheit gegeben und die Liquidität der Betriebe geschont wird. Die von außen hereindringende Nachfrage anderer Investoren sei wirksam zurückgedrängt worden.

Die GLS-Bank sieht unter ihren Kunden eine große Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten in ökologischer Landwirtschaft unter Verzicht auf maximale Kapitalrendite. Generell sei das Interesse an einer ethisch vertretbaren Geldanlage stark zunehmend.

Für die GLS-Bank ist der Bio-Bodenfonds ein guter Werbeträger. Er genieße bundesweite Aufmerksamkeit, und die Landwirte zeigten sich durchweg zufrieden. Hier sei erstmals gezeigt worden, dass ein kostengünstiges Modell in dieser Größenordnung möglich ist. Die Ausgangsbedingungen seien hier sehr gut gewesen. Ein ähnliches Modell dieser Größenordnung sei nicht geplant; in Westdeutschland gebe es aber kleinere Projekte mit ähnlichen Zielstellungen.

Die gegenwärtig geltende Auslegung des GrdstVG im konkreten Einzelfall stellt für die GLS-Bank eine Hürde dar. In Niedersachsen werde die Ausübung des Vorkaufsrechts derzeit in einem Fall geprüft; würde diese ausgeübt, so träte das Gegenteil dessen ein, was der Bio-Landwirt erreichen wollte: ein Verlust der Fläche statt dauerhafter Sicherung. Erforderlich ist aus Sicht der GLS-Bank eine Rechtsprechung, die das Motiv Flächensicherung für eine bestimmte Form der Landwirtschaft als Kriterium gegen die Anwendung des Vorkaufsrechts festigt.

## **7.3 Fallstudie Landkreis Ostvorpommern**

### **7.3.1 Überblick über den Landkreis Ostvorpommern**

#### **7.3.1.1 Allgemeiner Überblick**

1994 ist Ostvorpommern aus den Landkreisen Anklam, Greifswald und Wolgast entstanden und wird zukünftig Teil des Großkreises Südpommern mit der jetzt kreisfreien Stadt Greifswald als Kreisstadt werden. Die ca. 106.000 Einwohner verteilen sich auf rd. 1.900 km<sup>2</sup> Fläche. Mit 56 Einwohner/km<sup>2</sup> wird der Landesdurchschnitt von 71 Einwohnern noch deutlich unterschritten. Auch in den letzten Jahren verminderte sich die die Einwohnerzahl deutlich. Die ungünstige demographische Entwicklung wirkt sich generell negativ auf die Nutzung und die Preise vorhandener Immobilien aus. Ausgewiesene Gewerbeflächen liegen teilweise brach.

Die wichtigsten Wirtschaftsbereiche sind Tourismus (Insel Usedom, Peene und Peenetal), Industriebetriebe in den Städten Anklam (Zuckerfabrik, Fleisch- und Wurstwaren), Lub-

min (Energiewerke Nord), Wolgast (Peenewerft) sowie kleine und mittlere Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Die Infrastruktur hat sich u. a. durch die Fertigstellung der Autobahn A20 deutlich verbessert. Durch die A20 und die Bundesstraßen wird Ostvorpommern an die Hauptverkehrsachsen Lübeck-Stettin und Usedom-Berlin gut angebunden. Die Arbeitslosenquote liegt mit 11,2 % (Juli 2011) über dem Landesdurchschnitt, hat aber in den letzten Jahren stark abgenommen (2005 ca. 27 %).

Die größere wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft im Vergleich zum Landesdurchschnitt ist vor allem auf die geringe Industrialisierung zurückzuführen. Außerhalb der Tourismusbereiche werden weite ländliche Teile des Landkreises mit häufig kleinen Siedlungen von 60 bis 80 Einwohnern und sehr geringer Bevölkerungsdichte durch die Landwirtschaft geprägt. Zum Abbau der Probleme auf dem Arbeitsmarkt kann sie hier wegen der immer noch zunehmenden Technisierung und des geringen Viehbesatzes (s. u.) keinen Beitrag leisten.

Im Jahr 2007 wurden die 117.400 ha LF Ostvorpommerns von rd. 430 Betrieben bewirtschaftet (vgl. Tabelle 10). Die durchschnittliche Betriebsgröße war mit 272 ha etwas größer als im Landesdurchschnitt (250 ha); etwa ein Viertel der Flächen wurden auf Kreis- und Landesebene in Betrieben zwischen 500 und 1.000 ha und knapp die Hälfte von Betrieben mit über 1.000 ha bewirtschaftet. Auffällig ist, dass es in Ostvorpommern praktisch keine Agrargenossenschaften mehr gibt; dagegen gibt es überdurchschnittlich viele GbR (24,3 %) und GmbH (34,6 % der Betriebe).

Die Bruttowertschöpfung je Hektar LF liegt aufgrund eines geringen Viehbesatzes deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Der niedrige Rinder-GV-Besatz ist trotz eines relativ hohen Grünlandanteils (25,2 %) auf umfangreiche extensive Nutzung des Grünlands durch Mutterkuhhaltung zurückzuführen. Ein weiterer Grund für die geringe Flächenintensität ist der relativ hohe Anteil an ökologisch bewirtschafteter Fläche (13,4 %).

Hinsichtlich der Produktionsrichtung dominiert Futterbau, gefolgt vom Marktfruchtbau. Die Anzahl der Futterbaubetriebe mit Milchproduktion hat deutlich abgenommen. Flächenreiche Großbetriebe betreiben aus wirtschaftlichen Gründen häufig Ackerbau und nutzen das Grünland mit Mutterkühen. Es gibt zahlreiche Biogasanlagen, die teilweise lokal an einzelnen Standorten konzentriert sind. Wirtschaftlich sind die Betriebe aus Sicht einer vor Ort tätigen Bank gut aufgestellt.

**Tabelle 10:** Rahmendaten Landkreis Ostvorpommern

|   | <b>Jahr</b>       | <b>Ostvorpommern</b>               |          |
|---|-------------------|------------------------------------|----------|
| Flächengröße                                      | 2009 <sup>1</sup> | 1.899 km <sup>2</sup>              |          |
| Einwohnerzahl                                     |                   | 105.779                            |          |
| Bevölkerungsdichte                                |                   | 56 Ew./km <sup>2</sup>             |          |
| Landwirtschaftlich genutzte Fläche                | 2007 <sup>2</sup> | 117.395 ha                         |          |
| davon Ackerland                                   |                   | 87.809 ha                          | 75%      |
| Grünland  |                   | 29.533 ha                          | 25%      |
| Anzahl landw. Betriebe (durchschn. Betriebsgröße) |                   | 432                                | (272 ha) |
| davon jur. Personen                               |                   | 56                                 | (878 ha) |
| Einzelunternehmen                                 |                   | 311                                | (96 ha)  |
| Personengesellschaften                            |                   | 49                                 | (583 ha) |
| davon Ackerbaubetriebe                            |                   | 148                                | 34%      |
| Futterbaubetriebe                                 |                   | 179                                | 41%      |
| Veredlungsbetriebe                                |                   | 9                                  | 2%       |
| Durchschnittlicher Viehbesatz                     |                   | 0,59 GV/ha                         |          |
| Durchschnittliche Ackerzahlen                     | 2010 <sup>3</sup> | von 25 bis 44                      |          |
| Bodenrichtwerte zum 1.1.2011 (Acker)              |                   | von 0,58 bis 1,16 €/m <sup>2</sup> |          |

Quellen: 1 <http://de.wikipedia.org/wiki/Ostvorpommern>

2 STATISTISCHES AMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008)

3 GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS OSTVORPOMMERN (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS OSTVORPOMMERN, 2011).

### 7.3.1.2 Bodenmarkt

Der Anteil der BVVG-Flächen an der LF insgesamt lag nach Auskunft der zuständigen BVVG-Niederlassung 1992/93 mit knapp 40 % (rd. 45.000 ha) deutlich über dem Landesdurchschnitt. Im Jahr 2010 waren noch rd. 11.000 ha BVVG-Flächen zumeist längerfristig verpachtet. Aus diesen Zahlen wird der starke Einfluss der BVVG-Privatisierung seit Anfang der 1990er Jahre auf das Pacht- und Kaufmarktgeschehen sowie die Entwicklung des Umfangs an Eigentumsflächen in landwirtschaftlichen Betrieben in Ostvorpommern deutlich. Nachfolgend wird der Fokus auf die Entwicklung des Bodenmarktes ab 2007, dem Beginn der Ausschreibung von BVVG-Flächen, gelegt.

#### Kaufmarkt

In den Jahren 2007 und 2008 belief sich die veräußerte Fläche in Ostvorpommern auf dem vergleichsweise hohen Niveau von 2,4 bzw. 2,2 % der LF insgesamt (vgl. Abbildung 19). 2009 ging dieser Wert insbesondere wegen des Rückgangs der begünstigten BVVG-EALG-Verkäufe auf 1,4 % zurück, 2010 stieg sie vor allem aufgrund der starken Zunahme von Verkäufen außerhalb der BVVG auf 1,6 %. Von den Flächenverkäufen entfielen

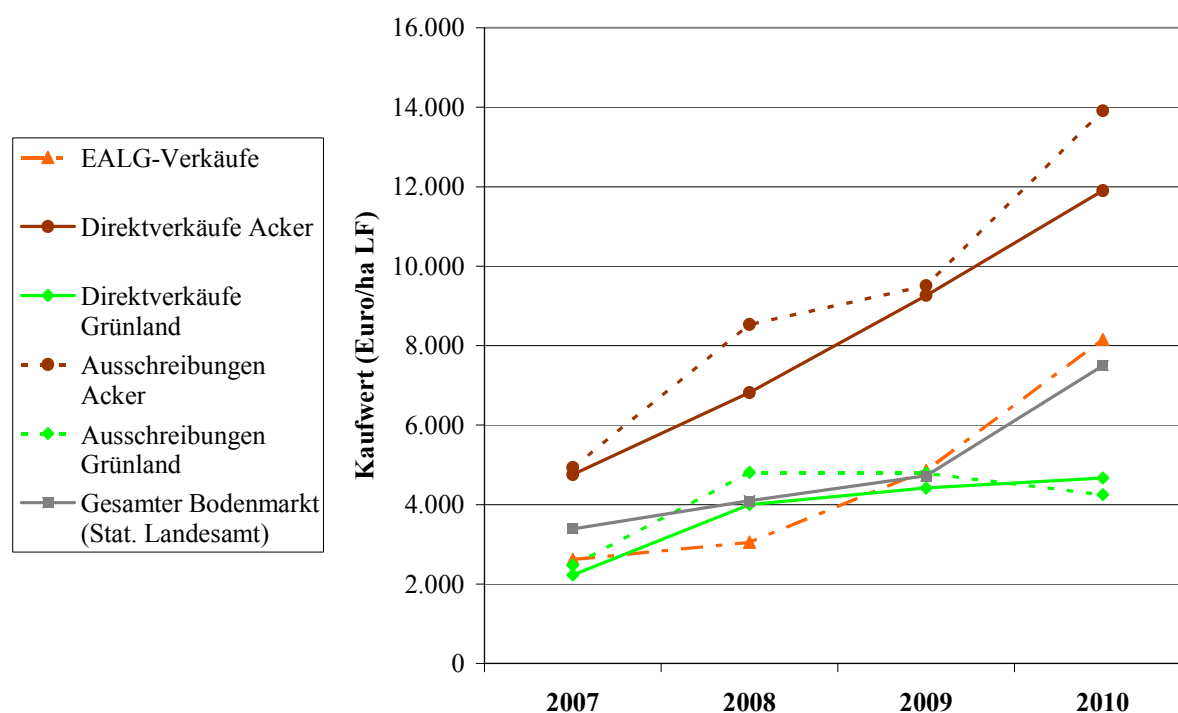
in diesem Vierjahreszeitraum rd. 57 % auf die BVVG-Verkehrswertverkäufe. 2010 veräußerte die BVVG trotz des Auslaufens der EALG-Verkäufe durch Forcierung der Ausschreibungen und insbesondere der Direktverkäufe fast den gleichen Flächenumfang wie 2009. Die in der Kaufwertestatistik ausgewiesene Fläche hat 2010 mit rund 1.900 ha den höchsten Gesamtumfang in dem Vierjahreszeitraum erreicht.

Nicht plausibel sind die sehr starken jährlichen Schwankungen des Anteils der BVVG-Verkehrswertverkäufe am gesamten Bodenmarkt. So entspricht z. B. die Summe der Verkehrswertverkäufe im Jahr 2007 etwa 98 % der vom Statistischen Landesamt ausgewiesenen Gesamtsumme für Ostvorpommern (vgl. die Berechnungen in Abbildung 19). Die Schwankungen sind vermutlich darauf zurückzuführen, dass in der amtlichen Statistik nur solche Veräußerungsfälle berücksichtigt werden, die von außerordentlichen oder persönlichen Verhältnissen unbeeinflusst sind (vgl. Kapitel 5.3.1).

Die Preise stiegen sowohl bei BVVG-Ausschreibungen als auch Direktverkäufen im betrachteten Zeitraum rasant von rd. 5.000 auf bis zu etwa 14.000 Euro/ha (zumeist Ackerland) an. Die begünstigten EALG-Verkäufe mit einem im Durchschnitt hohen, aber nicht bekannten Ackerlandanteil zogen auf niedrigerem Niveau ebenfalls deutlich an. Bei Grünlandverkäufen durch die BVVG stagnierten die Preise dagegen nach einem starken Anstieg im ersten Beobachtungsjahr zwischen rd. 4.000 und 5.000 Euro.

Die in der amtlichen Statistik ausgewiesenen Preise für die insgesamt veräußerten Flächen zeigten in den Jahren 2007 bis 2009 eine moderate Aufwärtsentwicklung von rund 3.400 auf 4.700 Euro/ha, im Jahr 2010 stiegen die Kaufwerte aber sehr stark auf 7.500 Euro/ha an.

**Abbildung 19:** Entwicklung von Kaufwerten und Flächensummen auf dem Bodenmarkt im Landkreis Ostvorpommern



| Flächensumme in ha                    | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| EALG-Verkäufe                         | 1.383        | 1.068        | 571          | 7            |
| Direktverkäufe Acker                  | 733          | 155          | 267          | 574          |
| Direktverkäufe Grünland               | 172          | 62           | 138          | 297          |
| Ausschreibungen Acker                 | 385          | 109          | 46           | 107          |
| Ausschreibungen Grünland              | 165          | 36           | 62           | 52           |
| Summe: BVVG-Verkehrswertverkäufe      | 1.456        | 362          | 514          | 1.030        |
| Gesamter Bodenmarkt (Stat. Landesamt) | 1.485        | 1.498        | 1.087        | 1.897        |
| Anteil BVVG am Bodenmarkt             | 98 %         | 24 %         | 47 %         | 54 %         |
| <b>Summe: EALG + andere Verkäufe</b>  | <b>2.868</b> | <b>2.566</b> | <b>1.658</b> | <b>1.904</b> |
| Bodenmobilität insgesamt              | 2,4 %        | 2,2 %        | 1,4 %        | 1,6 %        |

Quelle: Eigene Berechnungen aus Daten der BVVG und des STATISTISCHEN LANDESAMTES.

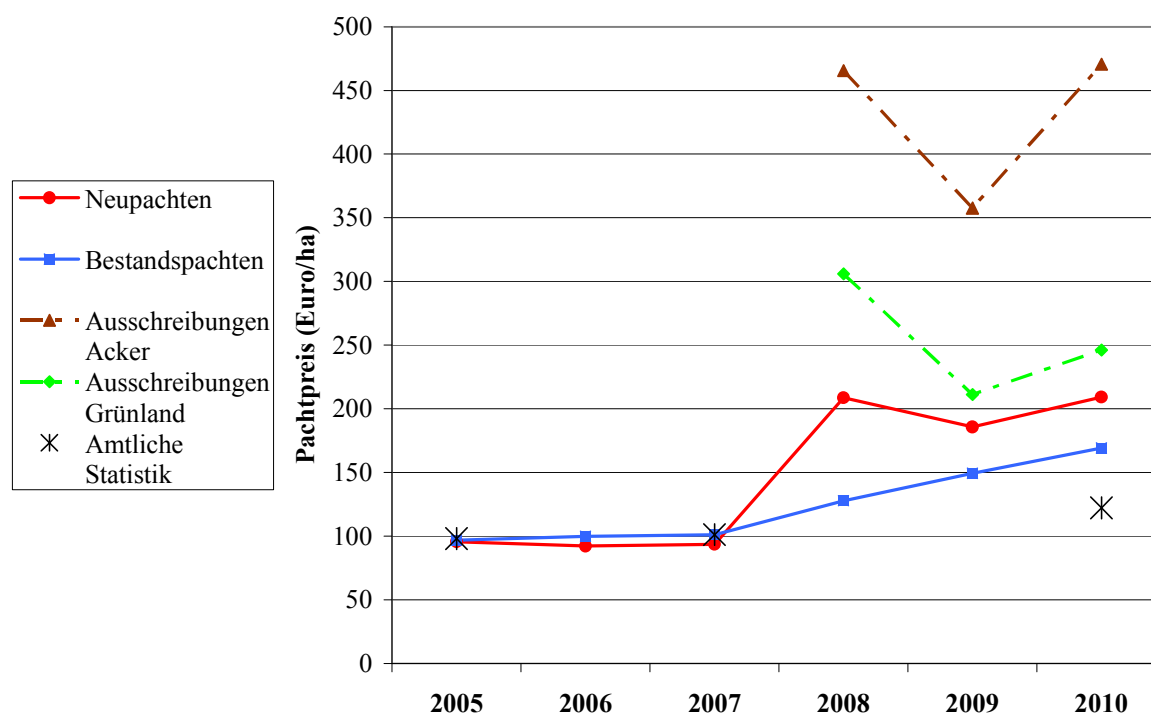
## Pachtmarkt

In Abbildung 20 werden für Ostvorpommern die Entwicklung der Pachtpreise und Flächensummen von der BVVG im Zeitraum 2005 bis 2010 für neu verpachtete Flächen ausgewiesen und die BVVG- Bestandspachtpreise/ha LF mit den in der amtlichen Agrarstatistik ausgewiesenen durchschnittlichen Pachtpreisen/ha LF verglichen.

Die Bestandspachtflächen der BVVG haben sich im Betrachtungszeitraum durch die Verkäufe um knapp die Hälfte auf ca. 11.000 ha vermindert. Die neu verpachteten BVVG-

Flächen sind insbesondere 2010 kräftig angestiegen. Zu diesem Zeitpunkt endeten viele Pachtverträge mit 18-jähriger Pachtdauer und die Pachtbedingungen mussten neu verhandelt werden. Mittels Ausschreibungen wurden erst 2008 die ersten Flächen verpachtet; in diesem Jahr betrug der Umfang rund ein Drittel der gesamten Neuverpachtungen, in den Folgejahren ging er deutlich zurück.

**Abbildung 20:** Entwicklung von Pachtpreisen und Flächensummen der von der BVVG verpachteten LF im Landkreis Ostvorpommern



| Flächensumme in ha       | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Neupachten               | 1.272  | 1.039  | 978    | 967    | 982    | 2.155  |
| Bestandspachten          | 20.241 | 17.904 | 15.336 | 13.531 | 12.569 | 11.328 |
| Ausschreibungen Acker    |        |        |        | 310    | 170    | 68     |
| Ausschreibungen Grünland |        |        |        | 9      | 72     | 75     |

Quelle: Eigene Berechnungen aus Daten der BVVG, BODENMARKT.INFO (2011b).

Die BVVG-Bestandspachtpreise von 100 Euro/ha LF sind von 2005 bis 2007 kaum angestiegen. Danach erhöhten sie sich bis 2010 kontinuierlich und deutlich auf rd. 170 Euro. In der amtlichen Agrarstatistik wird 2005 und 2007 für die von der BVVG und allen anderen Bodeneigentümern verpachtete LF fast das gleiche Pachtpreisniveau ausgewiesen, 2010 lag es dagegen mit 122 Euro um rd. 30 % unter den BVVG-Bestandspachten.

Die Pachtpreise für BVVG-Neupachten (überwiegend Ackerland) waren bis 2007 mit denen für Bestandspachten vergleichbar. Danach stiegen sie deutlich stärker an und pen-



delten sich auf rd. 200 Euro ein. Die bei Ausschreibungen erzielten Pachtpreise für Ackerland waren mit 350 bis mehr als 450 Euro nochmals sehr viel höher und sogar für Grünland wurden Preise zwischen rd. 200 und 300 Euro erzielt.

### **7.3.2 Gesprächspartner und Betriebe in der Fallstudie**

In die Befragung einbezogen wurden zwei Gebiete in Ostvorpommern. Das größere Fallstudiengebiet im Raum Anklam wird fast ausschließlich durch Landwirtschaft geprägt, das kleinere auf der Insel Usedom durch Tourismus und Landwirtschaft.

Im Raum Anklam wurden acht Unternehmen befragt, sechs waren Rechtsnachfolger von LPGen, zwei waren Investoren mit landwirtschaftlichen Betrieben außerhalb der neuen Länder, die mit bankenseitiger Fremdfinanzierung und umfangreichem Eigenkapital ein gesamtes VEG bzw. ein Teilunternehmen erwarben und ortsansässig wurden. Die sechs Nachfolgeunternehmen setzen sich teilweise aus mehreren juristisch selbständigen GbR oder GmbH zusammen oder wurden in Form einer AG bzw. GmbH und Co. KG geführt. Die befragten Unternehmen bewirtschaften zwischen 700 und 5.500 ha LF (Durchschnitt 2.100 ha), davon 55 bis 3.200 ha Eigenland (Durchschnitt 900 ha). Der Eigenlandanteil der Betriebe liegt mit 43 % relativ hoch (MV: 35 %).

Auf der Insel Usedom wurden vier Betriebe befragt, zwei Haupterwerbsbetriebe, ein LPG-Nachfolgeunternehmen und ein Investor, der mit branchenfremdem Kapital Teile einer juristischen Person kaufte. Das Untersuchungsgebiet ist historisch bedingt relativ klein strukturiert. Insgesamt bewirtschaften die befragten Betriebe zwischen 170 und 2.000 ha LF (Durchschnitt 760 ha), davon 35 bis 630 ha Eigenland (Durchschnitt 300 ha, ca. 40 %).

Neben den landwirtschaftlichen Unternehmen wurden der regionale Bauernverband und der Landesbauernverband, die Genehmigungsbehörde für den landwirtschaftlichen Grundstückstransfer, eine der großen Regionalbanken und die LEADER-Beauftragte für Ostvorpommern befragt.

### **7.3.3 Situation auf dem Bodenmarkt**

Im Fokus der Befragungen stand der Kaufmarkt, der in Ostvorpommern seit 1992 und insbesondere seit dem Beginn der Flächenausschreibungen im Jahr 2007 durch die BVVG geprägt ist.

### **Flächenangebot**

Nach dem Auslaufen des begünstigten Flächenerwerbs im Rahmen des EALG im Jahr 2009 werden die in Ostvorpommern immer noch umfangreichen BVVG-Flächen als Direktverkäufe oder durch Ausschreibungen angeboten. Weitere Anbieter sind nach Auskunft der Befragten häufig Erben oder Erbengemeinschaften von kleineren Ländereien, insbesondere von aus dem Bodenreformland entstandenen sog. Neubauernsiedlungen. Verkauft wird häufig, weil Geld benötigt wird und die emotionale Bindung zum Land gering ist. Nicht zum Verkauf, sondern nur zur langfristigen Pachtung werden die restituierten landeseigenen Flächen angeboten.

Vom Verkauf ganzer Unternehmen mit wirtschaftlichen Problemen in der jüngeren Vergangenheit wurde nicht berichtet. Dagegen wurden finanzielle Probleme in Nachfolgeunternehmen erwähnt, die entstehen, wenn Gesellschafter mit einem größeren Kapitalanteil am Unternehmen ihre Anteile verkaufen wollen. In diesen Fällen werden jedoch keine Flächen zum Verkauf angeboten, sondern u. a. Investoren für den Kauf dieser Anteile gesucht oder in Einzelfällen das ganze Unternehmen an Investoren veräußert.

### **Flächennachfrage**

Die Nachfrage nach Flächen ist generell sehr hoch. Die Mehrheit der befragten Betriebe hat frühzeitig angefangen, alle von privater Seite angebotenen Flächen zu kaufen und den Erwerb begünstigter BVVG-Verkäufe im Rahmen des EALG weitgehend auszuschöpfen. Hierauf ist der relativ hohe Anteil an Eigentumsflächen in den Betrieben zurückzuführen. Unter anderem zwecks Erhöhung der Ansprüche auf begünstigten Flächenerwerb sind die Nachfolgebetriebe in Einzelfällen in mehrere GbR umgewandelt worden. Einem Betrieb wurde der begünstigte Kauf vermutlich wegen des fehlenden Nachweises einer ordnungsgemäßen Vermögensauseinandersetzung verwehrt.

Hinsichtlich des Konkurrenzverhaltens der ortsansässigen Betriebe waren insbesondere die Aussagen der Betriebsleiter von Nachfolgebetrieben eindeutig. Es gab in der Vergangenheit weitgehend eingehaltene Absprachen zu Gunsten der Pächter (s. u. Preisentwicklung). Dieses System wird jedoch durch das Eindringen fremder Pächter zunehmend gefährdet.

Nichtlandwirtschaftliche Investoren waren in Einzelfällen bereits in den 1990er Jahren im Untersuchungsgebiet aktiv. Sie konzentrierten sich vor allem auf den teilweisen oder auch vollständigen Erwerb von LPG-Rechtsnachfolgern mit finanziellen Problemen. In jüngerer Zeit werden von ihnen nach Auskunft einiger Befragter vermehrt Flächen von privaten Bodeneigentümern erworben.

## Preisentwicklung

Über die Entwicklung der Kaufpreise auf dem Bodenmarkt sind alle befragten Landwirte gut informiert. Einen wesentlichen Beitrag hierzu hat die BVVG durch Veröffentlichung der Ausschreibungsergebnisse geleistet. Die in Ausschreibungen erzielten Spitzenpreise von über 22.000 Euro/ha sind allgemein bekannt. Von den Befragten wird bereits das erreichte Durchschnittsniveau für BVVG-Flächen von 14.000 Euro für Ackerflächen mit durchschnittlicher Bonität überwiegend als zu hoch angesehen, weil sich nach deren Ansicht die daraus resultierenden finanziellen Belastungen aus der gegendüblichen landwirtschaftlichen Produktion nicht erwirtschaften lassen. Eine Minderheit ist jedoch bereit, auch diesen Preis zumindest bei drohendem Flächenentzug oder bei günstiger Lage zum Betrieb zu bezahlen.

Mit den privaten Bodeneigentümern lassen sich teilweise auch gegenwärtig noch um mehr als die Hälfte geringere Kaufpreise aushandeln, als in BVVG-Ausschreibungen erzielt werden. Dies liegt an bestehenden persönlichen Beziehungen zum ortsansässigen Betrieb und sicherlich teilweise auch an fehlenden Marktinformationen auf der Verkäuferseite. Die Preise für Flächen von privaten Eigentümern sind allerdings nach Auskunft der Befragten in den letzten Jahren ebenfalls deutlich gestiegen, weil die Transparenz auf dem Bodenmarkt auch hier zugenommen hat.

Die im Durchschnitt gezahlten Pachtpreise von etwa 130 bis 140 Euro für Ackerland in Ostvorpommern werden von den BVVG-Bestandspachten durch konsequentere Anwendung der in den Pachtverträgen enthaltenen Pachtpreisanpassungsklauseln teilweise bereits um mehr als 25 % überschritten. Im Vergleich zu den Abschlüssen bei Neuverpachtung sind sie allerdings als moderat zu bezeichnen. Bei Direktverpachtung berichten die Befragten von mehr als 50-prozentigen Aufschlägen, so dass z. B. für Ackerland mit 35 Bodenpunkten deutlich über 300 Euro/ha bezahlt werden müssen. Bei alternativer Ausschreibung zur Pacht werden nach Auskunft der Befragten in Einzelfällen über 500 Euro/ha geboten. Auch diese Pachtpreise lassen sich nach Ansicht der Befragten in der Landwirtschaft nicht erwirtschaften. Möglicherweise geben in diesen Fällen strategische Überlegungen den Ausschlag. Die zunehmende Transparenz führt auch bei den privaten Bodeneigentümern zu steigenden Pachtpreisforderungen, jedoch mit großer Verzögerung.

Grünlandflächen sind in Ostvorpommern häufig Restflächen, die extensiv bewirtschaftet werden. Die im Durchschnitt deutlich geringere Wirtschaftlichkeit im Vergleich zum Ackerland und die geringe Konkurrenz um diese Flächen führen dazu, dass die Kauf- und Pachtpreise für Grünland häufig nur ein Viertel derjenigen des Ackerlandes betragen.

### **7.3.4 Wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklungen am Bodenmarkt**

#### **Flächenangebot und -nachfrage**

Die Sicherung der Bewirtschaftung von angebotenen BVVG-Flächen ist ein wesentliches Ziel der befragten Landwirte in Ostvorpommern. Nach Aussagen der BVVG-Niederlassung in Neubrandenburg werden von den Bewirtschaftern konkurrenzfähige Preise geboten. Landwirte würden trotz vielfach beklagter hoher Preise die gesamte Fläche kaufen wollen, die sie im Direktverkauf erwerben können. Mögliche Verkehrswertgutachten würden bei Direktverkäufen so gut wie keine angefordert. Die Käufe würden von den Banken umfangreich finanziert. Woher die Gelder darüber hinaus kommen, ist der BVVG nicht bekannt.

Zumindest beim drohenden Entzug selbst bewirtschafteter Flächen oder auch zur Flächenarrondierung sind einige Landwirte nach eigener Aussage bereit, für Ackerland mit ausreichender Bonität sehr hohe Kaufpreise von 15.000 Euro/ha und mehr zu zahlen, um sich die Bewirtschaftung dieser Flächen langfristig zu sichern. Auch einzelne Landwirte, die ihre Eigentumsflächen aufstocken wollen und bei Ausschreibungen nicht zum Zug gekommen sind, äußern ihre Bereitschaft, bei nächster Gelegenheit ähnlich hohe Preise für günstig gelegene Ackerflächen mit guter Bonität zu kaufen.

Der Direkterwerb von BVVG-Flächen zur Flächensicherung ist in Ostvorpommern wichtig. Wegen des hohen Anteils an BVVG-Flächen und der geringen Anzahl durch Wieder- und Neueinrichtung hinzu gekommener Betriebe konnten sowohl die LPG-Rechtsnachfolger als auch die Anfang der 1990er Jahre vorhandenen wenigen anderen Unternehmen umfangreich BVVG-Flächen langfristig pachten. Bei ersteren waren 1.000 ha, bei letzteren 300 bis 500 ha keine Einzelfälle. Durch den Direkterwerb dieser Flächen bis zu einer Höchstgrenze von 450 ha (abzüglich bereits gekaufter EALG-Flächen) können diese Betriebe einen auf längere Sicht ggf. drohenden Flächenentzug zumindest teilweise vermeiden.

Solche Verhältnisse begünstigen bei den Unternehmen tendenziell den Einsatz von branchenfremdem Kapital, um die angebotenen Flächen im Direktkauf oder auch bei Ausschreibungen zu finanzieren. Solches Kapital wird derzeit zunehmend angeboten aufgrund der Erfahrungen kapitalkräftiger Personen in der Finanzkrise und der gebotenen relativen Sicherheit bei Investitionen in (große) Flächen.

#### **Preisentwicklung**

Für den starken Anstieg der Kauf- und Pachtpreise wird – wie bereits erwähnt – von den meisten befragten Landwirten in erster Linie die seit 2007 angewandte Privatisierungspraxis der BVVG verantwortlich gemacht. Dies betrifft vor allem die Privatisierung durch Ausschreibungen, die Ableitung der sonstigen Preise aus Ausschreibungsergebnissen und

die geschaffene Markttransparenz im Internet. Geboten werden die hohen Preise nach Meinung dieser Landwirte vornehmlich von nichtlandwirtschaftlichen Investoren, weil diese sichere Wertanlagen suchen und sich die Finanzierung aus der landwirtschaftlichen Produktion kaum erwirtschaften lässt. Ob es tatsächlich zum großen Teil diese Investoren sind, ist auch der BVVG nicht bekannt, weil sie darüber keine eingehenden Recherchen anstellt. Die genannten Beispiele und einige Gesprächspartner weisen jedoch darauf hin, dass auch Landwirte nicht unwesentlich an den Preissteigerungen beteiligt sind.

Ein befragter Landwirt erklärt diese hohen Preisgebote vorrangig mit ökonomischen Argumenten. Nach seiner Auffassung musste eine Bodenpreissteigerung in Ostvorpommern vor allem wegen der großen Kostenvorteile im Marktfruchtbau (gute Erträge, große Schläge und Betriebe, gute Infrastruktur, Hafennähe) kommen. Die hohen Preise für BVVG-Flächen werden nach seiner Kenntnis häufig von Landwirten gezahlt, teilweise jedoch „angefeuert mit branchenfremden Kapital“.

Vor 2007 war die Transparenz auf dem Bodenmarkt ganz offensichtlich erheblich eingeschränkt. Bei der Befragung der LPG-Rechtsnachfolger wurde durchgehend hervorgehoben, dass es stille Vereinbarungen zwischen den Unternehmen hinsichtlich Pacht- und Kaufpreise gab und auch noch gibt. Hierbei handelt es sich um eine Art Preiskartell (ein Befragter nannte es „Gemarkungskartell“), bei dem abgesprochen wird, welche Preise den privaten Verpächtern bzw. Verkäufern gezahlt werden. Wegen der in bestimmten Regionen bestehenden oligopsonistischen Strukturen und der belastbaren Netzwerke zwischen den Geschäftsführern der LPG-Nachfolgeunternehmen funktionieren diese Absprachen bisher gut. Der fehlende Wettbewerb hat sicherlich lange Zeit zum sehr niedrigen Preisniveau beigetragen.

Soweit in Einzelfällen massive (persönliche) Differenzen zwischen Verpächter/Verkäufer und Pächter/Käufer bestanden hätten und ein Nachbarbetrieb als Vertragspartner gewählt worden sei, hätte durch Pflugtausch die kostengünstige Bewirtschaftung großer Schläge in beiden Unternehmen aufrechterhalten werden können.

Bei den Befragungen auf der Insel Usedom ergab sich hinsichtlich der Preisabsprachen und wegen der teilweise anderen Betriebsstrukturen und seit geraumer Zeit aggressiv tätiger Investoren auf dem Bodenmarkt ein anderes Bild mit stärkerem Wettbewerb um die Flächenbewirtschaftung.

### **Sonstiges**

Die befragte regionale Bank betonte die große Bedeutung der Landwirtschaft bei der Kreditvergabe und bezeichnete die Landwirtschaft als gute Branche mit geringem Ausfallrisiko. Insbesondere bei gut strukturierten und wirtschaftlich erfolgreichen Marktfruchtbetrieben sei eine 100-prozentige Fremdfinanzierung eines Kaufpreises bis zu 10.000 Euro

pro Hektar 40er Boden finanzierbar, in besonderen Einzelfällen auch deutlich mehr. Eine hohe Kreditwürdigkeit dieser Betriebe ist also gewährleistet.

Die Regelungen im EEG für die Erzeugung von Biogas führen nach Aussagen einiger Landwirte zu regionalen Preissteigerungen auf dem Bodenmarkt.

Die BVVG wird von einigen Landwirten als völlig emotionslos gesehen, die keine Verhandlungsspielräume zulässt und möglichst hohe Einnahmen aus den Flächenverkäufen erzielen will.

### **7.3.5 Nichtlandwirtschaftliche oder überregional ausgerichtete Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt**

#### **7.3.5.1 Relevanz/Bedeutung**

Weder in der amtlichen Statistik noch bei der BVVG oder der für die Umsetzung des GrdstVG zuständigen Behörde gibt es aussagekräftige Unterlagen, wie viel Land die nichtlandwirtschaftlichen oder überregional ausgerichteten Investoren bereits gekauft haben. Der Berufsstand schätzt diesen Anteil in Ostvorpommern bei starken regionalen Schwankungen auf 15 bis 20 %. Bei den befragten Landwirten reichen die Schätzwerte für die Umgebung des eigenen Betriebes von 5 bis 50 %.

#### **Kauf von Gesellschaftsanteilen (Raum Anklam)**

Relevant ist der Kauf von Gesellschaftsanteilen bei juristischen Personen. Überwiegend konzentrieren sich die Gesellschaftsanteile bei wenigen Führungskräften, nachdem zahlreiche Gesellschafter ausgeschieden sind oder abgefunden wurden. Auf die verbliebenen Anteilseigner entfällt aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und der Preisentwicklung am Bodenmarkt gegenwärtig häufig ein erhebliches Vermögen.

In mehreren befragten Nachfolgebetrieben steht aus Altersgründen ein Generationswechsel an. Die sich daraus ergebende Probleme skizziert ein betroffener Befragter so: „Zwei der fünf Gesellschafter wollen ausscheiden. Die eigenen Kinder der Ausscheidenden haben kein Interesse, in das Unternehmen einzusteigen. Als Optionen verbleiben, die Anteile als stiller Gesellschafter im Unternehmen zu lassen und ggf. zu vererben, oder die Veräußerung. Bei der Entscheidung für den Verkauf muss ein Wertgutachten erstellt werden und die verbleibenden Gesellschafter haben ein Vorkaufsrecht für den Anteilskauf. Sie müssen hierfür in aller Regel einen Kredit aufnehmen oder einen (fremden) Investor als Gesellschafter akzeptieren.“ Letztere Lösung wird vor allem dann favorisiert, wenn das Risiko der Kreditaufnahme von den Gesellschaftern als zu hoch eingeschätzt wird. Für Investoren ist der Anteilskauf eine Möglichkeit, Miteigentümer des Unternehmens und seiner Flächen zu werden, ohne dass das GrdstVG anwendbar ist.

In der Regel wollen die Investoren an wichtigen Unternehmensentscheidungen beteiligt werden. Das kann für das Unternehmen vorteilhaft sein, wenn sich die Gesellschafter einig sind und z. B. dem Unternehmen zusätzliches Kapital zufließt. Es kann aber auch durch Unstimmigkeiten und Zerwürfnisse mit den verbliebenen Gesellschaftern nachteilig sein. Dies ist in einem befragten Unternehmen der Fall. Kapitalkräftige Nichtlandwirte mit landwirtschaftsnahen Berufen haben sich nach dem kostenträchtigen Ausscheiden von Gesellschaftern durch deren Anteilsübernahme in das Unternehmen eingekauft. Es kam in der Folgezeit jedoch zu heftigen Auseinandersetzungen mit der Folge, dass ein Investor mit erheblichem Mittelaufwand wieder herausgekauft wurde. Dadurch wurde dem Unternehmen Kapital entzogen, das für die weitere betriebliche Entwicklung fehlt.

Häufiger als vom Anteilskauf wurde von einem Verkauf des gesamten Unternehmens an Investoren mit einem „goldenen Handschlag“ für alle Gesellschafter berichtet. In jüngerer Zeit (vermutlich nach 2007) wurden in dieser Weise mindestens drei juristische Personen mit 800, 2.000 und 3.000 ha an überregional aktive Investoren (Steinhoff und Termühlen) und einen Immobilienmakler mit Jagdinteresse verkauft. Der Verkauf eines LPG-Nachfolgeunternehmens mit 2.500 ha an einen überregional aktiven Investor ist gegenwärtig im Gespräch. Daneben wurden ein Arzt und ein weiterer Investor genannt, die ihre von privaten Bodeneigentümern und/oder der BVVG erworbenen Flächen (400 und 300 ha) von einem Verwalter bewirtschaften lassen, sowie ein Stadtwerk, das in der Untersuchungsregion zwei Betriebe zwecks Biogasproduktion gekauft hat.

Nach Kenntnis der befragten Landwirte sind gleich nach der „Wende“ ein VEG gekauft und später weitere acht LPG-Nachfolgeunternehmen von branchenfremden Investoren übernommen worden, u. a. von den oben genannten überregional agierenden Investoren. Die Durchschnittsgröße dieser Unternehmen beträgt gegenwärtig rd. 1.700 ha. Zu welchen genauen Zeitpunkten die Übernahme jeweils erfolgte und ob vornehmlich wirtschaftliche Schwierigkeiten oder auch ein „goldener Handschlag“ die Ursache für den Verkauf waren, ist nicht bekannt. Die drei in die Befragung einbezogenen (teils nichtlandwirtschaftlichen) Investoren, die ihren Betrieb als Einzelunternehmen führen, sind in dieser Aufzählung nicht berücksichtigt.

### **Flächenkauf zur Verpachtung**

Auch beim Kauf von Flächen zur Verpachtung muss die Darstellung differenziert nach dem Raum Anklam und der Insel Usedom erfolgen.

#### *Raum Anklam:*

Beim Direktkauf von BVVG-Flächen traten nach Aussagen der Befragten in zwei befragten Unternehmen die Gesellschafter als „Strohänner“ für kapitalkräftige Investoren aus der Schiffs- und Solarenergiebranche auf. Die Landwirte hätten ihren Direktkaufanspruch von 200 bzw. 300 ha bei der BVVG realisiert und die Flächen gekauft. Unmittelbar anschließend hätten sie Boden in gleichem Umfang und zum gleichen Preis wie die BVVG

an die Investoren verkauft. Zwischen Investor und Landwirt sei eine langfristige Rückpacht der Flächen vereinbart worden; in die Pachtpreisverhandlungen sei der Differenzbetrag zwischen dem gezahlten und einem in Ausschreibungen erzielten Preis zum Vorteil des Pächters eingegangen. Primäres Ziel der Landwirte sei in diesen Fällen eine die Liquidität schonende langfristige Sicherung der bereits bewirtschafteten Flächen gewesen. Die hohen Preise, zu denen der Direktverkauf den berechtigten Unternehmen angeboten wird, lassen vermuten, dass diese im Interesse von Käufer und Pächter liegende Vorgehensweise häufiger gewählt wurde bzw. wird.

Beim Verkauf von umfangreichen privaten Eigentumsflächen wurden von einigen Bewirtschaftern ebenfalls zwecks Flächensicherung kapitalkräftige Investoren in ein Kauf-/Verpachtungsmodell einbezogen. Bei einem Befragten kaufte z. B. ein nichtlandwirtschaftlicher Investor mehr als 50 ha Pachtfläche und verlängerte den Pachtvertrag zu ortsüblichen Konditionen. Bekannt sind einige weitere derartige Fälle in der näheren Umgebung der Befragten. Die Investoren kommen aus verschiedenen Branchen; im Einzelfall wurden bis zu 200 ha gekauft.

An den Ausschreibungen von BVVG-Flächen können sich nichtlandwirtschaftliche Investoren unmittelbar beteiligen. Die befragten Landwirte bestätigen mit ihren Informationen eine rege Beteiligung von Investoren zu sehr hohen Preisen, insbesondere bei großen Flächenlosen. Wie attraktiv die von der BVVG in Ausnahmefällen angebotenen sehr großen Lose sind, zeigt eine Ausschreibung von zwei Losen mit je 500 ha LF im Untersuchungsraum. Sie wurden nach Angaben von zwei Befragten zu Geboten von 20.000 bis 25.000 Euro/ha an nichtlandwirtschaftliche Investoren verkauft.

Bei Ausschreibungen werden Nichtlandwirte von Landwirten vermutlich am häufigsten dann überboten, wenn selbst bewirtschaftete kleinere Flächen nicht (mehr) im Direktkauf erworben werden können. Nach Ansicht des Berufsstandes kalkulieren Landwirte bei der Ermittlung des maximalen Kaufpreises bei BVVG-Losen bis 15 ha noch mit Grenzkosten, bei der Ausschreibung großer Lose (50 ha) jedoch mit Durchschnittskosten. Aus diesem Grund und weil die BVVG bei großen Losen Preisaufschläge von bis zu 35 % mache, komme branchenfremdes Kapital bei großen Losen stärker zum Zuge.

Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Unternehmen und Investoren entstehen dann, wenn erworbene Flächen nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer zwecks Eigenbewirtschaftung oder Pächterwechsel entzogen werden. Bei den Befragten kam das in einem relativ geringen Umfang von jeweils unter 50 ha zweimal vor.

#### *Usedom:*

Die nachfolgend skizzierten Probleme mit Investoren auf der relativ klein strukturierten Insel Usedom werden vom zuständigen Amt für Landwirtschaft (AfL) als Präzedenzfälle für die strikte Anwendung des GrdstVG angesehen. Sie sollen einerseits die vom Amt



eingeschätzte hohe präventive Wirkung des Gesetzes unterstreichen („Es spricht sich herum, wenn ein Arzt beim Grundstückskauf abgewiesen wird“). Andererseits zeigen sie auch die Probleme bei der Anwendung.

Auf Usedom sorgt insbesondere ein kapitalstarker branchenfremder Investor (Bauunternehmer) für erhebliche Konflikte mit einigen der befragten Unternehmen. Er beauftragt Makler, kleine Höfe mit Flächen (Neusiedlerstellen) zu kaufen, um die Gebäude in Ferienwohnungen umzubauen. 2007 kaufte er landwirtschaftliche Flächen ohne Gebäude und legte hierfür nach Aufforderung durch das AfL (zuständig für die Umsetzung des GrdstVG) ein Betriebskonzept vor (u. a. Mutterkuhhaltung). 2009 wurden weitere Flächen gekauft. Da das Betriebskonzept nicht umgesetzt war, wurde der Kauf beanstandet und das Vorkaufsrecht ausgeübt. In dem folgenden Rechtsstreit war das AfL in der ersten Instanz unterlegen, weil der Richter das Betriebskonzept anerkannte, obwohl es nach Auffassung des AfL nicht schlüssig war. Inzwischen hat der Investor von einem landwirtschaftlichen Berater ein schlüssiges Konzept entwickeln lassen. 2011 wurde eine GmbH mit ca. 36 ha LF gegründet, deren Gesellschafter der Investor und dessen Sohn sind. Eine richtige Hofstelle der GmbH ist noch nicht vorhanden. Der Investor plant angeblich den Kauf von weiteren rund 150 ha Flächen auf Usedom über einen Makler. Nach Auskunft betroffener Unternehmen kauft der Investor alle angebotenen Flächen, auch kleinflächigen Streubesitz. Die in den Schlägen eingestreuten Flächen würden weiterhin an das Unternehmen mit jährlicher Kündigungsfrist verpachtet und vermutlich zu gegebener Zeit entzogen, um ein größeres Unternehmen aufzubauen. Die erworbenen Flächen werden den wirtschaftenden Betrieben nach Aussage betroffener Betriebsleiter nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrages entzogen. An den eigenen Kauf von Flächen sei aufgrund des durch den Investor verursachten hohen Preisniveaus nicht zu denken. Nach Aussagen eines Befragten besitzt der Investor bereits einen Betrieb mit ca. 1.000 ha LF in einer anderen Region Ostvorpommerns, der von einem Verwalter bewirtschaftet wird.

Ein anderer Unternehmer, der in der Region zusammen mit einem Investor in den 1990er Jahren Teile eines Nachfolgebetriebs erworben hat, geht nach Aussagen anderer befragter Landwirte mit branchenfremdem Kapital jeden möglichen Flächenkauf ein, um in der Fläche zwecks Aufstockung seiner Tierbestände weiter zu wachsen. Als Landwirt ist er nach dem GrdstVG privilegiert.

Ein ortsansässiger Arzt wollte eine an seinem Haus angrenzende Fläche von rd. 5 ha kaufen, die an einen Neueinrichter verpachtet ist. Der Kaufvertrag wurde nicht genehmigt. Das eingeleitete Vorkaufsrecht für den befragten Landwirt konnte jedoch nicht ausgeübt werden, weil der Kaufvertrag zurückgezogen wurde.

An den genannten Beispielen zeigt sich, dass das GrdstVG in vielen Fällen ein weitgehend stumpfes Schwert darstellt, insbesondere wenn hohe Preise geboten werden und ein Investor unbedingt Flächen erwerben will, andererseits aber bei einigen Investoren auch

eine gewisse Wirkung entfaltet. Im Extremfall wird eben ein Betrieb gegründet, um den Status eines landwirtschaftlichen Betriebes zu erhalten.

### 7.3.5.2 Auswirkungen

Die Auswirkungen des Einflusses nichtlandwirtschaftlicher Investoren beim Kauf ganzer Betriebe auf die landwirtschaftliche Produktion, Beschäftigung, die bestehenden Betriebe und die dörfliche Entwicklung lassen sich nicht pauschal negativ oder positiv beurteilen. Hierzu müssten jeder Einzelfall und auch das Gesamte untersucht und die Frage beantwortet werden, wie die Entwicklung ohne das Engagement der Investoren verlaufen wäre. Diese Informationen sind überwiegend nicht verfügbar. Erschwerend kommt hinzu, dass bedeutende Investoren bzw. deren Geschäftsführer nicht an der Befragung teilnehmen wollten. Die nachfolgenden Ausführungen, mit denen eine differenzierte Beurteilung versucht werden soll, stützen sich somit auf Aussagen der befragten Betriebsleiter, des Bauernverbandes und einer regional ansässigen Bank.

#### **Landwirtschaft**

Bei der Produktionsstruktur der Investorenbetriebe wird überwiegend von einem Abbau der Viehhaltung und einer Konzentration auf Marktfruchtbau berichtet, die negative Beschäftigungseffekte zur Folge hat. Damit folgen die Investoren allerdings einem allgemein in Ostvorpommern zu beobachtenden Trend. Diese ökonomisch zu begründende Entwicklung ist nach Meinung der Befragten bei den Investoren generell noch stärker ausgeprägt. Allerdings gibt es auch anders geartete Fälle: Ein Investor, der nach der Wende ein VEG mit einer umfangreichen Rindermast gekauft hat, hat diese beibehalten und modernisiert; die Betriebsführung und Wirtschaftsweise werden von den Befragten uneingeschränkt positiv beurteilt.

Die Biogasanlagen konzentrieren sich im Vergleich zur allgemeinen Entwicklung in Ostvorpommern stärker auf die Investoren, und es wird im Umfeld großer Anlagen viel Mais angebaut. Die Investitionen in diese Anlagen sind auf die Förderung durch das EEG zurückzuführen, politisch also grundsätzlich gewollt. Wegen des relativ geringen Arbeitseinsatzes sind die Beschäftigungseffekte solcher Anlagen begrenzt, aber höher als bei reinen Marktfruchtbetrieben mit vergleichbarer Faktorausstattung. Kritisiert werden teilweise die Fruchtfolgeverengung und die mit dem Betreiben großer Anlagen einhergehenden umfassenden Transporte, die auf Kosten der Allgemeinheit die Infrastruktur belasten. Wo keine Investoren beteiligt sind, handelt es sich um kleinere Biogasanlagen landwirtschaftlicher Betriebe, die als weniger problematisch angesehen werden; diese diversifizieren die Produktionspalette und vermindern auf diese Weise das Risiko von Einkommenschwankungen. Vieh haltende Betriebe können durch den Einsatz betriebseigener Gülle die Wirtschaftlichkeit der Tierhaltung steigern.

Die Entlohnung der landwirtschaftlichen Arbeitskräfte bewegt sich nach Angaben der Befragten häufig bei brutto 7 (Hilfskräfte) bis 9 (Facharbeiter) Euro pro Stunde, also auf einem sehr niedrigen Niveau. Hinzu kommt, dass vor allem in Marktfruchtbetrieben ein großer Teil der Lohnarbeitskräfte von Dezember bis März „zum Arbeitsamt geht“. Ob die Entlohnung in Investorbetrieben von dem genannten Niveau abweicht, konnte nicht geklärt werden. Berichtet wird jedoch von einem Fall, bei dem zahlreiche Lohnarbeiter beschäftigt seien, schlechte Arbeitsbedingungen beständen und die Fluktuation des Personals hoch sei; bei diesem überregional aktiven Investor werde darüber hinaus von den Arbeitskräften teilweise eine hohe überregionale Mobilität verlangt, so dass eine längerfristige Ortsgebundenheit nicht möglich sei.

Eine Existenzgefährdung durch den Entzug bewirtschafteter Flächen wurde von keinem der Befragten thematisiert. Vor allem auf Usedom sind bestehende Betriebe jedoch auf dem Bodenmarkt mehrfach von Investoren überboten worden. Da diese Investoren ganz überwiegend das Ziel haben, die Flächen selbst zu bewirtschaften, entziehen sie diese dem gegenwärtigen Bewirtschafter und schränken damit dessen wirtschaftliches Potenzial ein.

Im Raum Anklam wird deutlich weniger darüber berichtet, dass Investoren die von der BVVG oder von privaten Bodeneigentümern erworbenen Flächen auch selbst bewirtschaften wollen. Häufig suchen sich dagegen die bestehenden Betriebe selbst Investoren, die ihr Kapital durch Flächenerwerb sicher anlegen wollen und bereit sind, diese Flächen zu einem ortsüblichen Pachtpreis dem Landwirt wieder langfristig zu verpachten. Diese Lösung ist für beide Beteiligten vorteilhaft. Der Investor maximiert tendenziell seinen Nutzen, der Landwirt bleibt liquide und die Ertragsfähigkeit seines Betriebes wird nicht durch Flächenentzug geschmälert. Ein so handelnder Landwirt beschrieb dies so: „Wo das Geld herkommt ist egal. Wichtig ist, was der Käufer mit dem Land machen will. Für den Landwirt ist die Sicherung der LF für den Betrieb entscheidend. Ein Grundsatz ist, nicht jedes Stück Land zu kaufen, wenn damit Liquiditätsprobleme einhergehen. [...] Entscheidend ist nicht das Motto Bauernland in Bauernhand.“

### **Dörfliche und regionale Entwicklung**

Teilweise verhalten sich Investoren wie verantwortungsvolle Gutsherren: Sie sanieren Kirchen, Gutshäuser und andere Gebäude, übernehmen kommunale Aufgaben, richten Erntefeste aus und sind auch anderweitig spendabel (Feuerwehr, Sportverein etc.). Bei der Dorfbevölkerung wird solches Verhalten überwiegend positiv gesehen; auch die Geselligkeit sowie der Gemeinschaftsgeist werden gefördert. Einige Investoren schirmen sich jedoch ab, zeigen sich wenig spendabel und sind kaum vor Ort anzutreffen, so dass wenig Kontakt mit der ortsansässigen Bevölkerung besteht. Dieses Verhalten ist für ein gedeihliches Dorfleben abträglich. Bei einem Investor wird sowohl von Gutsherrenverhalten als auch Abschirmungstendenzen berichtet.

Ein Betriebsleiter weist darauf hin, „dass die Integration von Investoren da gut gelingt, wo die Kinder zusammen in den Kindergarten und in die Schule gehen“. Käufer ganzer Betriebe leben jedoch teilweise nicht vor Ort, so dass keine regionale Verbundenheit besteht und lokal brisante Themen nicht oder zu spät wahrgenommen werden. Eine Mitarbeit in der Kommunalpolitik ist auch nicht möglich und persönliche Gespräche mit Berufskollegen in der Region sind rar. Für die dörfliche Entwicklung ist dieses Verhalten nicht förderlich. Es gibt aber auch gegenteilige Beispiele.

Da der Arbeitsmarkt vor allem im Raum Anklam kaum Beschäftigungsmöglichkeiten bietet, ist jeder zusätzliche Arbeitsplatz, den Investoren in ihren Betrieben schaffen, für die Bevölkerung vor Ort wichtig und fördert bei für die Region angemessener Bezahlung das Ansehen. Auch hierfür gibt es Beispiele.

### **Sonstiges**

Wenn Investoren Gesellschafter mit dem sog. goldenen Handschlag verabschieden oder ein Gesellschafter seine Unternehmensanteile für viel Geld an einen Investor verkauft, kann es im Dorf viel Neid und Missgunst geben. Hierzu sagte ein Befragter: „Beim Verkauf der Anteile ist mit einer negativen Stimmung in den Dörfern zu rechnen, weil die Vermögensanhäufung bei den verbliebenen Kommanditisten offenkundig wird und z. B. nicht die eingegangenen Risiken. Die Regelung der Altschulden und die Vermögensauseinandersetzung werden erneut thematisiert. Schon gegenwärtig ist eine 'Sprachlosigkeit' zwischen Bewohnern mit und ohne Arbeit zu beobachten. In der Öffentlichkeit (z. B. Zeitungen) ist dieses Thema noch nicht grundlegend diskutiert worden.“ Beim Verkauf kann es sich um Millionenbeträge handeln. Ein Befragter sagte, dass einige der Betroffenen ihre Wohnorte verlassen mussten bzw. verlassen haben.

Auch in Ostvorpommern ist das Bodeneigentum breit gestreut, und private Bodeneigentümer haben durch die stillen Absprachen zwischen Bewirtschaftern und die Informationsasymmetrie offensichtlich über einen längeren Zeitraum keine marktgerechten Preise erhalten. Nicht nur durch die geänderte Privatisierungspolitik der BVVG, sondern auch durch die verstärkte Nachfrage von Investoren nach Flächen bei Privatpersonen hat sich die Markttransparenz deutlich verbessert. Private Bodeneigentümer können dadurch marktgerechtere Preise aushandeln. Bei privaten Verpachtungen und Verkäufen erhöht sich dadurch zumindest vorübergehend der häufig geringe Lebensstandard der Verpächter bzw. Verkäufer. Weil diese häufig im ländlichen Raum wohnen, erhöht sich dadurch auch die örtlich wirksame Kaufkraft.

## 7.4 Fallstudie Landkreis Börde

### 7.4.1 Überblick über den Landkreis Börde

#### 7.4.1.1 Allgemeiner Überblick

Der Landkreis Börde ist seit der Kreisgebietsreform 2007 der flächenmäßig zweitgrößte Landkreis Sachsen-Anhalts. Er umfasst die vormaligen Landkreise Ohrekreis und Bördkreis und grenzt im Westen an Niedersachsen, im Osten unter anderem an die Landeshauptstadt Magdeburg. Naturräumlich umfasst er große Teile der fruchtbaren Magdeburger Börde, während der Norden von Sand- und Niedermoorböden (Drömling, Colbitz-Letzlinger Heide) geprägt ist.

**Tabelle 11:** Rahmendaten Landkreis Börde

|                                      | Jahr              | Landkreis Börde                    |     |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----|
| Flächengröße                         | 2009 <sup>1</sup> | 2.366 km <sup>2</sup>              |     |
| Einwohnerzahl                        |                   | 180.702                            |     |
| Bevölkerungsdichte                   |                   | 76 Ew./km <sup>2</sup>             |     |
| Landwirtschaftlich genutzte Fläche   | 2007 <sup>2</sup> | 151.010 ha                         |     |
| davon Ackerland                      |                   | 134.355 ha                         | 89% |
| Grünland                             |                   | 16.543 ha                          | 11% |
| Anzahl landw. Betriebe               |                   | 605                                |     |
| davon jur. Personen                  |                   | 58                                 | 10% |
| Einzelunternehmen                    |                   | 412                                | 68% |
| Personengesellschaften               |                   | 135                                | 22% |
| davon Ackerbaubetriebe               |                   | 337                                | 56% |
| Futterbaubetriebe                    |                   | 144                                | 24% |
| Veredlungsbetriebe                   |                   | 31                                 | 5%  |
| Durchschnittliche Betriebsgröße      |                   | 249,6 ha                           |     |
| Durchschnittlicher Viehbesatz        |                   | 0,34 GV/ha                         |     |
| Durchschnittliche Ackerzahlen        | 2010 <sup>3</sup> | von 30 bis 95                      |     |
| Bodenrichtwerte zum 1.1.2011 (Acker) |                   | von 0,38 bis 1,85 €/m <sup>2</sup> |     |

Quellen: 1 [http://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis\\_Börde](http://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Börde)

2 STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (2009)(2008)

3 LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (2011).

Die Bevölkerungsdichte liegt mit 76 Einwohnern/km<sup>2</sup> deutlich unter dem Durchschnitt Sachsen-Anhalts (116). Wirtschaftlich ist der Landkreis durch die Nähe zu Magdeburg und die Autobahn A2 beeinflusst, in deren Umfeld zahlreiche große und kleinere Gewerbegebiete entstanden sind. Unter den Landkreisen Sachsen-Anhalts hat die Börde die mit Abstand niedrigste Arbeitslosenquote (9,7 %, Landesdurchschnitt 13,0 % im Februar 2011). Die Kehrseite der wirtschaftlichen Entwicklung ist der relativ hohe Flächen-

verbrauch durch Gewerbegebiete und zusätzlich durch Windparks, die insbesondere entlang der A2 zahlreich sind.

Rund 151.000 ha (64 % der Kreisfläche) werden landwirtschaftlich genutzt, davon 89 % als Acker und nur 11 % als Grünland. Die Ackerböden der Magdeburger Börde haben die höchsten Bonitäten in Deutschland; aufgrund der Lage im Regenschatten des Harzes sind die Ernteerträge aber größeren jährlichen Schwankungen unterlegen. 2007 waren 605 landwirtschaftliche Betriebe im Landkreis ansässig, davon mehr als die Hälfte (56 %) Ackerbaubetriebe, 24 % Futterbau- und nur 5 % Veredlungsbetriebe. Der durchschnittliche Viehbesatz ist mit 0,34 GV/ha sehr gering.

Bedingt durch die Lage an der ehemaligen innerdeutschen Grenze und die bekannten Bodenqualitäten zog die Landwirtschaft in der Börde sofort nach der Wende ein großes Interesse aus Westdeutschland auf sich. Die Zahl der Wiedereinrichter mit Herkunft aus Westdeutschland ist hier sehr hoch; viele LPGen wurden bald nach der Wende aufgrund der hohen Zahl von Bodenrückgaben an Alteigentümer liquidiert. Nach Schätzungen der Befragten kommt rund die Hälfte der heute aktiven Betriebsleiter aus dem Westen oder kooperiert mit westdeutschen Betrieben oder Privatpersonen.

Die Betriebe in der Börderegion haben sich nach der Wende schnell zu reinen Ackerbaubetrieben mit Getreide-, Zuckerrüben-, Raps- und Kartoffelbau gewandelt. Die Rindvieh- und Schweinehaltung konzentriert sich in der Börde heute auf wenige LPG-Nachfolgebetriebe sowie eine Handvoll spezialisierter Betriebe, deren Leiter teilweise aus den Niederlanden eingewandert sind. Auf den ärmeren Böden im Norden des Kreises sind Futterbau und Veredlung weiter verbreitet.

Auch Biogasanlagen sind bislang stärker auf den Sandböden im Norden des Kreises zu finden. Reine Ackerbaubetriebe sind aufgrund des geringen Synergiepotenzials bislang nicht in die Biogasproduktion eingestiegen; allerdings bestehen konkrete Pläne für eine größere Gemeinschaftsanlage mehrerer Landwirte mit Biogas-Direkteinspeisung.

### 7.4.1.2 Bodenmarkt

Das Bodeneigentum im Landkreis Börde ist nach überschlägigen Angaben der Befragten derzeit zu je einem Drittel auf landwirtschaftliche Betriebe, Privatverpächter und institutionelle Verpächter (Kirchen, Kommunen, Land Sachsen-Anhalt und Bund) verteilt. Die BVVG verpachtete 2010 noch 8.950 ha, das sind rund 6 % der LF des Kreises.

#### Kaufmarkt

An den Bodenverkäufen hat die BVVG derzeit nur noch einen sehr geringen Anteil. Der Umfang der EALG-Verkäufe ging von 1.460 ha im Jahr 2007 auf 589 ha im Jahr 2009 zurück; 2010 lief die EALG-Regelung aus. Die Verkehrswertverkäufe haben dem abnehmenden Trend nicht entgegengewirkt. Im Gegenteil war 2007 noch das Jahr mit den umfangreichsten Direktverkäufen, in den darauf folgenden Jahren lag die Gesamtsumme der Verkäufe nie über 150 Hektar. Somit machten die BVVG-Verkehrswertverkäufe in den Jahren 2008 bis 2010 nur jeweils einen Anteil von 4 % des in der Kaufwertestatistik ausgewiesenen Flächenumfanges aus.<sup>27</sup> Nach Auskunft der regionalen BVVG-Niederlassung waren die landwirtschaftlichen Betriebe in der Börde überwiegend so finanzstark, dass sie sehr frühzeitig alle Optionen auf Flächenerwerb (EALG- und Direktkäufe) wahrgenommen haben.

Die insgesamt im Landkreis Börde verkaufte Fläche umfasste in den Jahren 2007 bis 2009 zwischen 2,1 und 2,8 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche. 2010 ist der Verkauf landwirtschaftlicher Fläche nach den vorliegenden Zahlen stark zurückgegangen; insgesamt wurden nur noch 2.155 ha oder 1,4 % der LF des Landkreises verkauft (vgl. Abbildung 21).

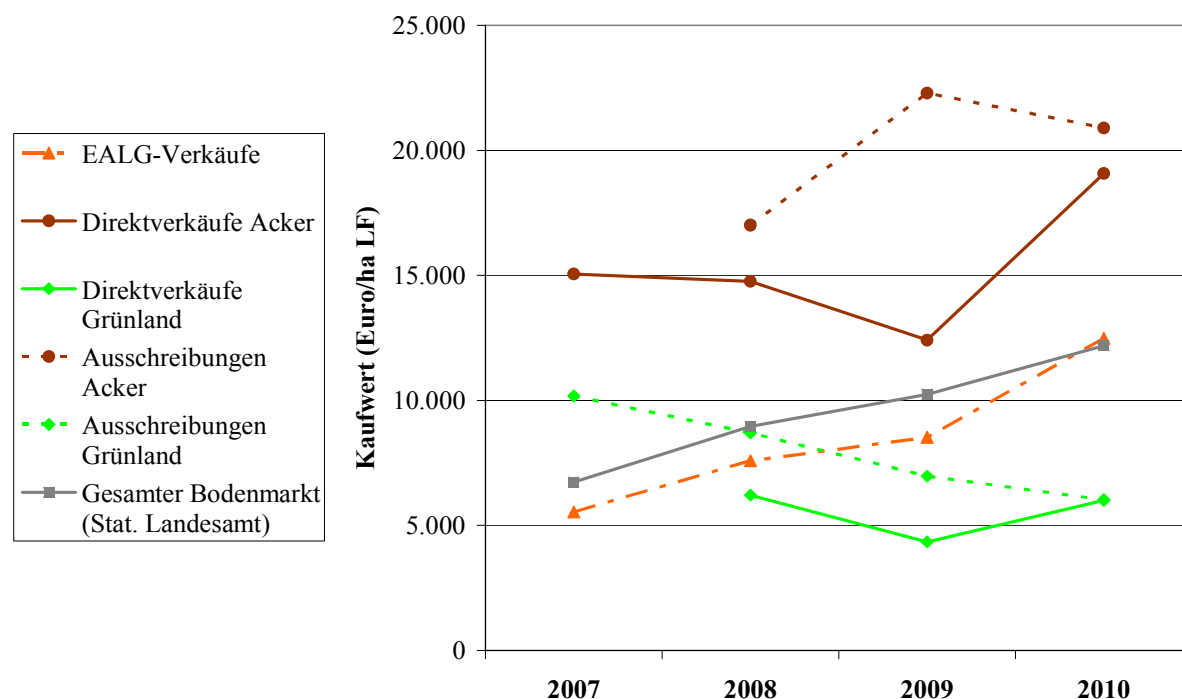
Die Verkaufspreise im Landkreis Börde zeigen einen deutlichen Aufwärtstrend. 2010 betragen sie nach Angaben des Statistischen Landesamts durchschnittlich 12.195 Euro/ha, sie sind damit von 6.737 Euro/ha im Jahr 2007 um 81 % innerhalb von drei Jahren angestiegen. Die Preise sind deutlich höher als der Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt (2007: 5.055 Euro/ha, 2010: 8.264 Euro/ha).

Die Entwicklung der Verkaufspreise auf dem Teilmarkt der BVVG ist in Anbetracht der geringen Fallzahlen mit Vorsicht zu interpretieren. Die Durchschnittspreise der Ausschreibungen für Ackerland betragen schon 2009 weit über 20.000 Euro/ha und lagen damit weit über dem sachsen-anhaltinischen Durchschnitt von rd. 15.000 Euro/ha. Grünland wurde im Landkreis durch die BVVG fast gar nicht verkauft.

---

<sup>27</sup> Zur Aussagekraft dieser Berechnung siehe Kapitel 5.3.1.

**Abbildung 21:** Entwicklung von Kaufwerten und Flächensummen auf dem Bodenmarkt im Landkreis Börde



| Flächensumme in ha                    | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| EALG-Verkäufe                         | 1.460        | 1.361        | 589          | 8            |
| Direktverkäufe Acker                  | 332          | 55           | 13           | 5            |
| Direktverkäufe Grünland               | -            | 4            | 3            | 0            |
| Ausschreibungen Acker                 | -            | 37           | 94           | 77           |
| Ausschreibungen Grünland              | 2            | 13           | 33           | 12           |
| Summe: BVVG-Verkehrswertverkäufe      | 334          | 109          | 144          | 95           |
| Gesamter Bodenmarkt (Stat. Landesamt) | 1.780        | 2.913        | 3.263        | 2.147        |
| <i>Anteil BVVG am Bodenmarkt</i>      | 19 %         | 4 %          | 4 %          | 4 %          |
| <b>Summe: EALG + andere Verkäufe</b>  | <b>3.240</b> | <b>4.274</b> | <b>3.852</b> | <b>2.155</b> |
| <i>Bodenmobilität insgesamt</i>       | 2,1 %        | 2,8 %        | 2,6 %        | 1,4 %        |

Quelle: Eigene Berechnungen aus Daten der BVVG und des Statistischen Landesamtes.



## Pachtmarkt

Abbildung 22 zeigt die Entwicklung von Pachtpreisen und Flächensummen der von der BVVG verpachteten Flächen im Landkreis Börde und, zum Vergleich, die Pachtpreisstatistik des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt.

Die von der BVVG verpachtete Fläche (Bestandspachten) ist langsam, aber stetig zurückgegangen von 13.500 ha im Jahr 2005 auf 8.950 ha im Jahr 2010.<sup>28</sup> Die Flächengröße der neu abgeschlossenen Pachtverträge ist dagegen von Jahr zu Jahr gewachsen. Seit 2007 wurden Neuverpachtungen auch auf der Grundlage von Ausschreibungen vorgenommen. Ihr Anteil an den Neuverpachtungen war aber in den meisten Jahren gering; 2010 betrug deren Gesamtfläche (Acker + Grünland) 260 ha und damit nur 12 % der neu verpachteten Fläche.

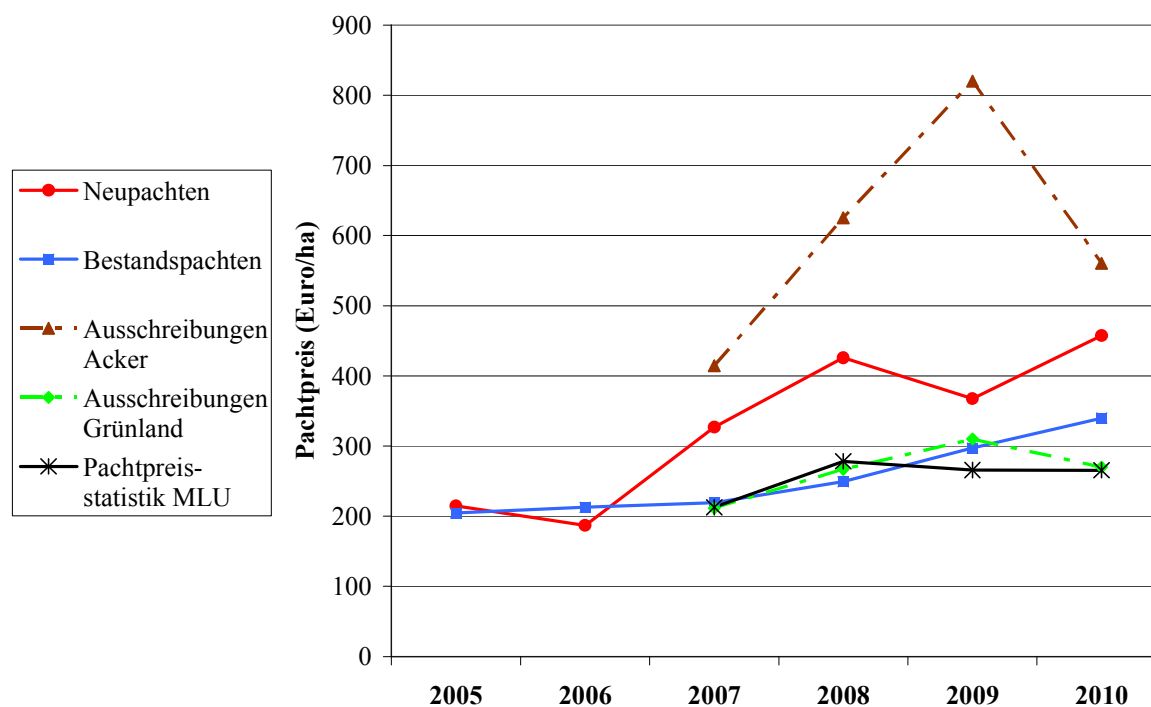
Die Pachtpreise der BVVG sind in den vergangenen Jahren, insbesondere seit 2007 stetig angestiegen. Lag der durchschnittliche Pachtpreis (Bestandspachten) 2007 noch bei 219 Euro/ha, so war er 2010 rund 55 % höher bei 340 Euro/ha. Die Preise der Neupachten lagen in allen Jahren deutlich über den Bestandspachten und erreichten 2010 ein neues Maximum von 457 Euro/ha. Die bei Ausschreibungen erzielten Pachtpreise für Ackerland lagen nochmals deutlich höher, mit einem Spitzenwert von 820 Euro/ha im Jahr 2009.

Im Gegensatz zur BVVG weist die Pachtpreisstatistik des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt keine steigenden Preise für den Landkreis Börde aus. Die durchschnittlichen Pachtpreise sind sogar leicht gesunken von 278 Euro/ha (2008) auf 265 Euro/ha (2010). Die Pachtpreissammlung enthält Daten aller Pachtverträge, die im jeweiligen Jahr gemäß Landpachtverkehrsgesetz bei der zuständigen Behörde angezeigt werden, einschließlich der Verträge der BVVG. Nach Auskunft der Kreisverwaltung unterliegt die Zahl der ausgewerteten Verträge jährlichen Zufallsschwankungen, da sowohl Neuabschlüsse als auch Vertragsänderungen erfasst werden. Eine Erklärung für den auffällig geringeren Flächenumfang im Jahr 2010 konnte auf Nachfrage nicht gegeben werden.

---

<sup>28</sup> Diese Flächen befinden sich nach Auskunft der BVVG-Niederlassung überwiegend im Norden des Kreises auf den weniger guten Standorten. Hier haben viele Betriebe die Option eines neunjährigen Pachtvertrags genutzt anstatt die angebotene Fläche zu kaufen. Im Bereich der Magdeburger Börde hat die BVVG hingegen nur noch einen sehr geringen Flächenbestand.

**Abbildung 22:** Entwicklung von Pachtpreisen und Flächensummen der von der BVVG verpachteten LF im Landkreis Börde



| Flächensumme in ha       | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Neupachten               | 451    | 1.169  | 598    | 1.160  | 1.792  | 2.139  |
| Bestandspachten          | 13.573 | 12.609 | 10.950 | 9.666  | 8.969  | 8.950  |
| Ausschreibungen Acker    |        |        | 382    | 323    | 176    | 193    |
| Ausschreibungen Grünland |        |        | 119    | 95     | 19     | 67     |
| Pachtpreisstatistik MLU  |        |        | 16.193 | 16.690 | 16.894 | 10.651 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus Daten der BVVG und des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt.

## 7.4.2 Gesprächspartner und Betriebe in der Fallstudie

Institutionelle Gesprächspartner in der Fallstudie Börde waren die regionalen Niederlassungen der BVVG und der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, der Gutachterausschuss beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, die Genehmigungsbehörde für den Grundstücksverkehr beim Landkreis, der Bauernverband Börde, zwei regional aktive Banken sowie der Bürgermeister einer der besuchten Gemeinden.

Die in der Fallstudie besuchten Betriebe sind räumlich auf zwei Gemeinden in der Magdeburger Börde konzentriert. Es wurden Interviews in insgesamt zehn Betrieben durchgeführt, darunter zwei LPG-Nachfolgebetriebe, zwei Neueinrichter und sechs Wiedereinrichter. Alle Wieder- und Neueinrichterbetriebe wurden zwischen 1990 und 1992 gegrün-

det. Vier der Betriebsleiter kommen aus Westdeutschland, drei haben bis heute einen zweiten Betrieb in Niedersachsen. Rechtlich handelt es sich um drei Einzelunternehmen, fünf Personengesellschaften und zwei GmbHs. Die Betriebe weisen im Mittel eine Flächenausstattung von 916 ha auf, in einer Spanne zwischen 170 und 2.900 ha. Der Eigenlandanteil liegt im Mittel der Betriebe bei 45 %, wobei nur zwei Betriebe unter 20 % eigenes Land haben (Minimum 5 %); auf der anderen Seite sticht ein Betrieb mit 100 % Eigenlandanteil heraus. Die Zahl der Verpächter liegt in den einzelnen Betrieben zwischen mehreren hundert und weniger als fünf.

Acht Betriebe sind reine Ackerbaubetriebe, lediglich die zwei LPG-Nachfolger betreiben weitere Betriebszweige (u. a. Milchviehhaltung und Rindermast). Zuckerrüben, Getreide und Raps sind die vorherrschenden Ackerfrüchte, vereinzelt auch Kartoffeln oder Mais. Einzelne Betriebe haben ein zusätzliches Standbein als Lohnunternehmer. Photovoltaik- und Windkraftanlagen sind häufig, eine Biogasanlage bisher nur auf zwei Betrieben anzutreffen (wobei Pläne für weitere Anlagen existieren). Abgesehen von den LPG-Nachfolgern, die beide einen großen Mitarbeiterbestand haben, wirtschaften die Betriebe mit zwei bis fünf Arbeitskräften.

Die Betriebe stehen durchweg wirtschaftlich sehr gut da. Sie haben sich in der Mehrzahl in der Vergangenheit auf die Sicherung ihrer Flächenausstattung konzentriert. Das einzige Entwicklungshemmnis, das uns genannt wurde, ist die Verfügbarkeit von Pachtflächen auf längere Sicht. Befürchtet wird ein weiteres Ansteigen der Pacht- und Kaufpreise und ein Verlust von Pachtflächen, wenn man nicht bereit ist, Höchstpreise zu zahlen.

### **7.4.3 Situation auf dem Bodenmarkt**

#### **Flächenangebot**

Die befragten Landwirte beschreiben den Bodenmarkt im Landkreis Börde als lebhaft. Es gebe viel Angebot auf dem Kaufmarkt, vor allem die Angebote privater Verkäufer hätten zugenommen. Die Anbieter seien häufig Erben oder Erbengemeinschaften kleinerer Ländereien (unter 5 bis max. 10 ha), die aus Geldbedarf oder mangels Bindung an die Region verkaufen wollten. Die Angebote erfolgen zeitlich unberechenbar und werden von den Betrieben mit vielen Verpächtern als latenter Risikofaktor für die Betriebsentwicklung beschrieben.

Neben der BVVG schreibt auch die Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA) regelmäßig Flächen aus. Diese hatte im Jahr 2000 etwa 33.000 ha LF vom Land Sachsen-Anhalt übertragen bekommen mit dem Ziel, diese zeitlich gestreckt und den agrarstrukturellen Zielen entsprechend zu privatisieren. Zurzeit werden jährlich etwa 1.000 ha im Land verkauft, wobei im Unterschied zur BVVG kleinere Lose gebildet werden (max. 10 ha) und Zeitpunkte der Ausschreibungen unter Berücksichtigung der Liquiditätsslage der bisherigen

Pächter erfolgen. Zudem kann der Pächter die Fläche zum höchsten gebotenen Preis kaufen. Im Ergebnis werden nach Auskunft der Landgesellschaft rund 80 % der ausgeschriebenen Fläche an den vorherigen Pächter verkauft. Die Preise waren in der Vergangenheit mit denen der BVVG vergleichbar, in jüngster Zeit allerdings entwickeln sich letztere deutlich dynamischer.

### **Flächennachfrage**

Nach Auskunft der Befragten gibt es eine große Nachfrage auf dem Kauf- und auch Pachtmarkt. Viele wachstumswillige und kapitalkräftige landwirtschaftliche Betriebe seien unter den Nachfragern, aber auch Nichtlandwirte. Die Konkurrenz unter den Landwirten sei groß; eine Haltung, dass man Berufskollegen in ihrem Territorium keine Konkurrenz mache, gebe es nicht. Werden fremde Flächen zur Verpachtung angeboten, dann bespreche man das mit bestimmten Kollegen, mit anderen aber auch nicht.

### **Preisentwicklung**

Über die Bodenpreisentwicklung sind die befragten Landwirte sehr gut informiert. Das derzeitige Kaufpreisniveau wird von den meisten mit 18.000 bis 25.000 Euro/ha angegeben; die in BVVG-Ausschreibungen erzielten Spitzenpreise von über 35.000 Euro/ha sind allgemein bekannt. Fast alle Befragten bezeichnen dieses Niveau als zu hoch und die eigene Zahlungsbereitschaft weit übersteigend. Die Ausschreibungspreise übersteigen die Preise auf dem allgemeinen Bodenmarkt bei weitem, sie wirken jedoch auf das allgemeine Preisniveau, das langsamer nachzieht. Häufig wird beklagt, dass die Bodenrichtwerte als Orientierungswert nicht mehr zu gebrauchen sind.<sup>29</sup> Als rückwirkende Betrachtung hinken sie der dynamischen Preisentwicklung weit hinterher.

Trotz der mittlerweile als unwirtschaftlich hoch angesehenen Kaufpreise sind viele Landwirte und auch Gesprächspartner aus den Banken davon überzeugt, dass die Kaufpreise noch weiter steigen werden.

Die Pachtpreise sind im Verhältnis zu den Kaufpreisen lange relativ moderat gewesen. Es werden durchschnittliche Pachten von 350 bis 400 Euro/ha genannt, die bei Neuabschlüssen von Privaten verlangt werden. Davon losgelöst ist die Entwicklung der BVVG-Pachten, die eher bei 600 Euro/ha lägen. Mehrere Landwirte wissen von Ausschreibungen im Landkreis, die Pachten von über 1.000 Euro/ha ergeben haben. Mittlerweile stiegen die Pachtforderungen aber auch bei privaten Verpächtern an, hervorgerufen durch die zunehmende Transparenz auf dem Bodenmarkt. Die Pachtpreise in der Börde hätten sich

---

<sup>29</sup> Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Harz-Börde weist zum Stichtag 31.12.2010 für Acker mit der höchsten Ackerzahl A95 einen Richtwert von 1,85 Euro/m<sup>2</sup> aus. Acker mit der Bonitierung A90 kostet demnach zwischen 1,20 und 1,55 Euro/m<sup>2</sup> (je nach Lage).

dem Niveau im benachbarten Landkreis Helmstedt (Niedersachsen) weitgehend angeglichen.

Die aus reinem Ackerbau auf diesem Standort erzielbare Bodenrente liegt nach Auskunft mehrerer Landwirte bei 400 Euro/ha, so dass bei Pachtpreisen oberhalb dieses Niveaus keine volle Entlohnung der Produktionsfaktoren mehr möglich sei.

### **Sonstiges**

Voraussetzung für einen funktionierenden Wettbewerb auf dem Bodenmarkt ist der Pflugtausch. Die großen Bewirtschaftungseinheiten in der Börde sind aus überwiegend sehr kleinen Flurstücken zusammengesetzt, so dass die ersten Wiedereinrichter von Beginn an auf Tauschvereinbarungen mit den Feldnachbarn angewiesen waren, um rationell Flächeneinheiten bewirtschaften zu können. Der Pflugtausch ist daher gängige Praxis und funktioniert bis heute überwiegend reibungslos; nach Schätzungen der Befragten unterliegen 40 % der Fläche in der Börde Pflugtauschvereinbarungen.

Fälle der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß Grundstückverkehrsgesetz gab es in den vergangenen Jahren nicht. Nach Auskunft der Genehmigungsbehörde sind die meisten Verkäufe ohnehin genehmigungsfrei, da die Grundstücksgröße unter 2 ha liegt. Nicht beanstandet werden Käufe durch Nichtlandwirte, wenn ein langfristiger Pachtvertrag mit einem Landwirt vorliegt. In einigen Fällen wurde die Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft, doch wurde aufgrund des hohen Kaufpreises kein erwerbswilliger Landwirt gefunden.

Im Jahr 2010 wurden drei Versagungen der Genehmigung wegen überhöhten Kaufpreises ausgesprochen. Der betroffene Verkäufer (BVVG) hat in allen Fällen Widerspruch gegen die Entscheidung eingelegt. Derzeit wird ein Grundsatzurteil des OLG Naumburg in einem vergleichbaren Fall erwartet; im Kern geht es stets um die Definition des „ortsüblichen“ Verkaufspreises, der von den BVVG-Ausschreibungsergebnissen nach Ansicht der Genehmigungsbehörde weit übertroffen wird.

#### **7.4.4 Wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklungen am Bodenmarkt**

Als wesentliche Ursache für die Preisentwicklung am Kaufmarkt wird von den meisten Gesprächspartnern die hohe Nachfrage durch Landwirte genannt. Die Sicherung der bewirtschafteten Fläche hat für die Bördelandwirte höchste Priorität: „Den Bauern treibt es zum Land“, „Bodeneigentum ist für den Bördebauern ein Wert an sich“. Auf vielen Betrieben ist Ackerbau das einzige Standbein und wird als alternativlos gesehen, so dass der Boden unabdingbare Existenzgrundlage des Betriebs ist. Eine ausreichende Flächenausstattung ist zur Auslastung der fixen Produktionsfaktoren erforderlich, neben dem Be-

etriebsleiter soll (als Risikoabsicherung) möglichst eine zweite hochqualifizierte Arbeitskraft voll beschäftigt werden. Mit zunehmend leistungsfähiger Technik ist für viele Betriebe nicht nur Flächensicherung, sondern Flächenwachstum das wichtigste strategische Ziel.

Neben diesem generellen „Hang“ zum Bodenkauf werden als weitere die Bodennachfrage steigernde Faktoren genannt:

- die Anziehungskraft der Magdeburger Börde auf Landwirte aus den alten Bundesländern, bedingt durch hohe Bonitäten und eine gute äußere Verkehrslage,
- Flächenverluste durch Baugebiete, Windenergie und Ausgleichsmaßnahmen,
- der Anreiz des § 6b EStG, Veräußerungsgewinne von Boden innerhalb von vier Jahren steuermindernd in Boden anzulegen,
- die Sicherung der Substratversorgung vermehrt entstehender Biogasanlagen,
- die steuerliche Besserstellung von Boden im Vergleich zu Geldvermögen im Erbschaftsteuerrecht.

Viele Landwirte setzen verfügbares Kapital daher primär für Bodenkauf ein. Kapital ist bei vielen Akteuren vorhanden und fließt aus unterschiedlichen Quellen zu:

- Der Einkommensbeitrag aus dem Ackerbau ist hoch, bei einigen Landwirten aufgrund spezieller Kulturen (Industriekartoffeln, Saatzucht) sogar sehr hoch.
- Einige Landwirte haben Kapital aus Baulandverkäufen im Raum Magdeburg und – wichtiger noch – in den alten Bundesländern, das sie hier reinvestieren.
- Von Pachten und Entschädigungen aus Windenergiestandorten profitieren viele Grundbesitzer im Landkreis Börde.
- Einige Betriebsleiter gehen einem lukrativen Hauptberuf (Rechtsanwalt, Steuerberater, Ministerialbeamter) nach.

Die mittlerweile sehr hohe Transparenz des Bodenmarkts ist ein generelles Phänomen in den neuen Bundesländern, das auch in dieser Fallstudie von vielen als Begründung für die gestiegenen Preise genannt wird. Nicht nur die BVVG schreibe vermehrt Flächen aus, auch private Verkäufer wüssten heute in der Regel um den Wert ihrer Flächen und schreiben diese vermehrt in der örtlichen Zeitung oder in Fachzeitschriften aus. Makler seien häufig beteiligt und sorgten für zusätzliche Transparenz über gezahlte Preise. Der Praxis der BVVG, Höchstgebote im Internet zu veröffentlichen, wird in diesem Zusammenhang aber von vielen eine besondere Bedeutung beigemessen. Veröffentlichte Höchstgebote würden als Bezugsgröße gesehen, die es zu übertreffen gelte, wolle man in einer nachfolgenden Ausschreibung Erfolg haben. So entstehe eine Eigendynamik sich ständig steigender Höchstgebote.

Bei ihren Kalkulationen tragbarer Preise legen Bieter häufig Grenzkalkulationen zugrunde, sind bereit, strategische Preise zu bieten und beziehen die Erwartung weiter steigender Bodenpreise mit ein. Eine Fremdfinanzierung des Bodenkaufs ist auch aus diesem Grund leicht möglich. Nach Auskunft der regionalen Banken ist eine 100-prozentige Finanzierung von Bodenkäufen bei positiver Wertung des Gesamtengagements durchaus möglich und wird teils auch ohne zusätzliche Absicherung gewährt.

#### **7.4.5 Nichtlandwirtschaftliche oder überregional ausgerichtete Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt**

##### **Relevanz/Bedeutung**

Überregional aktive Investoren sind im Landkreis Börde auf den guten Standorten nicht anzutreffen.<sup>30</sup> Dies liegt nach Ansicht vieler Befragter an den vielen konkurrenzstarken Betrieben in der Region. Es gab (und gibt) vermutlich keine juristischen Personen, die anfällig für den Einstieg eines überregionalen Investors über Anteilskäufe wären; solche Betriebe sind eher auf schwächeren Standorten zu finden. Der nächste Standort der KTG Agrar AG befindet sich bei Flechtingen auf Sandboden im Nordteil des Landkreises.

Vereinzelt gibt es branchenfremde Investoren (u. a. Besitzer einer Kiesgrube, Wurstfabrikant), die einen ganzen Betrieb gekauft haben und diesen verpachten oder von Angestellten bewirtschaften lassen. Von diesen Betrieben wurden uns keine Besonderheiten berichtet.

Sehr relevant sind dagegen kleinere Investoren, die einzelne Flächen, teils auch in größerem Umfang, kaufen und diese an Landwirte verpachten. Hierbei handelt es sich um Nichtlandwirte aus verschiedensten Berufsgruppen, die vorhandenes Geld sicher anlegen wollen. Sie stammen teilweise aus der Region und sind schon länger als Verpächter aktiv. Teilweise kaufen aber auch vermögende Nichtlandwirte aus den alten Bundesländern, die durch Makler oder Steuerberater an den Markt herangeführt werden, landwirtschaftliche Flächen. Dies geschieht vielfach im Einvernehmen mit dem bisherigen Bewirtschafter. Betriebe, denen das notwendige Eigenkapital zur Flächensicherung fehlt, suchen offenbar gezielt Investoren z. B. unter den eigenen Verpächtern. Diese kaufen die angebotene Fläche und verpachten sie langfristig an den bisherigen Bewirtschafter. Ein langfristiger Pachtvertrag wird von der Behörde für die Genehmigung des Kaufvertrags nach GrdstVG akzeptiert. Über die Häufigkeit dieser Art Investoren gibt es keine Erkenntnisse; mehrere Gesprächspartner vermuteten jedoch, dass es viele Fälle dieser Art gibt („In fast

---

<sup>30</sup> Die drei befragten Landwirte mit einem weiteren Betrieb in Niedersachsen sind zwar grenzüberschreitend tätig, es handelt sich aber um Familienbetriebe im grenznahen Bereich mit Entfernungen zwischen den Standorten von weniger als 50 km.

jedem Betrieb gibt es einen Finanzier im Hintergrund“). Vereinzelt wurde auch von einem oder mehreren Fällen berichtet, in denen der Landwirt eine GbR mit einem vermögenden Investor gebildet hat.

Mit branchenfremdem Kapital agiert zudem die – neben der KTG Agar AG – einzige börsennotierte Aktiengesellschaft in der Landwirtschaft (Tonkens Agrar AG), deren Aktivität bislang aber auf wenige Standorte in Sachsen-Anhalt beschränkt ist, und die auf dem Bodenmarkt nicht besonders auffällt.

Energieversorger sind im Landkreis auf dem Bodenmarkt bisher wenig aktiv. Es gibt überregional aktive Betreiber von Biogasanlagen, die mit landwirtschaftlichen Betrieben kooperieren (Standort der Anlage, Substratlieferung und Gärrestverwertung). Verschiedene Gesprächspartner sehen eine Gefahr darin, dass die Anlagenbetreiber selbst auf dem Bodenmarkt aktiv werden, wenn die Substratversorgung nur über diesen Weg sichergestellt werden kann.

### **Auswirkungen**

Aufgrund der geringen Relevanz großer Investoren gibt es auch keine Auswirkungen auf Produktionsstruktur, Beschäftigung oder regionale Entwicklung. Der höhere Kapitalzufluss durch vermögende Privatinvestoren wurde unter volkswirtschaftlichen Aspekten insbesondere von den Banken und Kommunalvertretern positiv gewertet: Die Grundeigentümer erzielen höhere Erlöse bei Landverkäufen, die anderweitig konsumiert oder investiert werden können. Auch landwirtschaftliche Betriebe profitieren von externen Investoren, die ihnen finanziellen Spielraum für Maschinen- oder Gebäudeinvestitionen ermöglichen.

Alle befragten Landwirte haben indes den zusätzlichen Nachfragedruck thematisiert, der durch Investoren ausgeübt wird. Dieser führt zu steigenden Preisen und macht es für Betriebe, die keinen Zugang zu nichtlandwirtschaftlichem Kapital haben, noch schwieriger, die selbst bewirtschafteten Flächen langfristig zu sichern. Mehrere Gesprächspartner haben Fälle benannt, in denen Betriebe auch substanzielle Flächenverluste durch den Verkauf bislang gepachteter Flächen an andere Bewirtschafter hinnehmen mussten. Eine Existenzgefährdung bestehender Betriebe sei bislang aber nicht entstanden und werde auch in Zukunft vermutlich nicht eintreten.



## 7.5 Fallstudie Emsland

### 7.5.1 Überblick über den Landkreis Emsland

#### 7.5.1.1 Allgemeiner Überblick

Der Landkreis Emsland, vom Flächenumfang mit 2.881 qkm nach der Uckermark der zweitgrößte Kreis in Deutschland, hat sich zu einer wirtschaftlich starken Region entwickelt. Die große wirtschaftliche Dynamik hat zu einem sehr günstigen Beschäftigungsstand geführt. Die Arbeitslosenquote liegt bei etwa 4 % und damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen; die Altersstruktur ist zudem vergleichsweise günstig.

**Tabelle 12:** Rahmendaten Landkreis Emsland

|                                      | Jahr              | Emsland                            |     |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----|
| Flächengröße                         | 2009 <sup>1</sup> | 2.881 km <sup>2</sup>              |     |
| Einwohnerzahl                        |                   | 313.098                            |     |
| Bevölkerungsdichte                   |                   | 109 Ew./km <sup>2</sup>            |     |
| Landwirtschaftlich genutzte Fläche   | 2007 <sup>2</sup> | 164.594 ha                         |     |
| davon Ackerland                      |                   | 148.662 ha                         | 90% |
| Grünland                             |                   | 15.802 ha                          | 10% |
| Anzahl landw. Betriebe               |                   | 3.956                              |     |
| davon jur. Personen                  |                   | 132                                | 3%  |
| Einzelunternehmen                    |                   | 3.824                              | 97% |
| davon Ackerbaubetriebe               |                   | 698                                | 18% |
| Futterbaubetriebe                    |                   | 1.096                              | 28% |
| Veredlungsbetriebe                   |                   | 803                                | 20% |
| Durchschnittliche Betriebsgröße (LF) |                   | 41,6 ha                            |     |
| Durchschnittlicher Viehbesatz        |                   | 1,90 GV/ha                         |     |
| Durchschnittliche Ackerzahlen        | 2010 <sup>3</sup> | von 20 bis 30                      |     |
| Bodenrichtwerte zum 1.1.2011 (Acker) |                   | von 2,80 bis 4,50 €/m <sup>2</sup> |     |

Quellen: 1 [http://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis\\_Emsland](http://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Emsland)

2 LANDESBETRIEB FÜR STATISTIK UND KOMMUNIKATIONSTECHNOLOGIE NIEDERSACHSEN (LSKN, 2009)

3 GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE MEPPEN (GAG, 2011).

Die Wirtschaft ist im Wesentlichen mittelständisch strukturiert. Dominierend sind der Maschinenbau, die Land- und Ernährungswirtschaft sowie – regional – die Schifffahrt (z. B. die Meyer-Werft in Papenburg, Haren als Sitz zahlreicher Reedereien). Der neu erbaute Euro-Hafen in Haren ermöglicht zahlreiche Gewerbeansiedlungen; in den letzten Jahren hat die Firma Rothkötter (Geflügel) hier ihren neuen Unternehmensmittelpunkt geschaffen. Geplant ist, dass Enercon (Windenergie) hier voraussichtlich 500 Arbeitsplät-

ze schaffen wird. Die Gemeinden stellen Gewerbeflächen bislang noch sehr günstig (3 bis 12 Euro/m<sup>2</sup>) und in großem Umfang bereit.

Das durchschnittliche Lohnniveau im Landkreis Emsland ist vergleichsweise niedrig. Dies führt angesichts der wirtschaftlichen Dynamik allerdings zu einem steigenden Fachkräftemangel. Das Image und die Attraktivität der Region für qualifizierte Arbeitskräfte sind nach Aussagen regionaler Experten weiterhin verbesserungswürdig.

Die Landwirtschaft hat im Emsland hinsichtlich Wirtschaft und Beschäftigung trotz der eigentlich ungünstigen natürlichen Bodenverhältnisse eine vergleichsweise große Bedeutung. Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden umfangreiche Gebiete vor allem im nördlichen Teil des Emslandes und im Bereich westlich der Ems auf armen Moor- und Sandstandorten aufgesiedelt. Im Süden des Landkreises (Raum Lingen) gibt es jedoch auch viele traditionsreiche Familienbetriebe.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind sehr ungünstig; die Bodenqualität liegt zwischen 20 und 35 Bodenknoten. Andererseits ermöglichten der Ausbau der Infrastruktur sowie die Nachfrageentwicklung nahe gelegener Verdichtungsräume (vor allem des Ruhrgebiets) eine schnelle Intensivierung der Landwirtschaft. Insbesondere die Siedlerbetriebe, deren Startbedingungen mit wenigen Hektar Sandboden sehr schwierig waren, haben vielfach jede Möglichkeit der Intensivierung und des Wachstums wahrgenommen. Die spezielle Mentalität der Emsländer Landwirte prägt die Wachstumsdynamik bis heute. Der Wettbewerb unter den Betrieben wird von der Beratung als sehr groß bezeichnet.

Insgesamt wirtschafteten im Emsland im Jahr 2007 laut Angaben des Statistischen Landesamtes 3.956 Betriebe auf einer Fläche von 164.594 ha LF (Tabelle 12). Der Anteil der Ackerflächen daran ist mit 90 % sehr hoch. Angebaut werden Getreide, Mais und Kartoffeln. Der Kartoffelanbau (Stärke- und Industriekartoffeln), der lange Zeit eine lukrative Einkommensquelle vieler Betriebe war, steht wegen des Auslaufens der Marktordnung für Stärkekartoffeln (Juli 2012) vor einem Umbruch.

Der Landkreis weist eine sehr hohe Viehdichte (1,9 GV/ha) auf. Bereits vor etwa zehn Jahren wurde eine „Antragsflut“ zum Bau von Masthähnchenställen wahrgenommen: die Anzahl der Mastplätze lag im Jahr 2010 in den beiden Landkreisen Grafschaft Bentheim und Emsland zusammen mit etwa 36 Mio. fast viermal so hoch wie 1997 (9,7 Mio.); die Zahl der Mastschweine hat im gleichen Zeitraum um rund 135 % zugenommen.<sup>31</sup> Allein seit 2005 hat sich die Zahl der Masthähnchen nahezu verdoppelt, während die Zahl der Mastschweine deutlich weniger stark, aber immerhin noch um 20 % angestiegen ist.

---

<sup>31</sup> Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik und Berechnungen des Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Der starke Anstieg der Hähnchenmast ist eng mit der Firma Rothkötter verbunden, die sich seit 2002 von einem Futtermittelhandelsunternehmen zu einem modernen und potenten „Full-Liner“ mit etwa 1.500 Beschäftigten entwickelt hat, der einen großen Teil der Wertschöpfungskette Hähnchenfleisch abdeckt. Rothkötter fungiert als Integrator, d. h. die Firma liefert Küken, Futter und Beratung und nimmt die fertigen Hähnchen wieder zur Schlachtung und Vermarktung ab. Die Geflügelhalter sind mit den Produktions- und Abnahmebedingungen der Firma Rothkötter sehr zufrieden. Das positive Bild bei den Erzeugern rührt daher, dass die Einkommensmöglichkeiten in der Geflügelhaltung deutlich günstiger und stabiler sind als in der Schweinehaltung, und dass Rothkötter bisher ein sehr verlässlicher Geschäftspartner ist.

Neben der Mastgeflügel- und Mastschweinehaltung hat in den letzten Jahren auch die Biogaserzeugung einen starken Zuwachs erfahren; in insgesamt 106 produzierenden Anlagen, 13 Anlagen im Bau und 32 weiteren genehmigten Anlagen werden im Emsland in Kürze rund 67 MWel erzeugt (Stand 1/2011).<sup>32</sup>

Die Strukturen in den Veredlungsbetrieben sind häufig verschachtelt. Um die umsatzsteuerlichen Vorteile einer Zuordnung zur Landwirtschaft anstelle der Zuordnung zum Gewerbe nutzen zu können, werden Betriebe häufig so aufgeteilt, dass die steuerlichen Vorteile maximiert werden. Als Folge ergeben sich – bezogen auf ein Familienunternehmen – oftmals „Konzerne“ von mehreren juristisch eigenständigen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben. Die Energieerzeugung (Biogas, Photovoltaik, Windkraft) hat diese Entwicklung verstärkt.

Inzwischen bilden die intensive emsländische Landwirtschaft mit ihrer enormen Entwicklungsdynamik einerseits und die Nachfrage nach Erholungslandschaft und Lebensqualität andererseits ein Spannungsfeld, das gegenwärtig zu vermehrten Konflikten (Emissionen, Verkehr, etc.) zwischen den Gruppen führt; es gibt zunehmend Bürgerproteste gegen landwirtschaftliche Bauvorhaben. Die Genehmigung von weiteren Tierhaltungsanlagen wurde vorübergehend an besondere Auflagen geknüpft. Der Landkreis fordert seit 2011 in Verbindung mit Bauanträgen Brandschutz- und Keimgutachten; diskutiert wird auch über Sonderbaugebiete für gewerbliche Anlagen und eine Einschränkung des privilegierten Bauens im Außenbereich nach § 35 BauGB.

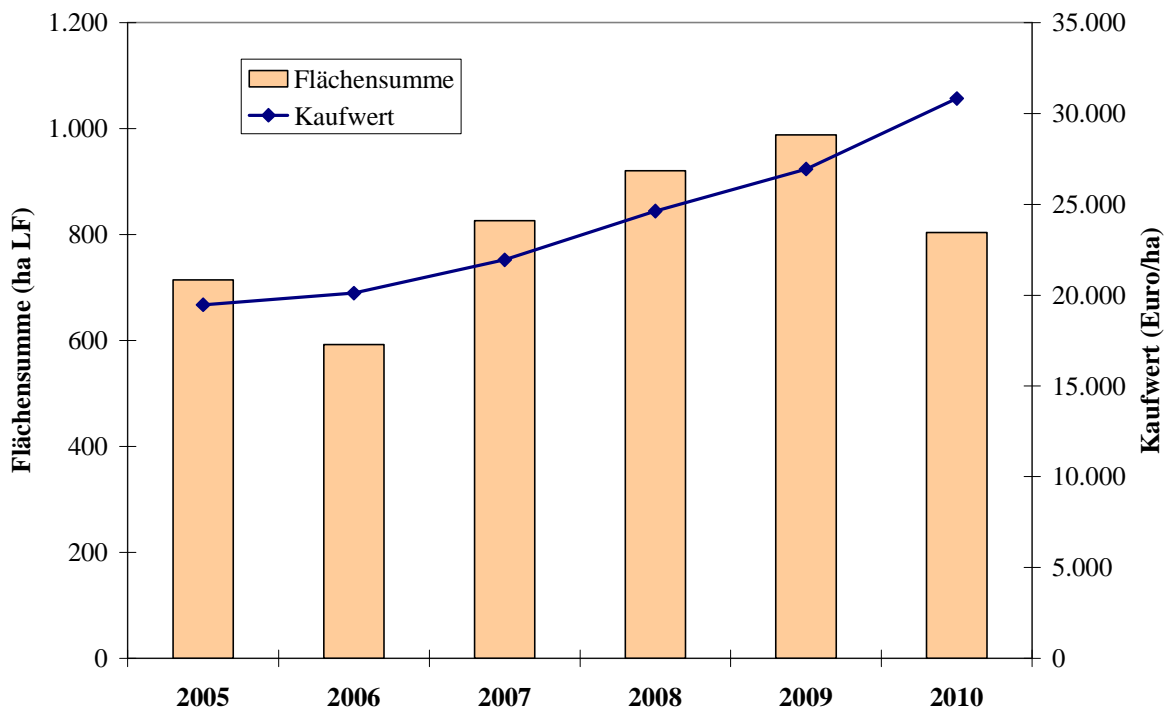
---

<sup>32</sup> Angaben der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland.

### 7.5.1.2 Bodenmarkt

Im Emsland ist die Bodenmobilität zwischen den Eigentümern im Durchschnitt relativ gering, wobei zwischen dem Norden (Siedlergebiet) und dem Süden (Traditionsbetriebe) ein großer Unterschied besteht. Den Siedlerbetrieben wird eine eher geringe Bindung zum Boden zugeschrieben, was eine größere Verkaufsbereitschaft bei aussteigenden Landwirten (bzw. deren Erben) und gleichzeitig eine geringere Kaufnachfrage aktiver Landwirte nach sich zieht. Zwischen 2005 und 2009 haben im Durchschnitt jährlich etwa 800 ha (rund 0,5 % der LF) den Eigentümer durch (Ver-)Kauf gewechselt, wobei volumenmäßig bis 2009 eine Zunahme erkennbar ist, 2010 aber ein Rückgang (Abbildung 23).

**Abbildung 23:** Entwicklung von Kaufwerten und Flächensummen auf dem Bodenmarkt im Landkreis Emsland



Quelle: Eigene Berechnungen aus Daten des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen.

Die statistisch erfassten Kaufpreise betragen im Jahr 2005 im Durchschnitt rund 19.500 Euro/ha und sind seitdem kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2010 lag der Wert mit durchschnittlich 30.828 Euro/ha um 58 % höher als 2005; der Preisanstieg in diesem Jahr war mit 14 % der stärkste Anstieg innerhalb eines Jahres in dem betrachteten Zeitraum (siehe Abbildung 23).

Niedersachsenweit wurden im Emsland laut den Ergebnissen der Landwirtschaftszählung 2010 nach den Landkreisen Vechta und Cloppenburg mit durchschnittlich 477 Euro/ha

die höchsten durchschnittlichen Pachtpreise gezahlt; der Landesdurchschnitt lag 2010 bei 307 Euro/ha (LSKN, 2011). Eine Entwicklung der Pachtpreise lässt sich nicht darstellen, da die zuletzt veröffentlichten Pachtpreise auf Kreisebene aus dem Jahr 1999 datieren. Schon damals lagen die Pachtpreise im Emsland mit 704 DM/ha im Kreisvergleich an dritter Stelle, der Landesdurchschnitt lag bei 502 DM/ha. Die nominelle Pachtpreissteigerung im Zeitraum 1999 bis 2010 ist im Emsland mit 33 % deutlich höher als im Landesdurchschnitt (20 %).

### 7.5.2 Gesprächspartner und Betriebe in der Fallstudie

Insgesamt wurden zwölf BetriebsleiterInnen befragt. Die Betriebe teilen sich nach Produktionsschwerpunkten wie folgt auf:

- zwei spezialisierte Kartoffel-/Marktfruchtbaubetriebe,
- vier Kombinationen aus Hähnchenmast und Schweinemast,
- drei spezialisierte Rinder-/Milchviehhaltungen,
- eine Kombination aus Rindermast und Hähnchenmast,
- eine spezialisierte Schweinehaltung mit geschlossenem System plus Biogas,
- eine Kombination aus Hähnchenmast und Biogas.

Die Geschichte der meisten befragten Betriebe reicht nur bis Mitte des vorigen Jahrhunderts zurück; sie haben als kleine Siedlerbetriebe angefangen und sind seitdem über Flächenpacht und in kleinerem Umfang Flächenkauf, vor allem aber über den Ausbau der Viehhaltung gewachsen. Die Unternehmen bewirtschaften heute zwischen 125 und 220 ha (lediglich ein Betrieb ist noch deutlich größer); die Eigenlandanteile liegen zwischen 10 und (in Ausnahmefällen) 50 %. Einige Betriebe ergänzen ihr Einkommen durch Investitionen in Photovoltaik und Windkraft. Mehrfache Betriebsteilungen sind üblich bei Veredlungsbetrieben bzw. wenn die Energieerzeugung als weiteres Standbein vorhanden ist.

Befragt wurden auch der regionale Landvolkverband, Vertreter der Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen (Bezirksstelle Emsland), die Kommunalverwaltung (Wirtschaftsförderung, Gutachterausschuss, Grundstücksverkehrsausschuss), eine regional tätige Bank, die Außenstelle der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) sowie ein Immobilienmakler.

### 7.5.3 Situation auf dem Bodenmarkt

#### Flächenangebot

Das Verkaufsangebot ist relativ gering. Angebote kommen meistens von ehemaligen Landwirten; verkauft wird oftmals erst von den Erben (-gemeinschaften) in der zweiten Generation nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes. Eine besondere Verbindung zu den Nachbarbetrieben und bisherigen Pächtern besteht dann oft nicht mehr, und es wird zum Höchstgebot – häufig über einen Makler – verkauft. Neben reinen Flächen werden in geringem Umfang auch Resthöfe mit etwas Fläche veräußert.

Betriebe, die aus wirtschaftlichen Gründen unter Verkaufsdruck kommen, gibt es bislang kaum; nach Aussagen der Beratung ist aber damit zu rechnen, dass deren Anzahl steigt, vor allem aufgrund der schwierigen Einkommens- und Liquiditätslage im Schweinebereich in den letzten Jahren.

#### Flächennachfrage

Landwirte investieren das erwirtschaftete Kapital vor allem in Gebäude, Technik und den Tierbestand, während der Kauf von Flächen aus Rentabilitätsgründen und infolge eines gut funktionierenden Pachtflächenmarktes in der Vergangenheit untergeordnet war.

Die Sicherung der bewirtschafteten Fläche hat gleichwohl für viele Landwirte aus verschiedenen Gründen (siehe unten) hohe Priorität. Die Nachfrage nach Pachtflächen ist daher sehr groß und in den vergangenen Jahren aufgrund der starken Wachstumsdynamik noch deutlich angestiegen. Die Nachfrage übersteigt das Flächenangebot, das von einigen Betriebsleitern als sehr gering bezeichnet wird, bei weitem. Dies führt zu den großen Pachtpreissteigerungen, von denen die Betriebsleiter berichten.

Auf dem Kaufmarkt hat die Nachfrage nach Flächen in den letzten Jahren dennoch deutlich zugenommen; diese Nachfrage kommt überwiegend von nichtlandwirtschaftlichen Interessenten. Die hohe Flächennachfrage kann nach Auskunft aus dem Immobilienhandel derzeit nicht gedeckt werden.

#### Kaufpreise

Die Bodenrichtwerte bewegen sich mittlerweile (Stand 1.1.2011) zwischen 2,80 und 4,50 Euro pro Quadratmeter bei Ackerflächen (Durchschnitt 3,08 Euro/qm) und 1,10 und 1,80 Euro bei Grünland (GAG, 2011, S. 40). Es wird ein deutlich zunehmender positiver Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und Preis festgestellt. Nach Ansicht der befragten Berater und Makler sind die Bodenrichtwerte bei der derzeit herrschenden Marktdynamik nicht in der Lage, den aktuell gezahlten Preis widerzuspiegeln.

Der in der Statistik zu beobachtende deutliche Preisanstieg in den vergangenen Jahren wurde von den befragten Landwirten bestätigt. Schwache Böden mit 20 bis maximal 35 Bodenpunkten werden für 35.000 bis 50.000 Euro/ha gehandelt. Bei den Gesprächspartnern lag die Zahlungsbereitschaft eher an der unteren Grenze (35.000 Euro/ha), bei Flächen mit besonderen Eigenschaften aber auch durchaus höher („die Fläche vor dem eigenen Schlafzimmerfenster muss man kaufen, egal für welchen Preis!“).

Die Einschätzung, inwieweit dieses Preisniveau eine Blase darstellt oder nachhaltig bestehen bleibt oder sogar noch ansteigt, geht zwischen den Befragten deutlich auseinander. Überwiegend wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Kaufpreise aufgrund der steigenden Nachfrage weiterhin nach oben entwickeln.

### **Pachtpreise**

Für Neuabschlüsse erreichen die Preise nach Angaben der Betriebsleiter 600 bis 1.200 Euro/ha (allerdings häufig mit sehr kurzen Laufzeiten). Diese Pachtpreise sind jedoch aus Sicht der Betriebsleiter aus dem Ackerbau nicht zu erwirtschaften; als maximal möglich werden 500 bis 600 Euro/ha erachtet (ohne Biogas). Die Pachtpreise haben sich weitgehend von den (ohnehin geringen) Bodenbonitäten gelöst und sind vor dem Hintergrund der hohen Viehdichte zu sehen.

Die genannten Höchstpreise stammen häufig vom Hörensagen, d. h. werden nicht selbst bezahlt; die jeweils eigenen Pachtabschlüsse liegen dann doch mehr oder weniger deutlich darunter.

In der tierischen Veredlung setzen einige Betriebe wegen der hohen Pachtpreise auf flächenloses Wachstum, teilen den Betrieb in mehrere Betriebe auf und sichern so die bewertungsrechtliche Zuordnung zur Landwirtschaft und die damit verbundenen Vorteile (Pauschalierung etc.) für Teile des Gesamtunternehmens.

### **Sonstiges**

Das Grundstückverkehrsgesetz wird von fast allen Befragten als weitgehend unwirksam angesehen. Kaufen Nichtlandwirte Boden und weisen einen langfristigen Pachtvertrag vor, so wird die Genehmigung nach Auskunft der zuständigen Behörde in der Praxis nicht versagt, zumal sich bei langfristig verpachteter Fläche kein erwerbswilliger Landwirt für die Ausübung des Vorkaufsrechts finden würde. Auch bei sehr hohen Preisgeboten lässt sich das Argument der ungesunden Bodenverteilung schwer durchsetzen, weil keine erwerbswilligen Landwirte zu den gebotenen Preisen vorhanden sind.

Zudem liegen im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes die Nebenkosten für den erwerbswilligen Landwirt um etwa 15 bis 20 % über dem Kaufpreis (doppelte Grunderwerbsteuer durch den Zwischenerwerb der NLG, Verwaltungskosten plus Maklergebühren von etwa 5 %).

Makler versuchen nach Angabe von Befragten teilweise das GrdstVG zu umgehen, indem sie zur Teilung von Grundstücken raten, um die Schwelle der Genehmigungsprüfung von 2 ha LF zu unterschreiten. In diesem Fall entstehen jedoch Vermessungskosten, die an das Katasteramt zu entrichten sind.

#### **7.5.4 Wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklungen am Bodenmarkt**

##### **Flächennachfrage**

Die hohe Flächennachfrage bei Landwirten hat verschiedene Gründe, die in erster Linie mit dem starken Wachstum vieler Betriebe im Bereich der Veredlung und Energieerzeugung zu tun haben.

Das Bewertungsgesetz mit seinen nach Betriebsgröße gestaffelten Vieheinheiten-Grenzen und das Umsatzsteuergesetz führen in Kombination zu einem hohen Pachtdruck. Durch die Zuordnung eines Betriebes zur Landwirtschaft können erhebliche umsatzsteuerliche Vorteile gegenüber der Regelbesteuerung bei Gewerblichkeit erzielt werden; vor allem bei Veredlungsbetrieben mit hohen Vorleistungsanteilen ist die Pauschalierung von Vorteil. Nach Berechnungen der Landwirtschaftskammer beläuft sich der Pauschalierungsvorteil auf rund 5 bis 6 Euro je Mastschwein (BEVERBORG, 2011). Ein Landwirt, dessen Flächenausstattung die Grenze zur Gewerblichkeit zu unterschreiten droht, bezieht diesen Vorteil bei der Kalkulation eines tragbaren Pachtpreises ein.

Die Transportwürdigkeit der Gülle ist in der Schweinehaltung aufgrund der geringeren Nährstoffdichte wesentlich geringer als bei der Geflügelhaltung; folglich ist die Bereitschaft zur Zahlung hoher Flächenpreise bei Schweinehaltern im Nahbereich relativ hoch. Genannt wurden bei Schweinemast rund 150 Euro/ha zusätzliche Zahlungsbereitschaft bei Flächenpacht infolge der Möglichkeit zur Gülleverwertung. Bei Geflügelhaltern ist hingegen sogar ein Ertrag aus dem Verkauf des Trockenkots von 0 bis 3 Euro/t möglich. Die seit 2010 geltende Verbringungsverordnung verschärft die Bedingungen für gewerbliche Betriebe, die bislang nicht den Kontrollauflagen der Dünge-VO unterlagen. Demnach ist nun bei außerbetrieblichen Gülle- und Misttransporten die mengengenaue Dokumentation über die Verbringung der Exkremate erforderlich.

Bei der Erteilung einer Baugenehmigung muss die Verwertung der Schweinegülle im Umkreis von 30 km und die Verwertung von Hühnertrockenkot innerhalb von max. 300 km nachgewiesen werden. Bei Baugenehmigungen im Veredlungsbereich muss zudem ein Nachweis über 50 % Futtererzeugung im eigenen Betrieb erbracht werden; bei Biogasanlagen muss die Flächenverfügbarkeit über Pachtverträge nachgewiesen werden.



Die ohnehin bestehende Flächenknappheit der landwirtschaftlichen Betriebe wird verschärft durch den Flächenentzug für außerlandwirtschaftliche Nutzungen. Für Wohnungsbau, Ausweisung von Gewerbeflächen und Infrastrukturmaßnahmen werden nicht nur direkt Flächen benötigt, sondern darüber hinaus umfangreiche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzflächen. Kommunen und Projektträger sowie die NLG als Dienstleister der Vorhabenträger entfalten eine zusätzliche Nachfrage; die gefragten Grundeigentümer – sofern sie Landwirte sind – sind in der Regel nur dann zum Verkauf bereit, wenn landwirtschaftliche Ersatzflächen bereitgestellt werden. Beim Wohnungsbau wird von einem Verhältnis von Ersatzflächen zu Bauflächen von 4 zu 1 berichtet (plus einem finanziellen Ausgleich).

Als weiterer Grund für die Kaufnachfrage durch Landwirte wurde vereinzelt die Möglichkeit einer steuerbegünstigten Reinvestition von Erlösen aus Grundstücksverkäufen im Rahmen des § 6b EStG (innerhalb einer Frist von vier Jahren) genannt.

Aus den benachbarten Niederlanden kommt eine stetige Nachfrage nach Flächen im Emsland. Waren es früher vor allem die Kartoffelerzeuger, so sind es jetzt vorrangig Landwirte, die ihre Viehhaltung in den Niederlanden aufgeben/reduzieren und die Phosphatquote zu hohen Preisen verkaufen können. Diese Landwirte suchen vorrangig Resthöfe mit geringer Flächenausstattung, aber der baurechtlichen Option, hier einen Viehhaltungsbetrieb (Milchvieh, Schweine- oder Geflügelhaltung) aufzubauen.

### **Kaufpreise**

Die Kaufpreise werden aus Sicht vieler befragter Betriebsleiter stark von nichtlandwirtschaftlichen Investoren bestimmt. Den meisten der Befragten sind nichtlandwirtschaftliche Investoren namentlich bekannt, ebenso wie die von diesen gezahlten Kaufpreise. Diese liegen häufig deutlich über dem, was Landwirte bereit sind zu bezahlen.

Es ist sehr viel Kapital am Markt, das eine sichere Anlagemöglichkeit sucht. Das niedrige gegenwärtige Zinsniveau, die Finanzkrise, die Diskussion um den Euro sowie Inflations Sorgen durch die Verschuldung öffentlicher Haushalte führen nach Ansicht vieler Gesprächspartner dazu, dass verstärkt in „sichere“ Werte investiert wird. Die Nachfrage wird häufig über Makler kanalisiert, die aufgrund der Vielzahl ihrer interessierten Kunden in der Lage sind, hohe Kaufpreise auszuhandeln.

Auch viele Landwirte sind kapitalstark und suchen Fläche, allerdings in erster Linie in der Umgebung des eigenen Betriebes. Die Finanzierung von landwirtschaftlichen Investitionen, auch in Boden, wird durch fachkundige Regionalbanken sichergestellt, so dass der Faktor Kapital keinen Entwicklungsengpass darstellt. Das Ausfallrisiko in der Landwirtschaft wird seitens der Banken als sehr gering und deutlich günstiger als im gewerblichen Bereich eingeschätzt.

## **Pachtpreise**

Bei den Pachten steigern im Wesentlichen die Landwirte selbst den Preis. Waren es früher die Kartoffelerzeuger, die Spitzen-Pachtpreise zu zahlen bereit waren, so haben heute Veredlungsbetriebe und vermehrt die Betreiber von Biogasanlagen eine hohe Zahlungsbereitschaft. Geplante Baumaßnahmen im Tier- und Biogasbereich treiben bei gegebener Flächenbindung die Preise. Bei Biogas und auch bei Veredlung sind deutlich höhere Grundrenten (bis zu 1.200 Euro/ha) als im Ackerbau und in der Rindviehhaltung (500 bis 600 Euro/ha) möglich.

Überwiegend handelt es sich bei den sehr hohen Preisen um Grenzpachten für kleinere Flächen zur Sicherung besonderer Vorteile (Erteilung einer Baugenehmigung, Erhalt der Möglichkeit zur Umsatzsteuerpauschalierung, etc.) oder um eine Mischkalkulation mit günstigen früheren Pachtabschlüssen zur Erreichung strategischer Ziele. Die Auswirkungen auf das gesamte Pachtpreinsniveau werden jedoch von den meisten der Befragten sehr kritisch gesehen („die Pachtpreise sprechen sich herum; was einem Verpächter gezahlt wird, muss früher oder später allen anderen auch gezahlt werden!“). Teilweise wird auch von Panikkäufen bei knapper Flächenverfügbarkeit berichtet.

Makler treiben nach Ansicht vieler Betriebsleiter und anderer Akteure die Preise durch Ausschreibungen in die Höhe (bei Kauf und bei Pacht); gezahlte Preise verbreiten sich sehr schnell und bestimmen künftige Preisverhandlungen. Dem steht allerdings die Meinung weniger Befragter gegenüber, wonach nicht die Makler, sondern das Gerede der Landwirte über möglicherweise gezahlte Pachtpreise das Niveau treiben.

Die Wirtschaftlichkeit von Biogasanlagen unter Berücksichtigung der hohen Pachtpreise wird kontrovers diskutiert. Einerseits wird darauf hingewiesen, dass bei Kaufpreisen von Silomais ab Feld von 1.200 Euro/ha die gebotenen Pachtpreise von über 1.000 Euro/ha zu hoch sind. Andererseits ist die Sicherheit der Substratversorgung (und Gärrestentsorgung) ein hoch bewertetes Gut. Schon aus baurechtlichen Gründen ist eine Mindestflächenbindung der Biogasanlage nachzuweisen; zudem wäre die Kalkulation allein mit Substratlieferverträgen ein zu hohes Risiko für den Betreiber.

Niederländische Landwirte können ihre Phosphatquote landesweit zu einem durchschnittlichen Wert von 150 bis 200 Euro je Schweinemastplatz verkaufen. Dieses Kapital wird im Wettbewerb um Kauf- und auch Pachtflächen im Emsland ggf. eingesetzt.

### **7.5.5 Nichtlandwirtschaftliche oder überregional ausgerichtete Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt**

#### **Relevanz**

Da insgesamt nur wenig Fläche den Eigentümer wechselt und der Wettbewerb um Boden hauptsächlich über die Pacht läuft, ist das Thema „nichtlandwirtschaftliche Investoren“ für die Befragten eher von geringer Relevanz. Betrachtet man den Kaufmarkt allein, so gehen die befragten Vertreter der LWK, der Grundstückverkehrsbehörde, der NLG und des Berufsstandes davon aus, dass derzeit 20 % bis 30 % der landwirtschaftlichen Bodenkäufe durch nichtlandwirtschaftliche Investoren ausgeübt werden. Vertreter der Kommunen und Immobilienmakler schätzen den Anteil dagegen auf bis zu 80 %. Die befragten Betriebsleiter waren nicht in der Lage, eine Größenordnung zum Anteil der nichtlandwirtschaftlichen Investoren am Gesamtumfang der regionalen Flächenkäufe zu geben.

Überwiegend wird die Meinung vertreten, dass die Nachfrage von nichtlandwirtschaftlichen Investoren deutlich zunimmt und derzeit nicht gedeckt werden kann. Diese allgemein geäußerte Tendenz wird allerdings durch den Gutachterausschuss, der keine Veränderung der Käuferstruktur in den letzten Jahren beobachtet, nicht bestätigt.

Genannt werden Investoren aus den Bereichen Spedition, Reederei, Torfwerk, Autohandel, Getränkehandel, Landhandel, Metallverarbeiter sowie die Arenberg Stiftung, ein überwiegend im Forstbereich aktiver Großgrundbesitzer. Von bestimmten Investoren wird berichtet, dass diese ihr (durch Verkauf ihres Unternehmens erworbenes) Kapital gezielt in Boden im Emsland investieren wollen; die geplante Größenordnung liege bei 50 bzw. 200 ha. Teilweise investieren auch ortsansässige Personen (z. B. Ärzte, Handwerker, Bauunternehmer) in kleinem Umfang in Flächen; auch ehemalige Landwirte sind unter den Käufern.

Diese Investoren kaufen Streubesitz an verschiedenen Orten. Keiner dieser Investoren beabsichtigt, selbst einen landwirtschaftlichen Betrieb aufzubauen, sondern es gehe immer um die anschließende Verpachtung. Die Höhe der erwarteten Rendite sei dabei eher zweitrangig. Makler werben bei Investitionen in landwirtschaftliche Flächen mit einer Vermögenssicherung plus einer sicheren Rendite von 2 % des Kaufpreises. Die Wertentwicklung des Bodens, die in den vergangenen Jahren deutlich über dem Landesdurchschnitt lag, wird als weiterer wichtiger Grund dafür angeführt, dass den Flächen im Emsland ein besonderes Augenmerk gilt.

Überregional tätige Investoren auf dem Bodenmarkt sind nicht bekannt. Berichtet wird hingegen von der Existenz eines Investorenmodells zur Errichtung großer Legehennenhaltungen, das durch die regionale Zentralgenossenschaft organisiert wird. Weniger im Emsland, sondern mehr im Raum Cloppenburg gibt es offensichtlich auch größere Schlachtbetriebe, die direkt oder indirekt (über landwirtschaftliche Betriebe als Vertragspartner) Flä-

chen im Außenbereich suchen, um dort Mastanlagen zu errichten. Generell ist nach den Berichten verschiedener Befragter das Phänomen industrieller Investoren im Bereich der Viehhaltung weitaus gravierender; dies soll an dieser Stelle jedoch nicht weiter vertieft werden.

Auch das Problem zunehmender Biogasanlagen wird im Emslang nicht ursächlich auf nichtlandwirtschaftliche Investoren zurückgeführt. In aller Regel sind es landwirtschaftliche Betriebe, die die durch das EEG gesetzten Anreize wahrnehmen und selbst in Biogasanlagen investieren. Durch die Verbindung mit der eigenen Viehhaltung (Verwertung der Gülle und der Ackerfrüchte, Nutzung der Abwärme) können zusätzlich hohe Synergien erzielt werden, so dass die Biogaserzeugung eine sehr lukrative und risikoarme Diversifizierung darstellt.

### **Auswirkungen**

Überwiegend werden die strukturellen Auswirkungen der nichtlandwirtschaftlichen Investoren am Bodenmarkt als gering eingeschätzt. Nichtlandwirtschaftliche Verpächter sind für die Betriebsleiter nicht neu, so dass auch kaum über besondere Auswirkungen berichtet werden kann.

Teilweise werden preistreibende Auswirkungen auf die Kauf- und Pachtpreise gesehen, die vor allem durch Makler und die durch diese geschaffene Verbreiterung der Nachfrage gefördert würden. Andererseits berichten einige Betriebsleiter auch davon, dass die nichtlandwirtschaftlichen Investoren sich bei der Pachtforderung nicht grundsätzlich von anderen Verpächtern unterscheiden. Die Flächen würden in der Regel zu ortsüblichen Preisen langfristig verpachtet; die geforderte Pachtrendite von etwa 2 % wird als normal empfunden.

Teilweise äußern die befragten Landwirte, dass sie es sogar bevorzugen, Flächen von nicht aus der Landwirtschaft stammenden Verpächtern zu pachten. Diese seien als Verpächter fairer und verlässlicher als ehemalige Landwirte, die teilweise stärker auf Pachtpreismaximierung setzten und sich auch in die Bewirtschaftung einmischten.

Die sehr hohen Pachtpreise bei oftmals kurzen Laufzeiten werden sehr kritisch diskutiert. Es bestehe die Gefahr, dass Pächter die hohen Pachtpreise durch die Einsparung von Grundnährstoffen und anderen Pflegemaßnahmen sowie einseitige und auf maximalen kurzfristigen Ertrag ausgerichtete Fruchtfolgen zu kompensieren versuchen (Einsparung von 300 bis 500 Euro pro Hektar und Jahr möglich). Verpächter, die auf eine ordnungsgemäße und nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Flächen achten, dürften daher keine Höchstpreise fordern und müssten an einem guten und langfristigen Verhältnis zum Pächter interessiert sein.

## 7.6 Zusammenfassung der Fallstudienenergebnisse

Die Auswahl der Fallregionen erfolgte teilweise nach statistischen Kriterien wie Bodenmobilität, Preisentwicklung, Bodengüte und unter Berücksichtigung weiterer struktureller Unterschiede sowie einer ex ante vorgenommenen Abschätzung der regionalen Bedeutung der nichtlandwirtschaftlichen Investoren in den neuen Ländern. Die niedersächsische Region Emsland wurde gewählt, weil der Auftraggeber ausdrücklich eine Fallstudienregion in den alten Bundesländern wünschte und im Emsland zahlreiche Einflüsse auf den dortigen dynamischen Bodenmarkt wirken. Strukturell und auch hinsichtlich der Sondereinflüsse in den neuen Ländern ist die kleinstrukturierte und äußerst viehintensive westdeutsche Region in vielerlei Hinsicht ein extremes Gegenstück zu den großstrukturierten und relativ vieharmen Fallstudienregionen in den neuen Bundesländern.

Hier ist nochmals darauf hinzuweisen, dass vor allem nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete „Großinvestoren“ wie z. B. die Steinhoff Familienholding nicht zu Auskünften bereit waren und daher Einschätzungen zu diesen Betrieben und deren Wirken auf Aussagen regional ansässiger Akteure und Veröffentlichungen beruhen.

Die wesentlichen Ergebnisse der Fallstudien, die in den vorangegangenen Kapiteln einzeln beschrieben wurden, sind in Tabelle 13 vergleichend dargestellt und werden nachfolgend kurz beschrieben.

### 7.6.1 Bodenmarkt und Preisentwicklung

Die Bodenmobilität am Kaufmarkt ist in den ostdeutschen Fallregionen mit 2 bis 3 % deutlich höher als im Emsland (rund 0,5 %). Die Kaufpreise liegen im Emsland mit durchschnittlich 35.000 bis 50.000 Euro/ha LF wesentlich über dem Preisniveau in den drei östlichen Fallregionen, wo allerdings zwischen dem Landkreis Börde mit durchschnittlich 25.000 bis 35.000 Euro/ha und Ostvorpommern mit 10.000 bis 20.000 Euro/ha auch große Unterschiede in den Preisen bestehen. Auch bei den Pachtpreisen liegt das Niveau im Emsland deutlich über dem in den drei ostdeutschen Fallregionen.

Derzeit besteht in den neuen Bundesländern immer noch ein geteilter Bodenmarkt, der sich auf die BVVG und die privaten Bodeneigentümer spaltet. Die Privateigentümer verpachten und verkaufen Flächen in der Regel zu einem wesentlich niedrigeren Preis als die BVVG (genannt werden Abschläge von 50 bis 70 %). Die Gründe hierfür sind meistens fehlende Information, persönliche Bindung zum Käufer und möglicherweise in den Preisen enthaltene Dienstbarkeiten (z. B. Strohlieferung, Schneeräumen). Mit zunehmender emotionaler Entfernung der Erbgeneration zum Unternehmen und zum Land wird jedoch die Preisgestaltung an die Marktverhältnisse (teilweise über Makler) angepasst.

Tabelle 13: Vergleich der einzelnen Fallstudien

|  | Uckermark  | Ostvorpommern   | Börde   | Emsland   |
|--|--|---|---|---|
| <b>Regionale Besonderheiten</b>              | Geringe Viehdichte (0,28 GV/ha);<br>Konzentration auf Marktfreudbau und Energieerzeugung   | Mittlere Viehdichte (0,59 GV/ha);<br>Differenzierung zwischen Usedom und Anklam-Land nötig                    | Geringe Viehdichte (0,34 GV/ha);<br>Viele Wieder- und Neueinrichter aus dem Westen (ca. 50 %);<br>Starker Flächenverbrauch durch Gewerbe und Windenergie;<br>Es gibt kaum schwache Betriebe | Sehr hohe Viehdichte (1,9 GV/ha);<br>Starker vor- und nachgelagerter Bereich (z. B. Rothkötter);<br>Widerstände gegen Viehhaltung und Energieerzeugung            |
|  | Relativ hohe Arbeitslosigkeit;<br>geringes Wirtschaftswachstum   |   | Relativ (innerhalb der neuen Länder) geringe Arbeitslosigkeit   | Kaum Arbeitslosigkeit;<br>hohes Wirtschaftswachstum;  |
| <b>Bodenqualität</b>                         | 30-50 Bodenpunkte (BP)   | 25-50 BP  | 80-100 BP   | 20-35 BP  |
| <b>Anteil BVVG-Flächen</b>                   | Sehr hoch: 2010 ca. 15 % der Fläche; 74 % der Verkäufe;  | Hoch: 2009 ca. 10 % der Fläche; 47 % der Verkäufe   | Mittel: 2010 ca. 6 % der Fläche, 4 % der Verkäufe   | (entfällt)  |
| <b>Bodenmarkt</b>                            | Große Flächennachfrage   | Große Flächennachfrage;<br>deutliche Unterschiede zwischen Usedom (sehr große Nachfrage) und dem Raum Anklam; | Bodenmarkt schon weitgehend privat;<br>LGSA ist wichtiger Akteur;<br>sehr hohe Flächennachfrage und Kaufpreise (i V. zur Pacht);<br>hohe Konkurrenz der Betriebe;                           | Sehr große Pachtnachfrage;<br>Grenzkostenkalkulationen sind bestimmend;<br>teils flächenlose Wirtschaft wegen hoher Pachtpreise;<br>hohe Konkurrenz der Betriebe; |
| <b>Bodenpreise (laut Befragung)</b>          | Kauf: 15.000 bis 20.000 €/ha;<br>Neupacht: 400-600 €/ha;   | Kauf: 10.000 bis 20.000 €/ha;<br>Neupacht: 400-600 €/ha;  | Kauf: 25.000 bis 35.000 €/ha;<br>Neupacht: 400-600 €/ha;  | Kauf: 35.000 bis 50.000 €/ha;<br>Neupacht: 600-1.200 €/ha;  |
| <b>Zentrale Einflüsse auf den Bodenmarkt</b> | Ab 2007: BVVG hat durch Preistransparenz und Privatisierungspraxis das Preisniveau deutlich erhöht.<br>Durch Pflugaustausch können trotz klein parzellierter Flurstücke große Schläge bewirtschaftet werden. |   |   |   |

**Tabelle 13:** Vergleich der einzelnen Fallstudien – Fortsetzung

|   |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
|   | <p>Starke Forcierung durch das EEG (v. a. Biogas)</p>   | <p>Starke Forcierung durch das EEG (v. a. Biogas); Kapitalknappheit bei juristischen Personen;</p>  | <p>Starke Konkurrenz der Betriebe untereinander;</p>   | <p>Bewertungsgesetz; UStG; Nährstoffentsorgung; Makler; Ausgleichs- und Ersatzflächen; Niederländer als Pachtnachfrager</p>  |
| <p><b>Nichtlandw. und überregional ausgerichtete Investoren</b></p>                   | <p><b>Große Bedeutung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ca. 20 % (teils bis 50 %) der gekauften Flächen, auf Usedom weniger (etwa 10 %);</li> <li>- Kapital kommt meist aus den alten Bundesländern;</li> <li>- teils familiärer Bezug (nicht auf Usedom);</li> <li>- meist ganze Betriebe;</li> <li>- Betriebe überwiegend schon vor Jahren übernommen (teils schon in den 1990er Jahren);</li> </ul>  | <p>Ein starker Investor auf Usedom, der inzwischen selbst Landwirt ist; KTG Agrar AG ist regional aktiv (Biogas); große Investoren im Rinderbereich;</p>  | <p><b>Relevanz in Teilbereichen;</b><br/>Kaum Investoren, die ganze Betriebe übernehmen (sehr hohe Preise!); zahlreiche Betriebe mit branchenfremdem Kapital (Kapitalgeber); häufig Bodenkauf von Privatpersonen und Rückverpachtung; Tonkens Agrar AG</p> | <p><b>Kaum relevant;</b><br/>Betriebskäufe nicht relevant; branchenfremdes Kapital sucht sichere Anlage, Tendenz steigend;<br/>Flächenkäufe vor allem zur Verpachtung;<br/>Investoren eher in der Veredlung (ohne Fläche);</p> |
| <p><b>Auswirkungen der nichtlandw. und überregional ausgerichteten Investoren</b></p> | <p>Mit der Steinhoff Familienholding GmbH und Thomas Phillips sind überregional aktive Investoren tätig;<br/>GLS-Bodenfonds (2.600 ha);</p> <p><b>Überwiegend positiv</b><br/>gutes Management, gute Produktionstechnik, Integration in das Dorfleben, umfangreiche Erhaltung alter Bausubstanz (z. B. Gutshäuser, Kirchen);<br/>Sicherung der Bio-Produktion in der Schorfheide;</p> <p><b>Negativ:</b><br/>Stärkerer Konkurrenzdruck für ortsansässige Betriebe; Tendenz zum Abbau der Tierhaltung und zu Biogasproduktion;</p> | <p><b>Überwiegend positiv</b><br/>Management, Produktionstechnik, Integration, Erhaltung alter Bausubstanz<br/>Teils Sicherung des Bodens der bestehenden Unternehmen;<br/>Durchführung von Investitionen und Abfindung ausscheidender Gesellschafter</p> <p><b>Negativ:</b><br/>Stärkerer Konkurrenzdruck für ortsansässige Betriebe</p> | <p><b>Neutral</b><br/>mehr Konkurrenz durch kapitalkräftige (West-) Landwirte; Fläche wandert teils zum Kapital, nicht zum besseren Wirt;</p>  | <p><b>Insgesamt gering</b><br/>Leichter zusätzlicher Preisdruck</p>  |

Die teils enormen Preisbewegungen nach oben bei landwirtschaftlichen Flächen sind das Resultat veränderter Verhältnisse auf den Produkt- und Rohstoffmärkten, der durch das EEG gesetzten Rahmenbedingungen für die Biogaserzeugung, und einer veränderten Privatisierungspolitik der BVVG (in den neuen Bundesländern) und der damit einhergehenden größeren Transparenz auf dem Bodenmarkt. Gleichzeitig entstand durch die Unsicherheiten am Kapital- und Anlagemarkt (Aktien, Anleihen, etc.) infolge der Finanz- und Schuldenkrise eine stärkere Nachfrage nach einem „sicheren Hafen“ bei gleichzeitig „akzeptablen“ Renditen, die beim Boden gesehen werden.

Während die Privatisierungspolitik der BVVG und die Unsicherheiten am Kapitalmarkt vor allem die Kaufpreise beeinflussen, wirken sich veränderte Ertrags- und Einkommenschancen bei den klassischen landwirtschaftlichen Produktmärkten und bei der Energieerzeugung in erster Linie auf die Pachtpreise aus. Längerfristig werden bei gegebenen Zinssätzen aber das Kauf- und Pachtpreisniveau in einem bestimmten Verhältnis zueinander stehen; eine Pachtrendite von 2 bis 3 % wird von Investoren derzeit als ausreichend angesehen, da sie mit einer Bodeninvestition zusätzliche Sicherheit bei gleichzeitiger Erwartung tendenziell steigender Bodenpreise erhalten.

### **7.6.2 Relevanz nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren am landwirtschaftlichen Bodenmarkt**

Die Relevanz nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren im Hinblick auf die bewirtschaftete Fläche ist in den östlichen Fallregionen generell deutlich stärker als im Emsland, jedoch zwischen den östlichen Regionen sehr unterschiedlich. Wenn man den Kauf von Flächen und Betrieben seit 1990 betrachtet, dann liegen die Anteile den Gesprächen in den Fallregionen zufolge regional bei bis zu 50 % (Uckermark, Raum Anklam), auf Usedom und im Landkreis Börde dagegen deutlich darunter (10 bis 20 %). Im Landkreis Börde sind vorwiegend Landwirte aus dem grenznahen Niedersachsen als Investoren oder Pächter aufgetreten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass diese Einschätzungen im Wesentlichen auf den wahrgenommenen Bodenkäufen und Übernahmen ganzer Betriebe beruhen. Das Ausmaß von Kapitalbeteiligungen „hinter den Kulissen“, wengleich diese in den Gesprächen in den Fallregionen immer wieder angedeutet wurden, kann nicht beurteilt werden.

Im Emsland wird zwar ein nennenswerter Anteil an Flächen von Nichtlandwirten gekauft, die Relevanz von nichtlandwirtschaftlichen oder überregional ausgerichteten Investoren ist aber dennoch gering, weil der Bodenkaufmarkt keine große Rolle für den Strukturwandel spielt.

Alle Beschreibungen der nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren machen deutlich, dass Differenzierungen erforderlich sind, um sie angemessen er-



fassen und darstellen zu können. Unterscheidungen sind sinnvoll nach dem Investitionsbeginn (Jahr), dem Investitionsumfang (Flächenbewirtschaftung), dem Regionsbezug und der Branche der Kapitalherkunft.

- **Investitionsbeginn:** Es ist auffallend, dass die meisten genannten „Investoren“ bereits in den 1990er Jahren in den neuen Ländern aktiv wurden und daher mittlerweile überwiegend seit vielen Jahren (einige seit zwei Jahrzehnten und damit fast einer Generation) ortsansässig sind. Sie haben formal, z. B. gemäß GrdstVG, mit ihren übernommenen Betrieben den gleichen Status wie die anderen ortsansässigen Betriebe. Dies gilt insbesondere auch für Großinvestoren wie die Steinhoff Familienholding GmbH, die KTG Agrar AG und die JLW Holding AG.
- **Investitionsumfang:** Sehr wenige überregional am Bodenmarkt aktive Investoren bewirtschaften bis zu 30.000 ha. Häufig sind die Fälle, bei denen ein Betrieb (meistens ein Gut oder ein LPG-Nachfolgeunternehmen) mit 1.000 bis 2.500 ha übernommen wurde, der nun selbst oder durch einen Verwalter bewirtschaftet wird. Daneben gibt es eine nicht abschätzbare Zahl von Investoren, die Boden im kleineren oder größeren Umfang als Wertanlage kaufen und dem Bewirtschafter verpachten. Unabhängig von der bereits erreichten Größe streben vor allem die bereits überdurchschnittlich großen „Investoren(-betriebe)“ häufig weiterhin ein starkes Wachstum an, während die mittleren Betriebe weniger auf Betriebswachstum oder den Erwerb zusätzlicher Betriebsstätten ausgerichtet sind.
- **Regionsbezug:** Die sehr großen Investoren (KTG Agrar AG, JLW Holding AG, Steinhoff Familienholding GmbH) übernehmen zahlreiche Betriebe an teilweise weit entfernten Standorten; die KTG Agrar AG ist zum Beispiel in den Ländern BB, MV, SN und ST auf insgesamt 30 Standorten tätig. Teilweise existiert kein Betriebsstandort im herkömmlichen Sinn, und die Arbeiten werden größtenteils überregional durch ortsfremde Personen und Großtechnik ausgeführt. Die einzelnen Tochtergesellschaften werden je nach Rentabilität gehalten, aus- oder abgebaut. Andererseits gibt es auch bei den Großinvestoren zahlreiche Fälle, in denen Betriebe übernommen werden, aber die bestehende Belegschaft weitgehend mit nun besseren Investitionsmöglichkeiten weiter wirtschaften kann, ohne dass die Investoren vor Ort deutlich in Erscheinung treten. Der häufigere Fall sind aber mittelgroße Unternehmen an einem Standort, die vom Investor oder einem Verwalter betrieben werden, und wo die Betriebsleiter und Mitarbeiter vor Ort wohnen und voll in die Dorfgemeinschaft integriert sind.
- **Kapitalherkunft:** Die Investoren ziehen das notwendige Kapital aus unterschiedlichsten Branchen. Beispiele aus den Fallstudien sind Möbelindustrie, Logistik, Sonderpostenverkauf, Bankhaus, Druckerei, Viehhandel, Fleischwirtschaft, Getreide- und Futtermittelindustrie, Steuerberatung, Medizin, Immobilien, Reederei. Lediglich zwei Aktiengesellschaften sind an der Börse notiert (KTG Agrar AG, Tonkens Agrar AG) und beschaffen sich am Kapitalmarkt die nötigen Mittel. Ein geschlossener Immobilienfonds (Bio-Bodenfonds der GLS-Bank) hat Genussscheinkapital ausschließlich in

Flächen investiert, die landwirtschaftlichen Betrieben zweckgebunden (ökologische Bewirtschaftung) verpachtet werden.

In den Fallregionen Uckermark und Börde stammt das investierte Kapital überwiegend von Investoren aus den alten Bundesländern. Bei den Aktiengesellschaften und beim Bio-Bodenfonds ist allerdings unklar, woher das Kapital stammt.

Insgesamt sind die Einzelfälle dermaßen heterogen, dass eine auch nur annähernd quantitative Einordnung keinen zusätzlichen Informationsgewinn geben würde und ohnehin im statistischen Sinn nicht belastbar wäre.

### **7.6.3 Auswirkungen und Bewertung der Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren**

Insgesamt werden die Auswirkungen der nichtlandwirtschaftlichen Investoren je nach Wirkungsbereich von den Befragten unterschiedlich eingeschätzt. Die Gespräche in den Fallregionen zeigten, dass die Beurteilung nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren durch ortsansässige Landwirte, Berufsstand und Berater, Finanzinstitute und Verwaltung stark von den individuellen Interessenlagen abhängig ist. Während die ortsansässigen Landwirte und der Berufsstand neue Investoren überwiegend kritisch oder negativ sehen, resultiert aus den Gesprächen mit den anderen Gesprächspartnern ein wesentlich positiveres Bild. Aber auch unter den Betriebsleitern gab es Stimmen, die den zusätzlichen Kapitalzufluss durchaus positiv sehen (Beispiele aus den Gesprächen: „Wenn Investoren Interesse an der Landwirtschaft haben, dann kann es mit der Landwirtschaft nicht so schlecht stehen.“ oder „Wer weiß, ob man nicht selbst einmal das Kapital eines Investors benötigt.“ oder „Nichtlandwirtschaftliche Investoren sind als Verpächter angenehmer als ehemalige Landwirte.“). Die eher an der regionalen Entwicklung interessierten Personen (Verwaltung, Banken, teilweise auch Landgesellschaften und Beratung) messen dagegen den nichtlandwirtschaftlichen Investoren überwiegend positive Wirkungen bei. Um die Einschätzungen der Befragten besser strukturieren zu können, werden die Auswirkungen der nichtlandwirtschaftlichen Investoren nachfolgend nach Wirkungsbereichen differenziert.

#### **Bodenmarkt**

Der Bodenmarkt wird im Wesentlichen von der Flächenprivatisierung der BVVG (neue Bundesländer), dem EEG und den Entwicklungen an den Produktmärkten beeinflusst. Dies bedeutet eben auch, und dies bestätigen zahlreiche Betriebsleiter in allen Fallregionen, dass die Landwirte selbst die teils sehr starken Preisentwicklungen durch entsprechende Gebote oder Verträge mitbestimmen. Die nichtlandwirtschaftlichen Investoren werden, von einzelnen Akteuren abgesehen, weniger als Preistreiber denn als starke Konkurrenten angesehen.

Vor allem dort, wo der BVVG-Flächenanteil hoch ist (Ostvorpommern und Uckermark), wird der Preisanstieg bei Kauf- und Pachtflächen in erster Linie der Privatisierungspraxis der BVVG seit 2007 (einschließlich der durch die Veröffentlichung der höchsten Gebote erhöhten Markttransparenz) zugeschrieben. In einigen Regionen, wo die Biogaserzeugung stark verbreitet ist (v. a. Uckermark und Emsland), wird dem EEG ein großer Einfluss zugeordnet.

Negativ wird insbesondere in den Regionen Ostvorpommern und Uckermark von Leitern der LPG-Nachfolgeunternehmer beurteilt, dass das auch nach 1990 noch lange funktionierende Kooperationsmodell zwischen den Betrieben hinsichtlich Flächenkauf und -pacht (sowohl Preise als auch Zugriff) durch neue Akteure am Bodenmarkt teilweise empfindlich gestört wird. Mitunter träten die außerlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren sehr aggressiv am Bodenmarkt auf, was aber auch für einige Wieder- und Neueinrichter gelte. Aus Sicht der befragten Betriebsleiter ist es verständlich, Störungen des Kooperationsmodells als negativ zu bewerten, da diese Kooperation die Planungssicherheit der Betriebe erhöht und den Wettbewerb auf dem Bodenmarkt reduziert, was zu niedrigeren Kauf- und Pachtpreisen führt. Aus Sicht der Bodeneigentümer ist es dagegen zu begrüßen, wenn preisreduzierende Absprachen zwischen Nachfragern erschwert werden. Die Wertsteigerung des Bodens erhöht die Einkommensmöglichkeiten der Grundeigentümer und verbessert deren Beleihungsmöglichkeiten.

### **Produktion und Beschäftigung**

Trotz einiger Kritik an der Wirtschaftsweise der auf Biogaserzeugung ausgerichteten Betriebe (z. B. Steinhoff Familienholding), wird das Management dieser mit branchenfremdem Kapital erworbenen Betriebe in den Fallstudien überwiegend als professionell eingeschätzt. Eine vielfach beobachtete Verschlinkung der Produktionsstrukturen, verbunden mit dem Abbau von Tierhaltung und Arbeitsplätzen sowie einfacheren Fruchtfolgen, wird eher auf die Gewinnorientierung zurückgeführt als auf eine spezielle „Investorenmentalität“.

Unter den „Investorenbetrieben“ gibt es sowohl stark auf Bioenergie ausgerichtete Unternehmen (Steinhoff Familienholding, KTG Agrar AG) als auch „runde“ Unternehmen mit gemischter Produktion und hoher flächenbezogener Wertschöpfungsintensität. Selbst innerhalb der Unternehmensgruppe Steinhoff Familienholding unterscheiden sich diesbezüglich die Betriebe teilweise deutlich.

### **Gefährdung bestehender Betriebe**

Von einer konkreten Gefährdung bestehender Betriebe durch die Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren wurde in den Fallstudien in keinem Fall berichtet. Dagegen wurde in den neuen Ländern mehrfach erwähnt, dass notleidende Betriebe durch die Kapitalzufuhr von Investoren (Kredite, Anteilskäufe, etc.) oder durch vollständige Betriebsübernahmen saniert werden konnten. Im kleineren Maß-

stab gibt es vermutlich viele Betriebe, die auf Investoren zurückgreifen, um die notwendige Sicherung bewirtschafteter Flächen liquiditätsschonend bewerkstelligen zu können.

Bedeutsam ist die Übernahme von ganzen Betrieben durch nichtlandwirtschaftliche Investoren insbesondere in Ostvorpommern und in der Uckermark. Juristische Personen bieten im Generationswechsel, wenn ausscheidende Mitglieder mit sehr hohen Beträgen abgefunden werden sollen, oder bei allgemeiner Kapitalknappheit gute Einstiegschancen für Investoren. Besonders häufig ist dieser Fall bei einer hohen Konzentration der Kapitalanteile bei wenigen Gesellschaftern. Aufgrund der Unternehmensgröße und der erforderlichen Geldbeträge sind ortsansässige Betriebe nicht in der Lage einzusteigen. Der Kauf von Geschäftsanteilen (oft mit dem Ziel einer späteren kompletten Übernahme) oder des gesamten Betriebs stellt dann für interessierte Investoren eine Chance dar.

### **Regionale Entwicklung und Dorfkultur**

In den Fallstudien wird berichtet, dass die meisten Investoren bzw. deren Verwalter vor Ort wohnen und sich gut in das Dorfleben integrieren. Das investierte Kapital führt vielfach zu einer erheblichen Aufwertung der betrieblichen und auch örtlichen Bausubstanz. Tradierte Hoffeste, Feldrundfahrten etc. werden meist fortgeführt oder wieder aufgenommen, weil man sich der Alleinstellung als zentrales landwirtschaftliches Unternehmen im Dorf bewusst ist. Von gegenteiligem Verhalten – geringe Präsenz vor Ort und fehlende Verantwortung für die Belange des Umfeldes – wird ebenfalls, aber seltener und nicht auf Branchenfremde beschränkt, berichtet.

Insgesamt scheinen einzelne negative, in der Presse dargestellte Extremfälle (z. B. Biogas und Konzentration des Maisanbaus in Verbindung mit einem Abbau der Tierhaltung und einem Einsatz von Großmaschinen) und eine weit verbreitete Skepsis gegenüber nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren dazu zu führen, dass die vielfach anzutreffenden „normalen“ Tätigkeiten vieler dieser Investoren und deren positive Wirkungen kaum thematisiert werden. Sicherlich spielt auch eine Rolle, dass es sich in der Regel um vermögende Investoren aus den alten Bundesländern handelt, die nun die zu DDR-Zeiten von den Ortsansässigen aufgebauten Betriebe übernehmen. Diese sozialpsychologische Komponente wird nur selten offen ausgesprochen, scheint aber bei vielen Gesprächen unterschwellig mitzuschwingen.

## 8 Diskussion der Ergebnisse

In der öffentlichen Diskussion um „nichtlandwirtschaftliche Investoren“ auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt ist der Fokus stark auf Großinvestoren gerichtet, die in einigen Fällen überregional aktiv sind. Tatsächlich ist die Gruppe der „nichtlandwirtschaftlichen Investoren“ äußerst heterogen und sie lässt sich nicht klar abgrenzen. Auch der in dieser Studie verwendete Begriff „nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren“ kann dem nur eingeschränkt Rechnung tragen, da der Status des Landwirts in verschiedenen Rechtsbereichen unterschiedlich geregelt ist und die subjektive Eingruppierung eines Investors bei vielen auch davon beeinflusst wird, wie lange dieser ggf. bereits in der Landwirtschaft aktiv ist und ob er regionsfremd ist oder nicht. Die Befragungen in den neuen Ländern haben gezeigt, dass auch Personen, die bereits zu Beginn der 1990er Jahre aus anderen Wirtschaftsbereichen kommend einen landwirtschaftlichen Betrieb gekauft haben und seitdem selbst oder mit Hilfe eines Verwalters bewirtschaften, und die damit über mittlerweile fast eine Generation einen landwirtschaftlichen Betrieb besitzen, zum Teil zur Gruppe der „nichtlandwirtschaftlichen Investoren“ gezählt werden.

Daher lässt sich die Ausgangsfrage dieser Studie nach dem Ausmaß der Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren nicht eindeutig beantworten. Die Antwort ist abhängig davon, a) welche Typen von Investoren gemeint sind, b) welche Region und c) welchen zeitlichen Horizont man im Blick hat.

Unter den Investorentypen dominieren zahlenmäßig zwei Gruppen: diejenigen, die einen ganzen Betrieb kaufen und selbst bzw. mittels eines Verwalters bewirtschaften, sowie die Käufer landwirtschaftlicher Flächen zum Zweck der Verpachtung. Zahlenmäßig sehr klein ist die Gruppe der überregional ausgerichteten Investoren, und trotz der Größe dieser Investoren (mit bis zu 30.000 ha bewirtschafteter Fläche) ist festzustellen, dass diese den Bodenmarkt höchstens lokal dominieren. Fondsgesellschaften oder international agierende Großunternehmen spielen auf dem deutschen Bodenmarkt nach unseren Erfahrungen bislang keine Rolle. Offen bleibt allerdings die Frage der Verbreitung von stillen Beteiligungen oder Anteilskäufen landwirtschaftlicher Unternehmen, zu der die Fallstudien keine neuen Erkenntnisse gebracht haben.

In regionaler Hinsicht zeigen unsere Fallstudien, dass das Thema wohl tatsächlich fast ausschließlich in den neuen Bundesländern eine größere Beachtung findet, wenn Bezug auf den flächenbezogenen Umfang der Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen Investoren am landwirtschaftlichen Bodenmarkt genommen wird. Innerhalb dieser Regionen zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Investorentypen; so überwiegen in der Uckermark und in Ostvorpommern die Käufer ganzer Betriebe, während in der Börde die Käufer einzelner Flächen eine höhere Relevanz haben. Auch in der Fallregion Emsland gibt es einige nichtlandwirtschaftliche Investoren, die jedoch von den befragten Akteuren aus Praxis, Verwaltung und Beratung in der Regel nicht als Problem gesehen werden.

In zeitlicher Hinsicht bleibt festzuhalten, dass die meisten Investoren schon in den 1990er Jahren auf dem ostdeutschen Bodenmarkt aufgetreten sind. Die existierenden überregionalen Investoren wachsen stark durch die Übernahme weiterer Betriebe. Über neue Investoren, die in letzter Zeit erfolgreich auf dem Bodenmarkt tätig geworden wären, haben wir in den Fallstudien kaum Erkenntnisse gewonnen. Insofern kann nicht davon gesprochen werden, dass die Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren in jüngerer Zeit erkennbar zugenommen hätten.

Deutlich zugenommen hat dagegen die öffentliche Aufmerksamkeit für die Aktivitäten insbesondere der überregional tätigen Investoren auf dem Bodenmarkt. Dies hat mit den Entwicklungen auf diesem Markt, den veränderten Rahmenbedingungen für Investitionen in Boden sowie mit den Besonderheiten des ostdeutschen Bodenmarkts zu tun.

Auf den Bodenmärkten sind in den letzten Jahren Preisschübe zu verzeichnen, die vor allem in den neuen Bundesländern für Aufmerksamkeit sorgen. Zwar sind die durchschnittlichen Kaufwerte von 2007 bis 2010 sowohl in den alten als auch den neuen Bundesländern jeweils um vierstellige Beträge angestiegen (+2.200 bzw. +3.200 Euro/ha LF), relativ in den neuen Bundesländern jedoch viel stärker (+78 % im Vergleich zu +13 %). Allerdings sind auch in Schleswig-Holstein die Kaufpreise zwischen 2007 und 2009 um über 10 % pro Jahr angestiegen. Regional bestehen zudem große Unterschiede; z. B. haben sich die Kaufwerte in der Uckermark im Kreisdurchschnitt innerhalb von nur vier Jahren mehr als verdreifacht. Diese Entwicklung hat indes zwei Seiten. Während landwirtschaftliche Betriebe eine zusätzliche Belastung durch gestiegene Pacht- und Kaufpreise einerseits beklagen, profitieren sie andererseits zusammen mit den viel zahlreicheren anderen Bodeneigentümern von den gestiegenen Bodenwerten (z. B. durch gestiegene Beleihungswerte).

Die Rahmenbedingungen auf dem Bodenmarkt haben sich in den letzten Jahren generell hin zu einer höheren Zahlungsbereitschaft für Boden geändert. So sind die Agrarpreiserwartungen heute deutlich günstiger als noch vor fünf oder zehn Jahren, was sowohl auf eine steigende kaufkräftige Nachfrage nach Nahrungsmitteln als auch auf einen steigenden Bedarf an Bioenergie und nachwachsenden Rohstoffen angesichts tendenziell steigender Rohölpreise zurückzuführen ist. In Deutschland spielt hierbei die Stromeinspeisevergütung aufgrund des EEG eine große Rolle. Angereizt durch das EEG errichten sowohl größere wie auch kleinere (landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche) Investoren Biogasanlagen, was zu einer zunehmenden Flächenkonkurrenz führt. Hinzu kommt, dass die Finanzkrise und zunehmende Inflationsängste auch in Deutschland zu einer höheren Wertschätzung für relativ krisensichere Kapitalanlagen wie Boden führen. Ein spezielles Thema für westdeutsche Veredlungsregionen ist darüber hinaus der Flächennachweis zur Vermeidung der Gewerblichkeit bei starker Tierhaltung. Auch die Möglichkeit zur steuerbegünstigten Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen aus Bodenverkäufen nach § 6b EStG ist aufgrund des deutlich höheren Anteils von landwirtschaftlich genutz-

ten Flächen im Betriebsvermögen und der stärkeren Nachfrage z. B. nach Bauland eher in den alten Bundesländern von Bedeutung.

Günstige Voraussetzungen für Bodenerwerb bestehen dort, wo großbetriebliche Strukturen mit großen Flächeneinheiten existieren und die Bodenpreise noch vergleichsweise gering sind, was für deutsche Verhältnisse nach wie vor auf die neuen Bundesländer zutrifft. Die Privatisierung umfangreicher landwirtschaftlicher Flächen in diesen Ländern führt zudem zu einem hohen, auch für Nichtlandwirte attraktiven Flächenangebot. Die seit 2007 von der BVVG verfolgte Privatisierungspraxis hat zu der deutlichen Preissteigerung von durchschnittlich 20 % pro Jahr in den letzten Jahren (2007 bis 2010) beigetragen; regional waren die Preissteigerungen noch wesentlich höher. Die deutlichsten Bodenpreissteigerungen der letzten Jahre finden sich in den Bundesländern, wo die BVVG umfangreiche Flächen privatisiert (Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg). Der Einfluss der neuen Privatisierungspraxis auf die Bodenpreisentwicklung wird von zahlreichen Gesprächspartnern als dominierend angesehen. Entscheidend ist die öffentliche Ausschreibung von Flächen, die zu einer höheren Transparenz auf den Bodenmärkten geführt und damit auch den Wettbewerb beflügelt hat. Die von der BVVG gestalteten Rahmenbedingungen sorgen für eine öffentliche Aufmerksamkeit, die der deutsche Bodenmarkt vorher nicht hatte.

Entscheidend für die Wahrnehmung und Beurteilung der Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem Bodenmarkt sind deren Auswirkungen in verschiedenen Bereichen, die differenziert zu betrachten sind. Die wichtigsten Bereiche sind aus unserer Sicht Eigentums- und Bewirtschaftungsstrukturen, Produktion, Beschäftigung, regionale und dörfliche Entwicklung. Da die jeweiligen in dieser Studie vorgetragenen Ergebnisse in erster Linie auf Einschätzungen der Befragten beruhen und diese wiederum stark von der individuellen Betroffenheit und der beruflichen Funktion der Befragten abhängen, ist die Zusammensetzung der Befragten von zentraler Bedeutung. So beurteilen unmittelbar Betroffene (v. a. Berufsstand, Landwirte), Ortsansässige, regional oder überregional in der Verwaltung tätige Personen oder Bodeneigentümer (Privatpersonen, Kommunen, Land, Bund) die „Investoren“ je nach ihren gruppenspezifischen Interessen differenziert. Während zum Beispiel die stärker an der regionalen Entwicklung und am Steueraufkommen interessierten Verwaltungen den Kapitalzufluss vor Ort unabhängig von Verteilungseffekten etc. positiv sehen, werden Investoren von ortsansässigen Landwirten vielfach negativ gesehen, weil Nutzungskonkurrenzen, Produktionsänderungen etc. die eigenen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten häufig deutlich beeinträchtigen.

Ausschlaggebend für die Beurteilung ist aber auch die konkrete Handlungsweise der Investoren vor Ort. So kann man die Auswirkungen von „Großinvestoren“ wie der Stein-

hoff Familienholding GmbH, JLW Holding AG oder KTG Agrar AG anhand der als relevant angesehenen Bereiche weder einseitig negativ noch positiv bewerten.<sup>33</sup> Selbst innerhalb der einzelnen Unternehmen gibt es an verschiedenen Standorten höchst unterschiedliche Unternehmensausprägungen, die einmal stark auf Energieerzeugung ausgerichtet sind und im anderen Fall eine stärker wertschöpfungsorientierte Linie aufweisen. Die größeren Investoren zielen in der Regel auf ganze Unternehmen ab, so dass sich agrarstrukturell auf lokaler Ebene zunächst nicht viel ändert. Inwieweit die sehr großen und an mehreren Standorten aktiven Unternehmen möglicherweise Größenvorteile realisieren können, die ihnen ein weiteres, bisher auch in den neuen Ländern nicht übliches Wachstum und einen dauerhaften Unternehmensbestand ermöglichen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Aber auch die übrigen nichtlandwirtschaftlichen Investoren verhalten sich heterogen. Das überwiegende Urteil der Befragten ist, dass die Käufer einzelner Betriebe eine hohe fachliche Kompetenz aufweisen, sich gut in den Dörfern integrieren und zum Erhalt der dörflichen Strukturen (Arbeitsplätze, Bausubstanz, soziale Gepflogenheiten) beitragen, wodurch tendenziell auch die regionale Wirtschaft profitiert. Die gegenteilige Verhaltensweise (Abschottung gegen die Umwelt) scheint eher selten zu sein. Zudem gibt es nach Auskunft der Befragten aggressiv am Bodenmarkt auftretende Investoren, die ihre Marktmacht rücksichtslos ausspielen. Ein entsprechendes Verhalten wurde aber auch bezüglich einiger ortsansässiger Personen und Unternehmen geschildert. Negativ wird auch die in einigen Fällen hoch konzentrierte Biogaserzeugung mit der Nebenwirkung eines starken regionalen Maisanbaus gesehen, die eine Folge der Anreizstrukturen des EEG ist. Strukturell wird die Konzentration von Flächen und Betrieben bei einzelnen Eigentümern aus politischer Sicht nur in Mecklenburg-Vorpommern problematisiert, wo eine Entwicklung hin zu überkommenen Güterstrukturen befürchtet wird. Andererseits existieren aber zahlreiche Beispiele, bei denen durch großes Engagement der neuen „Gutsherren“ eine positive Entwicklung – auch durch viele kulturelle Initiativen – in der Region unterstützt wurde.

Die zahlenmäßig bedeutsame Gruppe der Käufer von Flächen zum Zweck der Verpachtung tritt bezüglich wahrgenommener Auswirkungen kaum in Erscheinung, sieht man von der zahlungskräftigen Konkurrenz um angebotene Flächen ab, die von manchen Landwirten beklagt wird. Als Verpächter heben sich diese Investoren jedenfalls nicht negativ von Verpächtern mit landwirtschaftlicher Herkunft ab.

Schwer zu beurteilen sind Investoren, die über Beteiligungen in bestehende Unternehmen einsteigen. In den meisten Fällen handeln solche Investoren durchaus im Interesse der

---

<sup>33</sup> Ohnehin ist eine Bewertung stets von den angelegten Kriterien abhängig, die sich wiederum von gesellschaftlichen Präferenzen (teilweise rechtlich normiert) ableiten sollten.



wirtschaftenden Betriebe, stellen sie doch das teilweise überlebensnotwendige Kapital zur Verfügung, zum Beispiel zur Auszahlung ausscheidender Anteilseigner, zur Durchführung größerer Investitionen oder zum Kauf von Flächen zwecks Sicherung der Bewirtschaftung. Probleme ergeben sich vor allem dann, wenn die angestrebten Ziele der Investoren von denen der anderen Gesellschafter deutlich abweichen und keine für das Unternehmen förderliche Einigung erreicht werden kann.

Im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit landwirtschaftlichen Bodens sind in rechtlicher Hinsicht vor allem zwei Bereiche anzusprechen, die in der gegenwärtigen Diskussion bedeutsam sind, nämlich a) die Möglichkeit zum Kauf von BVVG-Flächen und b) das Grundstückverkehrsgesetz.

Die besondere Situation in den neuen Ländern, wo die BVVG in relativ kurzer Zeit umfangreiche Treuhandflächen privatisiert und die Betriebe bestrebt sind, durch Kauf ihre Bewirtschaftungsflächen zu sichern, führt zwangsweise zu massiven Interessenkonflikten. Landwirtschaftliche Betriebe, die bisher BVVG-Flächen gepachtet haben und die anstehenden Flächenkäufe nun nicht finanzieren können oder aber aufgrund der Überschreitung der festgelegten Kaufobergrenzen nicht mehr kaufberechtigt sind, befürchten, diese Flächen zu verlieren. Die Privatisierungsgrundsätze bieten Regelungen, die den Erwerb langfristig gepachteter Flächen durch die gegenwärtigen Pächter erleichtern, und begrenzen den Flächenverlust, der einzelnen Betrieben durch Ausschreibungen entstehen darf. Dieser Schutz ist aus Sicht der Betroffenen zwar nicht ausreichend, bietet aber zumindest einen längeren Anpassungsspielraum. Entscheidend ist aus Sicht der Bewirtschafter, dass sie das Land zu fairen, marktgerechten Bedingungen pachten können. Insofern geht es in dieser Diskussion vor allem um die von der BVVG angesetzten Pacht- und Kaufpreise, und nur untergeordnet um Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren.

Einen weiteren Schutz landwirtschaftlicher Betriebe vor nichtlandwirtschaftlicher Konkurrenz am landwirtschaftlichen Bodenmarkt bietet das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG). Dieses liefert jedoch keinen absoluten Schutz, der angesichts der vielen erfolgreichen Quereinsteiger in der Landwirtschaft auch nicht gewollt sein kann. Andererseits wird das GrdstVG trotz der hohen Regelungsdichte regional unterschiedlich angewandt. Folglich sollte dieses Gesetz, obwohl es von zahlreichen Akteuren als „stumpfes Schwert“ bezeichnet wurde, aufgrund seines dennoch präventiven Charakters konsequenter und einheitlicher angewandt werden. Damit wird man kapitalkräftige Investoren, die ganze Betriebe übernehmen oder sich über Anteilskäufe an Betrieben beteiligen wollen, jedoch nicht daran hindern können, dies zu tun. Hierfür gäbe es auch keine überzeugende Begründung.

Zusammenfassend verbietet sich aus der vorliegenden Studie die Ableitung einfacher, pauschalierender Aussagen angesichts der großen Heterogenität nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren und deren Verhalten sowie der – insbesondere

in längerfristiger Hinsicht – nicht klar bestimmbar) Auswirkungen auf Produktion, Beschäftigung, Agrarstruktur und die dörfliche regionale Entwicklung.

Erarbeitet wurden lediglich erste Erkenntnisse auf einer systematischen Grundlage, die aufgrund des gewählten methodischen Ansatzes (Fallregionen) nur begrenzt auf andere Regionen übertragbar sein dürften. Folgende Erweiterungen des Untersuchungsansatzes können aus unserer Sicht die gewonnenen Kenntnisse hinsichtlich Detailliertheit und Belastbarkeit deutlich erhöhen.

- Grundsätzlich hat sich das Instrument der Fallstudie als gut geeignet erwiesen, vertiefte Informationen über das Vorkommen nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren und deren Auswirkungen zu erlangen. Weitere Fallstudien sowohl in den alten Bundesländern als auch in anderen Regionen der neuen Bundesländer würden die Fundierung der bisher getroffenen Aussagen deutlich erhöhen.
- Eine auf den bisherigen Erkenntnissen fußende bundesweite Befragung der Grundstückverkehrsausschüsse (bzw. Genehmigungsbehörden) würde einen bundesweiten, ggf. regional differenzierten Überblick über das Ausmaß und die Praxis der Behandlung von Kauffällen durch Nichtlandwirte ergeben, der wichtige Hinweise für eine Vereinheitlichung der Genehmigungspraxis liefern könnte.
- Mit der bisher verwendeten Methodik konnten Anteilskäufe bei juristischen Personen nur unzureichend erfasst werden. Dieses Thema, das den Blick über den Bodenmarkt hinaus auf generelle Konzentrationstendenzen im Agrarsektor lenkt, könnte mit Hilfe einer systematischen Auswertung z. B. der Handelsregister bearbeitet werden.
- Auch zu Investitionen großer Unternehmen aus dem Energiesektor in die Landwirtschaft konnte die Studie keine neuen Erkenntnisse liefern. Gleichwohl gab es Hinweise, dass eine Zunahme solcher Investoren aufgrund der langfristig günstigen Rahmenbedingungen des EEG erwartet werde. Daher sollte mit Blick auf die Entwicklungen auf den Agrarmärkten fortlaufend untersucht werden, wie sich die Investitionstätigkeit dieser Unternehmen und deren Wachstum weiter entwickelt. In diesem Zusammenhang sollten vor allem das Geschehen auf den lokalen Bodenmärkten sowie die Auswirkungen dieser Großbetriebe auf die lokale Wirtschaft untersucht werden.
- Um die Entwicklungen auf den Bodenmärkten in Deutschland besser einordnen zu können, wäre es weiterhin hilfreich, den Überblick über die Bodenmärkte und deren Rahmenbedingungen in anderen EU-Mitgliedstaaten auszuweiten.

## Literaturverzeichnis

- AGRA-EUROPE (2011a): Kaum BVVG-Flächen an außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger gegangen. Agra-Europe 2011, H. 8, LB S. 36
- AGRA-EUROPE (2011b): Born besorgt über Agrarstrukturentwicklung in Deutschland. Agra-Europe 2011, H. 1/2, LB S. 28
- AGRARHEUTE (2011): Was halten Sie von Programmen zum Anlegen von Blühstreifen im (Biogas)mais? <http://www.agrarheute.com/seite2-405108>. Stand 1.8.2011
- AGROENERGY AG (2011): Investitionsstrategie. Internetseite AgroEnergy AG: <http://www.agroenergy-ag.com/investment.html>. Stand 8.8.2011
- BERLIN-BRANDENBURG (2008): Größenstruktur der landwirtschaftlichen Betriebe im Land Brandenburg 2007. Statistischer Bericht C IV 7 - 2j / 07. [http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/Stat\\_Berichte/2008/SB\\_C4-7\\_2j-07\\_BB.xls](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/Stat_Berichte/2008/SB_C4-7_2j-07_BB.xls)
- BAHRS E (2003): Bodenkauf als Reinvestitionsfalle – eine deduktive Zahlungsbereitschaftsanalyse. Agrarwirtschaft 52, H. 5, S. 234-246
- BARTHELEMY D, BOINON JP, DOLL H, FASTERDING F, KLARE K (2000): Vergleich des Erb-, Übertragungs- und Bodenverkehrsrechts der landwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland und Frankreich. Dijon und Braunschweig
- BEVERBORG R (2011): Vorsicht bei Vieheinheiten-Grenze! Land & Forst H. 3, S. 36-37
- BIO-BODENFONDS GMBH & CO. KG (2010): Genussschein Bio-Boden Schorfheide 2010. Wertpapierprospekt vom 25. Juni 2010. Internetseite GLS Bank: [http://www.gls.de/fileadmin/media/pdf\\_beteiligungen/Bfo-VK\\_100706\\_gesichert.pdf](http://www.gls.de/fileadmin/media/pdf_beteiligungen/Bfo-VK_100706_gesichert.pdf). Stand 1.8.2011
- BIRNSTENGEL J (2010): Überlegungen zu Bewertungsgrundsätzen für landwirtschaftliche Betriebsmittel (Boden). Briefe zum Agrarrecht (NL-BzAR) 2010, H. 1, S. 3-8
- BLACK EARTH FARMING LTD. (2011): Black Earth Farming Ltd. Interim Report 1 Januarys–30 June 2011. <http://blackearthfarming.com/files/BEF%202Q%20Report%202011.pdf>. Stand 10.8.2011
- BLANCK N, BAHRS E (2010): Rücklagen und Rückstellungen in der Land- und Forstwirtschaft aus ertragsteuerlicher und betriebswirtschaftlicher Sicht. Berichte über Landwirtschaft – Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft 88, H. 3, S. 420-444
- BMELV, BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Landwirtschaftlich genutzte Flächen nach Kulturarten. <http://berichte.bmelv-statistik.de/SJT-3070400-0000.pdf>. Stand 1.8.2011
- BODENMARKT.INFO (2011a): Bodenmarkt in Westeuropa. [http://www.bodenmarkt.info/g/BM-Ex/daten/3-2/BMsEU\\_West11\\_02\\_25.pdf](http://www.bodenmarkt.info/g/BM-Ex/daten/3-2/BMsEU_West11_02_25.pdf). Stand 24.8.2011

- BODENMARKT.INFO (2011b): Verpachtung von Agrarland in Mecklenburg-Vorpommern. [http://www.bodenmarkt.info/g/BM-Ex/daten/3-1/3-1-2-3/BMsDE\\_PA\\_MV11\\_05\\_31.pdf](http://www.bodenmarkt.info/g/BM-Ex/daten/3-1/3-1-2-3/BMsDE_PA_MV11_05_31.pdf). Stand 15.8.2011
- BRENDEL F (2011): Energie im großen Stiel: Auswirkungen des Biogas-Booms auf Umwelt, Artenvielfalt und Landwirtschaft. Berlin. Internetseite WWF: [www.wwf.de/fileadmin/fm-wwf/.../Biogas\\_Energie\\_im\\_groessen\\_Stiel.pdf](http://www.wwf.de/fileadmin/fm-wwf/.../Biogas_Energie_im_groessen_Stiel.pdf). Stand 5.8.2011
- BREUSTEDT G, HABERMANN H (2010): Einfluss der Biogaserzeugung auf landwirtschaftliche Pachtpreise in Deutschland. 50. Jahrestagung der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V. (GeWiSoLa). Internetseite Johann Heinrich von Thünen-Institut (vTI): [http://www.vti.bund.de/fileadmin/dam\\_uploads/Institute/LR/lr\\_de/lr\\_de\\_gewis\\_ola2010/lr\\_de\\_beitraege/A2\\_3.pdf](http://www.vti.bund.de/fileadmin/dam_uploads/Institute/LR/lr_de/lr_de_gewis_ola2010/lr_de_beitraege/A2_3.pdf). Stand 2.8.2011
- BUFFS J, HANIOTIS T (2010): Placing the 2006/08 commodity price boom into perspective. World Bank, Policy Research Working Paper Nr. 5371. Internetseite World Bank: [http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2010/07/21/000158349\\_20100721110120/Rendered/PDF/WPS5371.pdf](http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2010/07/21/000158349_20100721110120/Rendered/PDF/WPS5371.pdf). Stand 1.8.2011
- BUNDESBANK, DEUTSCHE BUNDESBANK (2011): Statistische Daten der Deutschen Bundesbank in Form von Zeitreihen. Internetseite Deutsche Bundesbank: [http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php?lang=de&open=zinsen&open\\_node\\_id=ZINSEN](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php?lang=de&open=zinsen&open_node_id=ZINSEN). Stand 8.8.2011
- BUNDESREGIERUNG (2002): Perspektiven für Deutschland: Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. [http://www.bundesregierung.de/nsc\\_true/Content/DE/\\_\\_\\_Anlagen/2006-2007/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung](http://www.bundesregierung.de/nsc_true/Content/DE/___Anlagen/2006-2007/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung). Stand 8.8.2011.
- BVVG, BODENVERWERTUNGS- UND -VERWALTUNGS GMBH (2011): BVVG hat fast 1,3 Millionen Hektar privatisiert. Pressemitteilung vom 08.07.2011. [http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM54\\_webaktuell/\\$File/pm54a.pdf](http://www.bvvg.de/Internet/waktuell.nsf/vbroinfo/dPDFPM54_webaktuell/$File/pm54a.pdf). Stand 18.8.2011
- CREMAQ P (2010): The miracle of the cerrado. The Economist, Aug 26th 2010. Internetseite The Economist: <http://www.economist.com/node/16886442>. Stand 1.8.2011
- DE WITTE T (2011): Biogas - Konkurrenz mit anderen Produktionszweigen. Vortrag beim 'Global Forum for Food and Agriculture' in Berlin (21.1.2011). [www.4biomass.eu/document/file/GFFA\\_Biogas\\_vTI.pdf](http://www.4biomass.eu/document/file/GFFA_Biogas_vTI.pdf). Stand 8.8.2011
- DEGGERICH M (2010): Bauernland in Bonzenhand. Der Spiegel 43/2010. Internetseite Der Spiegel: <http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-74735293.html>. Stand 8.8.2011

- DEININGER K, BYERLEE D (2011): Rising Global Interest in Farmland - Can It Yield Sustainable and Equitable Benefits? Internetseite The World Bank: <http://www.profor.info/profor/sites/profor.info/files/RisingGlobalInterestinFarmland-WB-2011.pdf>. Stand 1.8.2011
- DESTATIS, STATISTISCHES BUNDESAMT (div. Jgg.): Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Fachserie 3 / Reihe 2.4, verschiedene Jahrgänge. Wiesbaden
- DESTATIS, STATISTISCHES BUNDESAMT (2008): Landwirtschaftliche Bodennutzung – Landwirtschaftlich genutzte Flächen – Fachserie 3 Reihe 3.1.2 – 2007. Wiesbaden
- DOLL H, KLARE K (2002): Staffelung der regionalen Wertansätze nach der Größe der veräußerten BVVG-Fläche: Diskussionsgrundlage. Internetseite Johann Heinrich von Thünen-Institut: [http://literatur.vti.bund.de/digbib\\_extern/zi028483.pdf](http://literatur.vti.bund.de/digbib_extern/zi028483.pdf). Stand 8.8.2011
- EMMANN C, PLUMEYER CH, THEUVSEN L (2011): Anstieg der Pachtpreise: Welche Rolle spielt die Biogasproduktion? In: Neue Landwirtschaft und Briefe zum Agrarrecht (Hrsg.): Bodenmarkt 4. Berlin. S. 28-32
- EZB, EUROPÄISCHE ZENTRALBANK (2011): Monatsbericht Juli (7/2011). Internetseite Deutsche Bundesbank: [http://www.bundesbank.de/download/ezb/monatsberichte/2011/201107.mb\\_ezb\\_final\\_hm.pdf](http://www.bundesbank.de/download/ezb/monatsberichte/2011/201107.mb_ezb_final_hm.pdf). Stand 1.8.2011
- FACHVERBAND BIOGAS E. V. (2011): Biogas Branchenzahlen 2010. [http://www.biogas.org/edcom/webfvb.nsf/id/DE\\_Branchenzahlen/\\$file/11-05-30\\_Biogas%20Branchenzahlen%202010\\_final.pdf](http://www.biogas.org/edcom/webfvb.nsf/id/DE_Branchenzahlen/$file/11-05-30_Biogas%20Branchenzahlen%202010_final.pdf). Stand 8.8.2011
- FAZ.NET (2010a): Ackerbau und Viehzucht sollen jetzt auch Anlegern Rendite abwerfen. Internetseite faz.net: <http://www.seiten.faz-archiv.de/faz/20100318/fd2201003182636270.html>. Stand 8.8.2011
- FAZ.NET (2010b): Die Risikoscheu der Anleger wächst. Internetseite faz.net: <http://www.faz.net/aktuell/finanzen/aktien/schuldenkrise-die-risikoscheu-der-anleger-waechst-1985631.html>. Stand 1.8.2011
- FAZ.NET (2011): Inflations Sorgen verunsichern Privatanleger. Internetseite faz.net: <http://www.faz.net/artikel/C31163/umfrage-inflationssorgen-verunsichern-privatanleger-30331869.html>. Stand 1.8.2011
- FRITZ T (2010): Das große Bauernlegen: Agrarinvestitionen und der Run auf's Land. Internetseite Forschungs- und Dokumentationszentrum Chile-Lateinamerika e.V.: [http://fdcl-berlin.de/fileadmin/landnahme/FDCL\\_DasGrosseBauernlegen\\_28Seiten\\_WEB.pdf](http://fdcl-berlin.de/fileadmin/landnahme/FDCL_DasGrosseBauernlegen_28Seiten_WEB.pdf). Stand 18.8.2011
- GAG, GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE MEPPEN (2011): Grundstücksmarktbericht 2011 für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim. Hannover

- GERKE J (2008): Nehmt und Euch wird gegeben: Das ostdeutsche Agrarkartell. Hamm
- GESSLER P (2009): Der Subventionsmeister - EU-Millionen: Ein bayerischer Rinderzüchter dominiert einen ganzen Landstrich. taz vom 24.06.2009.  
<http://www.taz.de/1/archiv/print-archiv/printressorts/digi-artikel/?ressort=sw&dig=2009%2F06%2F24%2Fa0096&cHash=4d780280d8>. Stand 8.8.2011
- GOETZ KH (2011a): Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Internetseite Bundesverband gemeinnütziger Landgesellschaften (BLG):  
[http://www.landgesellschaften.de/vorkaufsrecht\\_akt.pdf](http://www.landgesellschaften.de/vorkaufsrecht_akt.pdf). Stand 1.8.2011
- GOETZ KH (2011b): Flächenverbrauch mit integriertem Flächenmanagement reduzieren. Deutsche Bauern-Korrespondenz 2011, H. 3, S. 17-17
- GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS OSTVORPOMMERN (2011): Bodenrichtwertkarte 2010 Landkreis Ostvorpommern. Anklam
- GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS UCKERMARK (2011): Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarkts für den Landkreis Uckermark 2010. Prenzlau
- HAIMANN R, STOCKER F (2010): Inflationsangst - Deutsche flüchten in Immobilien. Internetseite Die Welt: <http://www.welt.de/finanzen/article7134299/Inflationsangst-Deutsche-fluechten-in-Immobilien.html>. Stand 8.8.2011
- HIGHQUEST PARTNERS (2008): How the global oilseed and grain market works.  
[http://www.soyatech.com/userfiles/file/tradeflow\\_manual\(1\).pdf](http://www.soyatech.com/userfiles/file/tradeflow_manual(1).pdf)
- HIGHQUEST PARTNERS (2010): Private Financial Sector Investment in Farmland and Agricultural Infrastructure. OECD Food, Agriculture and Fisheries. Working Papers No. 33. [http://farmlandgrab.org/wp-content/uploads/2010/10/private-financial-sector-investment-in-farmland-and-agricultural-infrastructure\\_5km7nnpjlr8v.pdf](http://farmlandgrab.org/wp-content/uploads/2010/10/private-financial-sector-investment-in-farmland-and-agricultural-infrastructure_5km7nnpjlr8v.pdf). Stand 1.8.2011
- HÖTZEL HJ (2000): Grundstückverkehrsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz in rechtspolitischer Diskussion. Agrarrecht 30, H. 1, S. 1-5
- KLAGES B (2001): Die Privatisierung der ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen in den neuen Bundesländern: Grundlagen, Rahmenbedingungen, Ausgestaltung und Wirkungen. Institutional Change in Agriculture and Natural Resources, H. 5. Aachen
- KLARE K (2003): Bodenmärkte in den neuen Bundesländern - Bestimmungsgründe und Entwicklungen. Landbauforschung Völkenrode 42, H. 4. S. 260-275
- KNOEPFEL I (2011): Responsible investment in commodities. onValues investment strategies & research. Zurich, Jan. 2011.  
[http://www.unpri.org/files/RI\\_commodities\\_Jan2011.pdf](http://www.unpri.org/files/RI_commodities_Jan2011.pdf)
- KOEPKE D (2010): Abhängigkeit des Kaufpreises für Ackerland von der Flächengröße. 7. NL Bodenforum am 19.1.2010. Internetseite Neue Landwirtschaft:  
[http://www.bodenmarkt.info/downloads/7bofo\\_3\\_koepke.pdf](http://www.bodenmarkt.info/downloads/7bofo_3_koepke.pdf). Stand 8.8.2011

- KÖHNE M (2010): Stellungnahme zur Wertermittlung bei BVVG-Privatisierungen. Briefe zum Agrarrecht (NL-BzAR) 2010, H. 7, S. 278-290. Internetseite Neue Landwirtschaft: [http://nl-bzar.de/fileadmin/Heft-Inhalt/2010/07\\_Juli2010/BzAR\\_2010-07\\_S278ff.pdf](http://nl-bzar.de/fileadmin/Heft-Inhalt/2010/07_Juli2010/BzAR_2010-07_S278ff.pdf). Stand 8.8.2011
- KÖNIG A (2005): Die BGB-Gesellschaft: der "Königsweg" zur Umgehung des GrdstVG? Agrar- und Umweltrecht 35, H. 12, S. 394-397
- KRÜGER-STEINHOFF A (2012): Schriftliche Mitteilung vom 09.01.2012.
- KTG AGRAR (2011): KTG Agrar: Anbaufläche erreicht Größe von 47.000 Fußballfeldern. Internetseite KTG Agrar AG: <http://www.ktg-agrar.de/de/presse/2011/maerz/>. Stand 1.8.2011
- KTG AGRAR AG (2011a): KTG Agrar AG - Investor Relations - Publikationen - Berichte. Internetseite KTG Agrar AG: <http://www.ktg-agrar.de/de/ir/downloads/>. Stand 20.9.2011a
- KTG AGRAR AG (2011b): KTG Agrar AG: Rekordjahr 2010 und Wachstum voraus (Präsentation vom 04.05.2011). Internetseite KTG Agrar AG: [http://www.ktg-agrar.de/downloads/16-89-320/110504\\_Praesentation\\_KTG.pdf](http://www.ktg-agrar.de/downloads/16-89-320/110504_Praesentation_KTG.pdf). Stand 20.9.2011b
- KTG AGRAR AG (2011c): KTG Agrar hat das dynamische Wachstum im ersten Halbjahr 2011 fortgesetzt. Internetseite KTG Agrar AG: <http://www.ktg-agrar.de/de/presse/2011/halbjahreszahlen/>. Stand 20.9.2011c
- LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION SACHSEN-ANHALT (2011): Bodenrichtwertauskunft. <http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/geodienste/brwdigital/brwdigitalmain.htm?powerProxyRequestURL=/brwsah/brwsah>. Stand 2.8.2011
- LEHMANN N (2011): Riskantes Spiel - EEG 2012. dlz agrarmagazin 2011, H. 08, S. 120-122
- LIEBRIC S (2011): Zynisches Geschäft mit dem Hunger. Süddeutsche, 30.07.2011. <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/ostafrika-das-zynische-geschaeft-mit-dem-hunger-1.1126170>. Stand 23.8.2011
- LISSITSA A (2010): The emergence of large scale agricultural production in Ukraine: Lessons and perspectives. Internetseite World Bank: <http://siteresources.worldbank.org/EXTARD/Resources/336681-1236436879081/5893311-1271205116054/lissitsa.pdf>. Stand 8.8.2011
- LSKN, Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (2009): Agrarstrukturerhebung 2007. Heft 1 Teil C – Kreisergebnisse. Betriebswirtschaftliche Ausrichtung, Bodennutzung, Viehhaltung, Arbeitskräfte. [http://www.nls.niedersachsen.de/Download/StatistischeBerichte/CIV9.1\\_Heft1\\_TeilC\\_2007.pdf](http://www.nls.niedersachsen.de/Download/StatistischeBerichte/CIV9.1_Heft1_TeilC_2007.pdf)
- LSKN, Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (2011): Pachtpreise in Niedersachsen steigen auf 396 Euro pro Hektar.

[http://www.lskn.niedersachsen.de/live/live.php?navigation\\_id=25668&article\\_id=97211&\\_psmand=40](http://www.lskn.niedersachsen.de/live/live.php?navigation_id=25668&article_id=97211&_psmand=40). Stand 15.8.2011

- MEIER WESTHOFF, D (2011): Agrar-Investments im Rampenlicht. In: Altira Group (Hrsg.): Visions - Investment Magazine. Internetseite Altira Group: [http://www.altira-group.de/files/altira\\_visions\\_ausgabe\\_1\\_04\\_12\\_2008\\_web.pdf](http://www.altira-group.de/files/altira_visions_ausgabe_1_04_12_2008_web.pdf). Stand 8.8.2011
- MÜLLER W (2011): Privatisierungsgrundsätze 2010: Entstehung, Durchführung und erste Ergebnisse. In: Neue Landwirtschaft, Briefe zum Agrarrecht (Hrsg.): Bodenmarkt 4. Berlin. S. 15-20
- NETZ W (2010): Grundstückverkehrsgesetz: Praxiskommentar. Butjadingen-Stollhamm
- NIEMANN E (2010): Die verschwiegene Agrarindustrialisierung: Über die Zunahme von Großagrariern und Agrarfabriken. In: AGRARBÜNDNIS E.V. (Hrsg.): Der kritische Agrarbericht 2010. Konstanz. S. 46-50. <http://www.kritischer-agrarbericht.de/fileadmin/Daten-KAB/KAB-2010/Niemann.pdf>. Stand 08.08.2011
- PERRIDON L, STEINER M (1993): Finanzwirtschaft der Unternehmung. München
- REIM M (2010): Ackerland: Anleger übertrumpfen Bauern. Internetseite Börse Online: <http://www.boerse-online.de/versicherung/nachrichten/meldung/:Ackerland--Anleger-uebertrumpfen-Bauern/618773.html>. Stand 8.8.2011
- SCHRAMM L (2008): Brauchen wir noch eine Grundstückverkehrsgenehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) und die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in den neuen Bundesländern? NL-Briefe zum Agrarrecht 2008, H. 1, S. 3-13
- SCHRAMM L (2010): Verkäufe der BVVG unterliegen der Genehmigung nach Grundstückverkehrsgesetz. NL-Briefe zum Agrarrecht 2010, H. 2, S. 54-56
- SIEGMUND K (2007): Boden- und Pachtmarkt noch weitgehend stabil. In: Neue Landwirtschaft, Briefe zum Agrarrecht (Hrsg.): Bodenmarkt 2. S. 4-9
- SIEGMUND K (2011): Der Markt für Agrarland 2009 und 2010: Steigende Bodenpreise in Ost- aber auch in Norddeutschland. In: NEUE LANDWIRTSCHAFT, Briefe zum Agrarrecht (Hrsg.): Bodenmarkt 4. Berlin. S. 4-9
- STANGE H (2010): Die Internationalisierung landwirtschaftlicher Unternehmen. Das Beispiel deutscher, dänischer und niederländischer Direktinvestitionen in den ukrainischen Agrarsektor. IAMO Studies on the Agricultural and Food Sector in Central and Eastern Europe, Volume 54. [http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/94743/2/sr\\_vol54.pdf](http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/94743/2/sr_vol54.pdf)
- STATISTISCHES AMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Größenstruktur der landwirtschaftlichen Betriebe in Mecklenburg-Vorpommern 2007. [http://service.mvnet.de/statmv/daten\\_stam\\_berichte/e-bibointerth05/landwirtschaft/c-iv\\_\\_c473\\_\\_daten/c473-2007-01.pdf](http://service.mvnet.de/statmv/daten_stam_berichte/e-bibointerth05/landwirtschaft/c-iv__c473__daten/c473-2007-01.pdf).



- STATISTISCHES BUNDESAMT (2011a): Umweltökonomische Gesamtrechnungen: Nachhaltige Entwicklung in Deutschland – Indikatoren zu Umwelt und Ökonomie. [http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/UmweltoekonomischeGesamtrechnungen/Umweltindikatoren/Indikatoren\\_\\_5850012119004,property=file.pdf](http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/UmweltoekonomischeGesamtrechnungen/Umweltindikatoren/Indikatoren__5850012119004,property=file.pdf). Stand 1.8.2011
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2011b): Preise auf einen Blick. <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/Preise/Verbraucherpreise/PreiseAufEinenBlick0170005107004,property=file.pdf>. Stand 1.8.2011
- STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (2009): Ausgewählte Merkmale der landwirtschaftlichen Betriebe nach Kreisen 2007. [http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten\\_und\\_Fakten/4/41/411/41121/Ausgewaehlte\\_Merkmale\\_nach\\_Kreisen\\_2007\\_.html](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten/4/41/411/41121/Ausgewaehlte_Merkmale_nach_Kreisen_2007_.html)
- SÜDZUCKER AG (2011): Der Geschäftsbereich Landwirtschaft/Rohstoffmärkte (GBLR) der Südzucker AG Mannheim/Ochsenfurt. Internetseite Südzucker AG: [http://bisz.suedzucker.de/Kontakt/Suedzucker\\_Landwirtschaft\\_Rohstoffmaerkte/GBLR\\_in\\_Ochsenfurt\\_2010-07-15.pdf](http://bisz.suedzucker.de/Kontakt/Suedzucker_Landwirtschaft_Rohstoffmaerkte/GBLR_in_Ochsenfurt_2010-07-15.pdf). Stand 8.8.2011
- TONKENS AGRAR AG (2010): Geschäftsbericht 2009/2010. Internetseite Tonkens Agrar AG: <http://www.tonkens-agrar.de/unternehmensberichte.html>. Stand 8.8.2011
- UNCTAD, UNITED CONFERENCE ON TRADE AND DEVELOPMENT (2009): World Investment Report 2009, Transnational Corporations, Agriculture and Development. United Nations, Yew York and Geneva. Internetseite UNCTAD: [http://www.unctad.org/en/docs/wir2009\\_en.pdf](http://www.unctad.org/en/docs/wir2009_en.pdf)
- USDA (2011a): European Union (27): Oilseeds and Products Supply and Distribution. (Foreign Agricultural Service). Internetseite United States Department of Agriculture: <http://www.fas.usda.gov/psdonline/psdreport.aspx?hidReportRetrieval-Name=BVS&hidReportRetrievalID=725&hidReportRetrievalTemplateID=5>. Stand 1.8.2011
- USDA (2011b): World Agricultural Supply and Demand Estimates, WASDE – 497. Internetseite United States Department of Agriculture: <http://www.usda.gov/oce/commodity/wasde/latest.pdf>. Stand 22.8.2011
- VON BRAUN J, MEINZEN-DICK R (2009): "Land Grabbing" by Foreign Investors in Developing Countries: Risks and Opportunities. IFPRI Policy Brief 13/2009. Internetseite International Food Policy Research Institute: [http://www.landcoalition.org/pdf/ifpri\\_land\\_grabbing\\_apr\\_09.pdf](http://www.landcoalition.org/pdf/ifpri_land_grabbing_apr_09.pdf). Stand 1.8.2011.
- VON KEUDELL S (2009): Agrarinvestments: Im Märzen der Bauer ... In: Fondszeitung - Alternative Investments: Das Magazin Umwelt & Energie 2009 (S. 14-16). [http://www.deutsche-zweitmarkt.de/upload/dokumente\\_news/090326\\_Fondszeitung\\_Magazin%20Umwelt.pdf](http://www.deutsche-zweitmarkt.de/upload/dokumente_news/090326_Fondszeitung_Magazin%20Umwelt.pdf). Stand 08.08.2011

- WINKLER W (1997): Entwicklung und Handhabung des deutschen Landpachtrechts und dessen Zukunft in der EU. In: Aktuelle Aspekte der Landpacht. Vorträge der HLBS-Sachverständigen-Fachtagung vom 13. bis 14. November 1996 in Göttingen. HLBS-Schriftenreihe Nr. 149. Sankt Augustin. S. 7-59
- WISSENSCHAFTLICHER BEIRAT AGRARPOLITIK (2011): Förderung der Biogaserzeugung durch das EEG. Stellungnahme zur geplanten Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Internetseite BMELV:  
[http://www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/Ministerium/Beiraete/Agrarpolitik/StellungnahmeEEG.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/Ministerium/Beiraete/Agrarpolitik/StellungnahmeEEG.pdf?__blob=publicationFile). Stand 08.08.2011
- WORLD BANK (2010): Rising Global Interest in Farmland and the Importance of Responsible Agricultural Investment. JointNotes: Land Policy and Administration (10/2010, Issue 54). [http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/Joint\\_Issues\\_Note\\_54\\_v6.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/Joint_Issues_Note_54_v6.pdf). Stand 18.08.2011
- ZSCHAU A, FELGENTREFF A (2011): Kritik an Bewertung großer Flächenlose. In: Briefe zum Agrarrecht 4/2011, S. 226 ff. <http://www.nl-bzar.de/index.php?id=181>. Stand 08.08.2011

# Anhang



# **Anhang 1**

**Leitfaden für Expertengespräche auf Bundes- und Länderebene**

**Beispiel: Gesprächsleitfaden für Länderministerien**



## **Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten**

### **Leitfragen an Ministerien**

- 1. Was verstehen Sie unter nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren? Wie relevant sind die einzelnen Fallgruppen?**
  - Bitte ordnen Sie den einzelnen Fallgruppen (siehe hinten) Ihre Einschätzung der Relevanz zu.  
2 = hohe Relevanz, 1 = mittlere Relevanz, 0 = keine Relevanz.
  
- 2. Haben Sie Hinweise darauf, dass nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Personen/Firmen verstärkt in landwirtschaftliche Flächen investieren (d.h. kaufen und pachten)?**
  - Wie relevant sind diese Investitionen? (z.B. im Hinblick auf die gesamten Investitionen in landwirtschaftliche Flächen)
  - Woher stammen diese Informationen?
  - Können Sie wesentliche Fälle und Ansprechpartner nennen?
  - ...
  
- 3. Wie beurteilen Sie die Entwicklungen auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten? Sehen Sie Probleme, z.B.**
  - in der Preisentwicklung bei Pacht und Kauf?
  - bei der Bodenverteilung (z.B. Konzentration)?
  - in der Flächennutzung (z.B. Monokulturen)?
  - in der Flächenverfügbarkeit (Gefährdung bestehender Unternehmen)?
  - ...

- 4. Was beeinflusst Ihrer Meinung nach die von Ihnen genannten Entwicklungen auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten im Wesentlichen?**
  - Rentabilität der landwirtschaftlichen Produktion?
  - Erfahrungen aus der Finanzkrise (Risiken bei Aktien, Währungen und Rentenpapieren)?
  - Inflationsbefürchtungen?
  - Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)?
  - Wirtschaftsdüngervorschriften (Dünge-VO, Cross-Compliance-Auflagen, ...)
  - Steuergesetzgebung (z.B. § 6b EStG)
  - ...
- 5. Wodurch zeichnen sich Ihrer Meinung nach die am Boden interessierten nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren aus?**
  - Landwirtschaftliche Abstammung
  - Größeres liquides Vermögen
  - Professionalität (z.B. Kapitalgesellschaften)
  - von anderen Anlagen „gebrannte Kinder“
  - ...
- 6. Was sind Ihrer Meinung nach die wesentlichen Anlageziele der nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren?**
  - Sicherheit
  - Hohe Rendite (Höhe der Renditeerwartungen?)
  - Spekulation
  - Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes
  - ...
- 7. Welche Ziele verfolgen Sie hinsichtlich der Bodenordnung und der Agrarstruktur?**
  - Bodenordnung: v. a. Besitz, Eigentum, Nutzung
  - Agrarstruktur: v. a. Betriebsgrößenstruktur, Produktionsstruktur, Flächennutzung
- 8. Halten Sie die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen des Bodenmarktes für ausreichend, um die agrar- und gesellschaftspolitischen Ziele zu erreichen?**
- 9. Welche Region würde sich Ihrer Meinung nach gut als Fallbeispiel eignen, um die Aktivitäten der nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt tiefergehend zu untersuchen?**



## Fallgruppen nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten

Im Folgenden werden relevante Fallgruppen beschrieben, die im Hinblick auf die Analyse der Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren auf dem Bodenmarkt zu differenzieren sind (die Gruppen 1 bis 4 sind im engeren Sinn relevant):

1. Personen oder Institutionen, die gegenwärtig und zukünftig selbst keine Landwirtschaft betreiben, kaufen Flächen, die sie auf dem Pachtmarkt zur Bewirtschaftung anbieten.
  - a. *Vermögende Nicht-Landwirte (z.B. Futtermittelhändler/ Tierarzt/ Energieunternehmen) aus der Region oder regionsfremd.*
  - b. *Geschlossene oder offene Bodenfonds oder Mischfonds, die von Banken oder Privatpersonen aufgelegt werden.*
    - i. *Mit reinen Renditeabsichten.*
    - ii. *Mit dem Ziel, den Pächten durch langfristige Pachtverträge wirtschaftliche Sicherheit zu gewähren (z.B. 1. Ostdeutscher Bodenfonds ST).*
    - iii. *Flächenkauf mit dem Ziel, die Flächen in einer bestimmten Nutzung zu halten oder sie einer bestimmten Nutzung zuzuführen. [Beispiel: Bio-Bodenfonds Schorfheide, Genusscheine der GLS-Bank].*
  - c. *Einflussnahme „hinter den Kulissen“ auf Betriebe (in Form von Krediten, Beteiligung, stillen Einlagen) durch Personen der Gruppe a.*
  - d. *Sonstige: z.B. Kirchen, Stiftungen*
2. Vermögende Personen oder Institutionen, die quereinsteigen und künftig Landwirtschaft betreiben wollen, kaufen oder pachten Flächen und bewirtschaften diese selbst.
  - e. *Die Investoren kaufen in großem Umfang Flächen und produzieren selbst als Unternehmer. Der Lebensmittelpunkt der Investoren ändert sich nicht. [Beispiele: Termühlen (Ex-MLP-Chef), Fielmann (Brillen), Steinhoff Holding (Möbel), etc.]*
  - f. *Angehende Landwirte erwerben ein Landgut, um dort zu leben und eine (kleine) Landwirtschaft zu betreiben.*
3. Personen oder Institutionen, die selbst Landwirtschaft betreiben, kaufen Flächen in anderen Regionen, die sie nicht selbst bewirtschaften wollen, sondern zur Pacht anbieten.

- g. *Regionsfremde Landwirte (z.B. aus Westdeutschland oder Dänemark), die als alternative Geldanlage anstelle von Wertpapieren oder Bauimmobilien landwirtschaftliche Flächen in Ostdeutschland erwerben und verpachten.*
- h. *Landwirte aus Ostdeutschland [Rest wie (a)]*
4. Personen oder Institutionen, die selbst Landwirtschaft betreiben, kaufen oder pachten umfangreiche Flächen in verschiedenen Regionen und bewirtschaften diese auch selbst, ohne als regionsverbundene Bewirtschafter wahrgenommen zu werden.
- i. ***Aktiengesellschaften:** z.B. KTG Agrar AG, die rund 30.000 ha durch den Kauf oder die Übernahme von zahlreichen Betrieben bewirtschaftet und die Mechanisierung, den Einkauf/Verkauf überbetrieblich organisiert und daher nicht als ortsgebundenes Unternehmen wahrgenommen wird.*
- j. ***Agrarfonds:** investieren in landwirtschaftliche Unternehmen mit Produktivitäts- und Rentabilitätsreserven etc.; die Unternehmen werden auf Effizienz getrimmt und nach mehreren Jahren wieder verkauft. Durch eine direkte Beteiligung mit Partizipation an Bodenwertveränderung resultiert u.a. ein besonderer Inflationsschutz. [Beispiel: Agrarinvest I von Aquila Capital (Hamburg)].*
5. Personen oder Institutionen, die selbst Landwirtschaft betreiben, kaufen oder pachten umfangreiche Flächen in der Umgebung des eigenen Unternehmens, d.h. Regionsgebundenheit ist gegeben, aber es erfolgt eine Konzentration der Flächen.
- k. *Wachstumsorientierte Unternehmen übernehmen Nachbarunternehmen gegen deren Willen („feindliche Übernahme“).*
- l. *Notleidende Unternehmen werden auf Wunsch von erfolgreichen Unternehmen übernommen („freundliche Übernahme“).*
- m. *Einzelne Personen akkumulieren Kapitalanteile von juristischen Personen (z.B. Genossenschaften, Aktiengesellschaften, GmbHs) und erwerben auf diesem Weg erhebliche Flächen.*
6. Große gewerbliche Energieerzeuger (z.B. Biogaspark Penkun, geschlossener Fonds Geno Bioenergie 1) schließen Verträge über die Substratlieferung mit Landwirten ab.
7. Gemeinnützige Landgesellschaft betreibt Bodenbevorratung im öffentlichen Interesse.

## **Generell sind bei der Untersuchung der Aktivitäten auf dem Bodenmarkt folgende Aspekte zu beachten:**

- **Bewirtschafter:**
  - Können die vom Investor erworbenen Flächen nach dem Auslaufen der bestehenden Pachtverträge weiterhin von den bisherigen Bewirtschaftern zu angemessenen Bedingungen (v. a. Vertragslaufzeit, Pachtpreis) genutzt werden oder
  - werden die Flächen nach dem Auslaufen der bestehenden Pachtverträge mit Ausrichtung auf eine maximale Renditeerwartung anderen Nutzern verpachtet (z.B. Verpachtung an Biogaserzeuger, die eine höhere Pacht bezahlen).
- **Flächennutzung:**
  - Werden die Flächen künftig wie bisher oder sogar wertschöpfungs- und beschäftigungsintensiver genutzt oder
  - werden die Flächen - eventuell im Gegensatz zur bisherigen Nutzung - nun ohne besondere regionale Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte genutzt?
- **Regionsgebundenheit:**
  - Ist der Investor familiär dort verankert, wo er die Flächen erwirbt, und gliedert sich in das Dorfleben ein oder
  - hält der Investor zahlreiche Betriebe an verschiedenen Standorten ohne besonderen Bezug zu den Betriebsstandorten (z.B. Beschäftigung, Steuerzahlungen)?
- **Konzentration:**
  - Durch Zukäufe und Pacht entstehen weit überdurchschnittliche Umfänge an Flächenbewirtschaftung oder Flächeneigentum durch einzelne Personen oder Institutionen, die auf lokaler und teilweise auch regionaler Ebene Marktmechanismen weitgehend oder ganz außer Kraft setzen können.



# **Anhang 2**

**Fragebogen an die HLBS-Berater mit Ergebnissen**



Ihre Ansprechpartner für Rückfragen:

Andreas Tietz  
Tel.: 0531/ 596 - 5169  
[andreas.tietz@vti.bund.de](mailto:andreas.tietz@vti.bund.de)

Bernhard Forstner  
Tel.: 0531/ 596 - 5233



**Fragebogen an landwirtschaftliche Berater und Sachverständige  
zum Einfluss nichtlandwirtschaftlicher und überregional aktiver Investoren auf  
den landwirtschaftlichen Bodenmarkt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Johann Heinrich von Thünen-Institut (vTI) in Braunschweig führt im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) eine Studie zu Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten durch. Hintergrund ist, dass in jüngster Zeit vermehrt in verschiedenen Medien über derartige Investoren berichtet wurde. Ziel der Studie ist es, einen Überblick über die Bedeutung dieser Aktivitäten und deren Auswirkungen auf die Landwirtschaft und den ländlichen Raum zu geben.

Bei der Definition der uns interessierenden Investoren kommt es in erster Linie auf die **Kapitalherkunft** an: Nichtlandwirtschaftlich sind solche Investoren, die mit Hilfe von Kapital, das nicht in der Landwirtschaft verdient wurde, auf dem Bodenmarkt tätig sind. Überregional aktiv sind Investoren, die gleichzeitig an mehreren Standorten (direkt oder über Gesellschafterstrukturen) landwirtschaftliche Flächen kaufen oder pachten.

Zentrale methodische Elemente der Studie sind Expertengespräche und Fallstudien in ausgewählten Regionen. Mit der vorliegenden Befragung von landwirtschaftlichen Beratern und Sachverständigen soll das bundesweit differenzierte Urteil einer von uns als besonders fachkundig und glaubwürdig eingeschätzten Expertengruppe in die Betrachtung einfließen.

Wir bitten Sie daher, den nachfolgenden Fragebogen gemäß Ihren eigenen Einschätzungen und Kenntnissen über landwirtschaftliche Betriebe in Ihrem Erfahrungsbereich auszufüllen.

Wir versichern, dass Ihre Angaben unter Einhaltung der Datenschutzgesetze vertraulich behandelt werden und in zusammengefasster Form lediglich so ausgewertet werden, dass ein Rückschluss auf den einzelnen Befragten nicht möglich ist.

Die auszufüllenden Datenfelder sind *gelb* markiert und lassen nur die vorgegebenen Werte zu. Text- und Kommentarfelder sind *hellgrün* markiert und können mit beliebig langem Text gefüllt werden (auch wenn am Bildschirm nur eine Zeile angezeigt wird). Wenn Sie zu bestimmten Fragen keine Einschätzung abgeben wollen oder können, lassen Sie bitte die betreffenden Felder frei.

Wir bitten Sie, den Fragebogen ausgefüllt als Excel-Datei spätestens bis zum **27.06.2011** per E-mail an die oben genannte Adresse zu senden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktdaten gern zur Verfügung.

**Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!**

Die Ergebnisse der Befragung werden Ihnen nach Auswertung der Fragebögen zusammengefasst per E-Mail zur Verfügung gestellt.

## Fragebogen an landwirtschaftliche Berater und Sachverständige zum Einfluss nichtlandwirtschaftlicher und überregional aktiver Investoren auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt

### Ergebnisse der Auswertung

Dargestellt werden je nach Frage:

Anzahl der Nennungen

oder

Mittelwerte (*kursiv*)

und

Textantworten

Teilweise (dort, wo die Differenzierung signifikante Unterschiede zeigt) werden die Ergebnisse differenziert nach Antworten aus Nord-, Süd- und Ostdeutschland dargestellt.

#### Anzahl der Teilnehmer = 41

davon Tätigkeitsschwerpunkt in:

- Norddeutschland (SH, HH, NI, HB, NW) 17
- Süddeutschland (HE, RP, SL, BW, BY) 9
- Ostdeutschland (MV, BB, BE, ST, TH, SN) 15

#### 1) In welchem Geschäftsfeld sind Sie tätig? (Zutreffendes = 1, Mehrfachnennungen möglich)

|   |  |      |
|---|--|------|
| - Steuerberatung                        | 10   | 24 % |
| - betriebswirtschaftliche Beratung      | 13   | 32 % |
| - sonstige Unternehmensberatung         | 7  | 17 % |
| - Sachverständiger in Bewertungsfragen  | 31   | 76 % |
| - Sachverständiger (andere Fachgebiete) | 6  | 15 % |
| - Sonstiges (bitte nennen):             | Beratung Biogas (1); Qualitätsmanagement (1); Rechtsanwalt (1) |      |

#### 2) In welchem Bundesland sind Sie ansässig?

|              |   |                |   |
|--------------|---|----------------|---|
| Brandenburg  | 4 | Niedersachsen  | 5 |
| Berlin       | 2 | Nordrh.-Westf. | 7 |
| Baden-Württ. | 3 | Rheinl.-Pfalz  | 0 |
| Bayern       | 4 | Saarland       | 0 |
| Bremen       | 0 | Schlesw.-Hols. | 4 |
| Hessen       | 2 | Sachsen        | 3 |
| Hamburg      | 0 | Sachsen-Anh.   | 1 |
| Meckl.-Vorp. | 3 | Thüringen      | 0 |
|              |   | k. Ang.        | 3 |

#### 3) Aus welchen Bundesländern kommen Ihre Klienten? Bitte geben Sie die ungefähren Anteile der Bundesländer an der Gesamtzahl der Klienten in Prozent an:

|                 |    |                |    |              |   |              |    |
|-----------------|----|----------------|----|--------------|---|--------------|----|
| Schlesw.-Holst. | 9  | Nordrh.-Westf. | 15 | Baden-Württ. | 8 | Meckl.-Vorp. | 12 |
| Hamburg         | 1  | Hessen         | 4  | Bayern       | 8 | Brandenburg  | 12 |
| Bremen          | 0  | Rheinl.-Pfalz  | 0  | Sachsen      | 6 | Berlin       | 2  |
| Niedersachsen   | 14 | Saarland       | 0  | Thüringen    | 4 | Sachsen-Anh. | 5  |

Kommentar:



**4) Wie beurteilen Sie die derzeitigen Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional aktiver Investoren auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten in der Region Ihres Tätigkeitsschwerpunkts (gemäß Anteil der Klienten, Frage 3)?**

(Definition "Investoren" siehe Seite 1)

**a) Relevanz für den Bodenmarkt:** (Zahl zwischen 6 = "sehr hoch" und 0 = "keine")

|           |            |            |            |
|-----------|------------|------------|------------|
| Kaufmarkt | <b>3,4</b> | Pachtmarkt | <b>1,9</b> |
| Nord      | 3,5        | Nord       | 1,9        |
| Süd       | 2,9        | Süd        | 1,7        |
| Ost       | 3,5        | Ost        | 2,3        |

**b) Anteil an den insgesamt gehandelten landwirtschaftlichen Flächen** (grobe Schätzung):

|                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>22</b> Prozent der Kaufflächen | <b>16</b> Prozent der Pachtflächen |
| Nord 24                           | Nord 22                            |
| Süd 20                            | Süd 7                              |
| Ost 21                            | Ost 16                             |

**c) Zeitliche Entwicklung in den letzten fünf Jahren:** (Zutreffendes = 1)

|           |           |                |          |           |          |
|-----------|-----------|----------------|----------|-----------|----------|
| zunehmend | <b>34</b> | gleichbleibend | <b>5</b> | abnehmend | <b>1</b> |
| Nord      | 14        | Nord           | 2        | Nord      | 1        |
| Süd       | 7         | Süd            | 1        | Süd       | 0        |
| Ost       | 13        | Ost            | 2        | Ost       | 0        |

Kommentar:

**5) Welche Relevanz haben die folgenden Typen von Aktivitäten, die mit branchenfremdem Kapital am landw. Bodenmarkt durchgeführt werden, in der Region Ihres Tätigkeitsschwerpunkts?**

(Zahl zwischen 6 = "sehr wichtig" und 0 = "ganz unwichtig")

- Kauf von einzelnen landw. Flächen und Verpachtung an Landwirte **3,3**  
 Nord 3,9  
 Süd 2,6  
 Ost 3,2
- Kauf von ganzen landw. Betrieben und Verpachtung an Landwirte **1,8**  
 Nord 1,9  
 Süd 1,7  
 Ost 1,7
- Kauf/Pacht von ganzen landw. Betrieben und Selbstbewirtschaftung **2,2**  
 Nord 1,9  
 Süd 2,2  
 Ost 2,5
- Kauf von Anteilen an landw. Betrieben, stille Beteiligung oder Bildung einer Gesellschaft mit Landwirten und Finanzierung von Bodenerwerb **1,8**  
 Nord 1,1  
 Süd 2,0  
 Ost 2,5

- Sonstiges (bitte nennen):

- Kauf und Nutzung für z.B. Ausgleichsfläche
- Kauf einzelner landwirtschaftlicher Flächen und Selbstbewirtschaftung mit vorher gekauften Betrieben 6
- Die Selbstbewirtschaftung erfolgt vorrangig mit eingesetzter Geschäftsführung

**6) Welches sind die wesentlichen Motive für Investitionen nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren auf den Bodenmärkten?**

(Zahl zwischen 6 = "sehr wichtig" und 0 = "ganz unwichtig")

**- Sicherheit:**

- Inflationsgefahr - Investition in eine inflationssichere Wertanlage 4,7  
 Nord 4,6  
 Süd 4,4  
 Ost 5,1

- Negative Erfahrungen in der Finanzkrise - Erwartung einer nachhaltigen (wenn auch nicht hohen) Kapitalrendite 3,7  
 Nord 3,7  
 Süd 3,3  
 Ost 4,0

**- Rentabilität:**

- Steigende landw. Produktpreise: Erwartung langfristig hoher Kapitalrenditen 3,4  
 Nord 3,4  
 Süd 2,9  
 Ost 3,6

- Steuergesetzgebung: Wiederanlage von Bodenverkaufserlösen (6b EStG) 2,7  
 Nord 2,4  
 Süd 3,1  
 Ost 2,9

- Nutzung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes: z.B. Biogaserzeugung 3,3  
 Nord 2,4  
 Süd 3,3  
 Ost 4,5

**- Nicht monetärer Nutzen:**

- Hobbylandwirtschaft, Eigenjagd 2,3  
 Nord 2,6  
 Süd 2,4  
 Ost 1,9

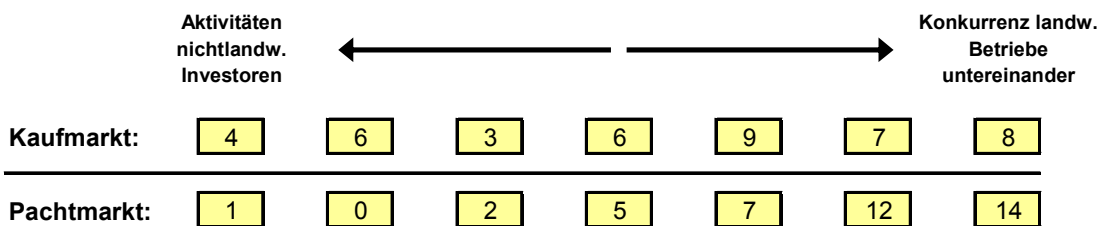
- Schönheit der Landschaft, Naturverbundenheit etc. 1,3  
 Nord 1,3  
 Süd 1,5  
 Ost 1,1

**- Sonstiges (bitte nennen):**

- 6b-Motivation für Landwirte; Inflationssichere Investition für Private; Alternative Nutzung für Institutionelle  
 - Spekulation auf steigende Bodenpreise landwirtschaftlicher Flächen um diese später abzuschöpfen

**7) In Deutschland sind die Kauf- und Pachtpreise landwirtschaftlicher Fläche in den letzten Jahren angestiegen. Ist dies in Ihrer Region eher auf Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren oder eher auf die gestiegene Konkurrenz landwirtschaftlicher Betriebe untereinander zurückzuführen?**

(Tragen Sie auf den nachfolgenden Skalen eine "1" gemäß Ihrer Einschätzung ein)



Kommentar: - Konkurrenz durch Biogas hier als lw. Konkurrenz gesehen.  
 - Großer Einfluss von BVVG-Aktivitäten

**8) Nur für Experten in den neuen Bundesländern:****Was sind die wesentlichen Einflussfaktoren für die Entwicklung der Bodenpreise in Ostdeutschland?**

(Zahl zwischen 6 = "sehr wichtig" und 0 = "ganz unwichtig")

- Privatisierungspraxis der BVVG seit 2007 5,2
- Zunehmende Marktmechanismen (Zahl der Marktteilnehmer, Transparenz, etc.) 3,6
- Verbesserung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2,6
- Erneuerbare-Energien-Gesetz 3,3
- Spekulation mit Bodenkäufen durch branchenfremdes Kapital 3,3
- Sonstiges (bitte nennen):  

- Die Angst, keine weiteren hofnahen Pachtflächen zu erschwinglichen Preisen zu bekommen

**9) Stimmen Sie den folgenden Aussagen zu den Auswirkungen von Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren in Ihrer Region zu?**

(Zahl zwischen 5 = "stimme voll und ganz zu" bis 1 = "stimme überhaupt nicht zu"; 0 = "weiß nicht")

|   | Kurz-/mittelfristig<br>( < 5 Jahre)   | Langfristig<br>( > 5 Jahre)           |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| - Arbeitsintensive Betriebszweige auf den landw. Betrieben werden tendenziell abgebaut.                                     | 2,5<br>Nord 2,4<br>Süd 3,0<br>Ost 2,4 | 2,9<br>Nord 2,8<br>Süd 2,9<br>Ost 3,1 |
| - Die Fruchtartenvielfalt auf den Äckern sinkt.   | 2,9<br>Nord 3,1<br>Süd 2,4<br>Ost 2,9 | 2,8<br>Nord 3,2<br>Süd 2,2<br>Ost 2,5 |
| - Die Investoren sind an der regionalen Entwicklung interessiert.   | 1,8<br>Nord 1,7<br>Süd 1,9<br>Ost 1,7 | 1,6<br>Nord 1,6<br>Süd 1,7<br>Ost 1,4 |
| - Steigende Bodenpreise zwingen landw. Betriebe, notwendige Investitionen zugunsten von Bodenkauf und -pacht zu reduzieren. | 2,8<br>Nord 3,1<br>Süd 2,2<br>Ost 2,9 | 2,7<br>Nord 3,0<br>Süd 1,7<br>Ost 2,9 |
| - Landw. Betriebe vor Ort können im Konkurrenzkampf um Boden nicht mithalten und sind in ihrer Existenz gefährdet.          | 2,8<br>Nord 3,4<br>Süd 2,3<br>Ost 2,3 | 2,8<br>Nord 3,2<br>Süd 2,2<br>Ost 2,6 |
| - Landwirte als Bodeneigentümer profitieren von der steigenden Wertschätzung landwirtschaftlicher Fläche durch Investoren.  | 2,6<br>Nord 2,8<br>Süd 2,0<br>Ost 2,7 | 2,8<br>Nord 3,1<br>Süd 1,9<br>Ost 3,1 |
| - Der Zufluss nichtlandwirtschaftlichen Kapitals ist für die Landwirtschaft insgesamt von Vorteil.                          | 1,9<br>Nord 1,8<br>Süd 2,2<br>Ost 1,7 | 1,8<br>Nord 1,6<br>Süd 2,1<br>Ost 1,8 |

## - Sonstiges (bitte nennen):

- Aufgrund des vernachlässigbaren Umfangs keine Auswirkungen bekannt.
- Die Trennung der Landwirte vom Produktionsmittel Boden halte ich für sehr bedenklich.
- Kommt immer auf die Lage und Bonität der Flächen an

**10) Halten Sie die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen des landwirtschaftlichen Bodenmarktes für ausreichend?** (Zutreffendes = 1)

| Nein      | Ja        | Weiß nicht |
|-----------|-----------|------------|
| <b>16</b> | <b>22</b> | <b>3</b>   |
| Nord 6    | Nord 8    | Nord 3     |
| Süd 1     | Süd 8     | Süd 0      |
| Ost 9     | Ost 6     | Ost 0      |

**10.1) Falls Nein: Welche Rechtsänderungen sind Ihrer Meinung nach erforderlich?**
**a) Grundstückverkehrsgesetz (Ausgestaltung/Umsetzung)**

- Stärkere Öffnung des Bodenmarkts für Nichtlandwirte **1**
- Stärkung des Rechts der Landwirte vor Ort **13**
- Abschaffung **4**
- Sonstiges: - Stärkung der altansässigen Familienbetriebe

**b) Landpachtverkehrsgesetz (Ausgestaltung/Umsetzung)**

- Stärkung der Eingriffsmöglichkeiten **9**
- Schwächung der Eingriffsmöglichkeiten **4**
- Abschaffung **3**
- Sonstiges: - Stärkung der altansässigen Familienbetriebe

**c) Nur für Experten in den neuen Bundesländern:  
Flächenprivatisierungsgrundsätze BVVG**

- Ausweitung der gegenwärtig praktizierten Ausschreibungsverfahren **0**
- Einschränkung des Teilnehmerkreises bei den Ausschreibungen (z. B. auf wirtschaftende Landwirte in einem bestimmten Umkreis) **9**
- Verzicht auf Ausschreibungsverfahren **4**
- Sonstiges:
  - Anknüpfung an die Hauptberuflichkeit in der Landwirtschaft
  - Die Ausschreibung zum Verkauf oder zur Verpachtung wirkt preistreibend !!!
  - Möglichkeit des Einstiegs des Pächters in das höchste Gebot.
  - Die BVVG sollte sich an den Verkehrswertbegriff halten und vom bestprice-Modell Abstand nehmen

**d) Sonstige (bitte nennen):**

- GrdstVG und LPachtVG bedürfen einer stringenteren Anwendung !
- Anknüpfung an die Bewirtschaftung bei Verkauf, Verkauf nicht zum Höchstgebot
- Die BVVG könnte auch in den Kaufverträgen mit Nichtlandwirten festschreiben, dass die Flächen verpachtet werden müssen an einen Landwirt aus der Region. So gehen die Flächen dem örtlichen Pachtmarkt nicht verloren. Für die Einrichtung neuer, zusätzlicher Betriebe in den neuen Bundesländern sehe ich kaum Möglichkeiten und auch keine Notwendigkeit!!!
- Zu fragen ist, ob die BVVG alle landwirtschaftlichen Flächen veräußern muss oder ob sie nicht gut arrondierte Ackerflächen als Tauschreserve für Infrastrukturprojekte zurück halten sollte. Die Verwaltung von geordneten Ackerflächen auf der Basis von Stücklandpacht ist mit überschaubarem Aufwand möglich und läßt Spielräume für Entscheidungen der öffentlichen Hand.

**11) Haben Sie weitere Hinweise zum Thema oder Anmerkungen zum Fragebogen?**

- Die steigenden Boden und Pachtpreise sind auch in unserer Region auf die besseren Bedingungen der Biogasanlagen zurück zu führen. Landwirte haben gegen derartige Pachtgebote keine Chance und können den Pachtpreis von z. zT. 1.000 Euro/ha nicht einmal durch die Einnahmen je ha aufbringen. Das Preis/Leistungsverhältnis zwischen den Biogasanlagen und dem landwirtschaftlichen Betrieb steht in keinem Verhältnis.
- Die Einschränkung auf Landwirtschaftsbetriebe in einem Umkreis (10.c) ist zu spät, da bereits viele nicht landwirtschaftliche Investoren ihren Wohnsitz aufgrund der Vorschriften zu den Flächen hin verlegt haben und damit bei dieser Maßnahme aufgrund ihrer Finanzstärke trotzdem wieder die Flächen erwerben würden.
- Viele Landwirtschaftsbetriebe haben den Bodenkauf von der BVVG "verschlafen" und müssen nun zu höheren Preisen kaufen - die weitsichtigen Betriebe haben das längst erledigt und können nun an den Bodenmärkten ganz anders agieren als die Betriebe, die einen großen Teil Ihres Bodens noch von der BVVG gepachtet haben!
- Rechtsprechung ist m.E. bei der Durchsetzung der Instrumente zur Bodenmarktregulierung zu inkonsequent und langsam (siehe 10) )
- Im Rahmen meiner Sachverständigentätigkeit sind relativ wenig Informationen zu dem Thema verfügbar / kommt selten ein Hinweis auf diese überregional tätigen Investoren. Insofern sind die Fragen zu Auswirkungen dieser Sachverhalte nur persönliche Schätzungen.
- Die Umfrage ist vor dem Hintergrund der Aktivitäten der Kommunen und Landgesellschaften in den alten Bundesländern, schlicht abern formuliert. Die Kommunen dominieren den Bodenmarkt, ebenso der Markt für zukünftige Naturschutzausgleichsflächen, die Preise hierbei bilden sich nicht aus dem Markt sondern werden je nach Finanzlage der Kommune festgesetzt und dann durchgepresst.
- Um Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu erfassen, halte ich Expertengespräche methodisch gesehen für sinnvoller als eine standardisierte Befragung. Letztlich kann bei einem Leitfadeninterview viel mehr Erfahrungswissen der komplexen Thematik abgefragt werden.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Bitte speichern Sie den ausgefüllten Fragebogen und senden ihn an [andreas.tietz@vti.bund.de](mailto:andreas.tietz@vti.bund.de)



# **Anhang 3**

**Leitfaden für Expertengespräche auf Bundes- und Länderebene**

**Gesprächsleitfaden in den Fallstudien**

- Befragung der Leiter von landwirtschaftlichen Unternehmen in der Region
- Befragung regionaler Experten (Verwaltung)





## Nichtlandwirtschaftliche und überregional aktive Investoren auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten

Ein Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV)

Bearbeiter: Bernhard Forstner, Klaus Klare und Andreas Tietz,

## Befragung der Leiterinnen und Leiter von landwirtschaftlichen Unternehmen in der Region

1. Kennen Sie nichtlandwirtschaftliche oder überregional aktive Investoren auf dem landw. Bodenmarkt in Ihrer Region (Gemeinde und umliegende Gemeinden)?

JA \_\_\_\_ NEIN \_\_\_\_

**Wenn JA:**

- Können Sie Namen nennen?
- Wie laufen diese Investitionen ab?
- Welchen Umfang haben diese Bodenaktivitäten?
- Woher stammen die Informationen
- Sind Sie davon betroffen? JA \_\_\_\_ NEIN \_\_\_\_
  - **Wenn JA:** Inwiefern sind Sie betroffen?

2. Was sind die wesentlichen Merkmale Ihres Unternehmens?

3. Haben Sie selbst in den vergangenen 10 Jahren Flächen gekauft?

4. Benennen Sie die wesentlichen Entwicklungsschritte Ihres Unternehmens seit 1990 bzw. seit Betriebsgründung.

5. Wie schätzen Sie die Entwicklung Ihres Unternehmens bis 2015 ein?

6. Gibt es wesentliche Entwicklungshemmnisse für Ihr Unternehmen? (Flächenzugang, Pachtpreise, Flächenentzug, Eigenkapital- oder Finanzierungsprobleme etc.)

JA \_\_\_\_ NEIN \_\_\_\_

**Wenn JA:** Welche Hemmnisse sind dies?

**7. Wie beurteilen Sie die Situation auf dem Bodenmarkt?**

- Flächennachfrage: (a) Kaufmarkt, (b) Pachtmarkt
- Flächenangebot: (a) Kaufmarkt, (b) Pachtmarkt
- Preisentwicklung
- Konzentration von Bodeneigentum/-bewirtschaftung?

**8. Was sind die wesentlichen Einflussfaktoren für die geschilderte Preisentwicklung?****9. Hatten Sie selbst schon Angebote von branchenfremden oder überregional aktiven Investoren?**

JA \_\_\_\_\_ NEIN \_\_\_\_\_

**Wenn JA:**

- Wie wurde dabei vorgegangen?

**Wenn NEIN:**

- Könnten Sie sich vorstellen, mit derartigen Investoren zusammenzuarbeiten?

**10. Wie wirken sich die Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional aktiver Investoren auf dem Bodenmarkt in Ihrer Region auf folgende Aspekte aus:**

- Produktionsstruktur
- Beschäftigung
- Investitionen
- Entwicklung der bestehenden Unternehmen
- Dörflicher Zusammenhalt
- Natur und Umwelt

**11. Können Sie uns noch kompetente Ansprechpartner in der Region zum Bodenmarkt nennen?**

## **Nichtlandwirtschaftliche und überregional aktive Investoren auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten**

Ein Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV)

Bearbeiter: Bernhard Forstner, Klaus Klare und Andreas Tietz,

### **Befragung regionaler Experten (Verwaltung)**

1. Wodurch zeichnet sich Ihre Region (Gemeinde und umliegende Gemeinden) in wirtschaftlicher und umweltbezogener Hinsicht aus? Haben sich hier gravierende Änderungen in den vergangenen 10/5 Jahren ergeben?
2. Welche Bedeutung hat die Landwirtschaft in Ihrer Region (Gemeinde und umliegende Gemeinden) ...
  - als Arbeitgeber?
  - als Auftraggeber für lokale Gewerbetreibende und Handwerker?
  - ...
3. Welche positiven und negativen Effekte gehen von der landwirtschaftlichen Produktion in Ihrer Region (Gemeinde und umliegende Gemeinden) aus?
4. Was hat sich im Hinblick auf die Landwirtschaft in Ihrer Region (Gemeinde und umliegende Gemeinden) in den vergangenen 10/5 Jahren verändert?
5. Sind nichtlandwirtschaftliche oder überregional aktive Investoren auf dem landw. Bodenmarkt in Ihrer Region (Gemeinde und umliegende Gemeinden) tätig?

JA \_\_\_\_\_ NEIN \_\_\_\_\_ WEISS NICHT \_\_\_\_\_

#### Wenn JA:

- Welche Fälle fallen Ihnen in diesem Zusammenhang ein?
- Wie hat sich der Umfang dieser Investoren im Zeitablauf entwickelt?
- Woher stammen die Informationen

**6. Wie wirken sich aus Ihrer Sicht die Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional aktiver Investoren auf dem Bodenmarkt in Ihrer Region auf folgende Aspekte aus:**

- Produktionsstruktur
- Beschäftigung
- Investitionen
- Entwicklung der bestehenden Unternehmen
- Dörflicher Zusammenhalt
- Natur und Umwelt

**7. Können Sie uns kompetente Ansprechpartner in der Region zum Bodenmarkt nennen?**

**Lieferbare Sonderhefte / Special issues available**

|      |   |         |
|------|---|---------|
| 320  | Gerold Rahmann und Ulrich Schumacher (Hrsg.) (2008)<br><b>Praxis trifft Forschung — Neues aus der Ökologischen Tierhaltung 2008</b>   | 14,00 € |
| 321  | Bernd Degen (Editor) (2008)<br><b>Proceedings of the international workshop “Fingerprinting methods for the identification of timber origins”, Bonn, October 8-9 2007</b>   | 18,00 € |
| 322  | Wilfried Brade, Gerhard Flachowsky, Lars Schrader (Hrsg.) (2008)<br><b>Legehuhnzucht und Eierzeugung - Empfehlungen für die Praxis</b>  | 12,00 € |
| 323  | Christian Dominik Ebmeyer (2008)<br><b>Crop portfolio composition under shifting output price relations – Analyzed for selected locations in Canada and Germany –</b>   | 14,00 € |
| 324  | Ulrich Dämmgen (Hrsg.) (2009)<br><b>Calculations of Emissions from German Agriculture – National Emission Inventory Report (NIR) 2009 for 2007</b><br><b>Berechnungen der Emissionen aus der deutschen Landwirtschaft – Nationaler Emissionsbericht (NIR) 2009 für 2007</b>   | 8,00 €  |
| 324A | <b>Tables</b><br><b>Tabellen</b>  | 8,00 €  |
| 325  | Frank Offermann, Martina Brockmeier, Horst Gömann, Werner Kleinhanß, Peter Kreins, Oliver von Ledebur, Bernhard Osterburg, Janine Pelikan, Petra Salamon (2009)<br><b>vTI-Baseline 2008</b>   | 8,00 €  |
| 326  | Gerold Rahmann (Hrsg.) (2009)<br><b>Ressortforschung für den Ökologischen Landbau 2008</b>  | 8,00 €  |
| 327  | Björn Seintsch, Matthias Dieter (Hrsg.) (2009)<br><b>Waldstrategie 2020</b><br>Tagungsband zum Symposium des BMELV, 10.-11. Dez. 2008, Berlin   | 18,00 € |
| 328  | Walter Dirksmeyer, Heinz Sourell (Hrsg.) (2009)<br><b>Wasser im Gartenbau –</b> Tagungsband zum Statusseminar am 9. und 10. Februar 2009 im Forum des vTI in Braunschweig. Organisiert im Auftrag des BMELV   | 8,00 €  |
| 329  | Janine Pelikan, Martina Brockmeier, Werner Kleinhanß, Andreas Tietz, Peter Weingarten (2009)<br><b>Auswirkungen eines EU-Beitritts der Türkei</b>   | 8,00 €  |
| 330  | Walter Dirksmeyer (Hrsg.) (2009)<br><b>Status quo und Perspektiven des deutschen Produktionsgartenbaus</b>  | 14,00 € |
| 331  | Frieder Jörg Schwarz, Ulrich Meyer (2009)<br><b>Optimierung des Futterwertes von Mais und Maisprodukten</b>   | 12,00 € |
| 332  | Gerold Rahmann und Ulrich Schumacher (Hrsg.) (2009)<br><b>Praxis trifft Forschung — Neues aus der Ökologischen Tierhaltung 2009</b>   | 8,00 €  |
| 333  | Frank Offermann, Horst Gömann, Werner Kleinhanß, Peter Kreins, Oliver von Ledebur, Bernhard Osterburg, Janine Pelikan, Petra Salamon, Jörn Sanders (2010)<br><b>vTI-Baseline 2009 – 2019: Agrarökonomische Projektionen für Deutschland</b>                                   | 10,00 € |
| 334  | Hans-Dieter Haenel (Hrsg.) (2010)<br><b>Calculations of Emissions from German Agriculture - National Emission Inventory Report (NIR) 2010 for 2008</b><br><b>Berechnung der Emissionen aus der deutschen Landwirtschaft - Nationaler Emissionsbericht (NIR) 2010 für 2008</b> | 12,00 € |
| 335  | Gerold Rahmann (Hrsg.) (2010)<br><b>Ressortforschung für den Ökologischen Landbau 2009</b>  | 8,00 €  |

|     |  |         |
|-----|--|---------|
| 336 | Peter Kreins, Horst Behrendt, Horst Gömann, Claudia Heidecke, Ulrike Hirt, Ralf Kunkel, Kirsten Seidel, Björn Tetzlaff, Frank Wendland (2010)<br><b>Analyse von Agrar- und Umweltmaßnahmen im Bereich des landwirtschaftlichen Gewässerschutzes vor dem Hintergrund der EG-Wasserrahmenrichtlinie in der Flussgebietseinheit Weser</b>                               | 22,00 € |
| 337 | Ulrich Dämmgen, Lotti Thöni, Ralf Lump, Kerstin Gilke, Eva Seidler und Marion Bullinger (2010)<br><b>Feldexperiment zum Methodenvergleich von Ammoniak- und Ammonium-Konzentrationsmessungen in der Umgebungsluft, 2005 bis 2008 in Braunschweig</b>   | 8,00 €  |
| 338 | Janine Pelikan, Folkhard Isermeyer, Frank Offermann, Jörn Sanders und Yelto Zimmer (2010)<br><b>Auswirkungen einer Handelsliberalisierung auf die deutsche und europäische Landwirtschaft</b>  | 10,00 € |
| 339 | Gerald Schwarz, Hiltrud Nieberg und Jörn Sanders (2010)<br><b>Organic Farming Support Payments in the EU</b>   | 14,00 € |
| 340 | Shrini K. Upadhyaya, D. K. Giles, Silvia Haneklaus, and Ewald Schnug (Editors) (2010)<br><b>Advanced Engineering Systems for Specialty Crops: A Review of Precision Agriculture for Water, Chemical, and Nutrient - Application, and Yield Monitoring</b>  | 8,00 €  |
| 341 | Gerold Rahmann und Ulrich Schumacher (Hrsg.) (2010)<br><b>Praxis trifft Forschung — Neues aus der Ökologischen Tierhaltung 2010</b>  | 8,00 €  |
| 342 | Claus Rösemann, Hans-Dieter Haenel, Eike Poddey, Ulrich Dämmgen, Helmut Döhler, Brigitte Eurich-Menden, Petra Laubach, Maria Dieterle, Bernhard Osterburg (2011)<br><b>Calculation of gaseous and particulate emissions from German agriculture 1990 - 2009<br/>Berechnung von gas- und partikelförmigen Emissionen aus der deutschen Landwirtschaft 1990 - 2009</b> | 12,00 € |
| 343 | Katja Oehmichen, Burkhard Demant, Karsten Dunger, Erik Grüneberg, Petra Hennig, Franz Kroiher, Mirko Neubauer, Heino Polley, Thomas Riedel, Joachim Rock, Frank Schwitzgebel, Wolfgang Stümer, Nicole Wellbrock, Daniel Ziche, Andreas Bolte (2011)<br><b>Inventurstudie 2008 und Treibhausgasinventar Wald</b>  | 16,00 € |
| 344 | Dierk Kownatzki, Wolf-Ulrich Kriebitzsch, Andreas Bolte, Heike Liesebach, Uwe Schmitt, Peter Elsasser (2011)<br><b>Zum Douglasienanbau in Deutschland – Ökologische, waldbauliche, genetische und holzbiologische Gesichtspunkte des Douglasienanbaus in Deutschland und den angrenzenden Staaten aus naturwissenschaftlicher und gesellschaftspolitischer Sicht</b> | 10,00 € |
| 345 | Daniel Heinrich Brüggemann (2011)<br><b>Anpassungsmöglichkeiten der deutschen Rindermast an die Liberalisierung der Agrarmärkte</b>  | 14,00 € |
| 346 | Gerold Rahmann (Hrsg.) (2011)<br><b>Ressortforschung für den Ökologischen Landbau 2010</b>   | 8,00 €  |
| 347 | Hiltrud Nieberg, Heike Kuhnert und Jörn Sanders (2011)<br><b>Förderung des ökologischen Landbaus in Deutschland – Stand, Entwicklung und internationale Perspektive – 2., überarbeitete und aktualisierte Auflage</b>  | 12,00 € |
| 348 | Herwart Böhm (Hrsg.) (2011)<br><b>Optimierung der ökologischen Kartoffelproduktion</b>   | 12,00 € |
| 349 | Klaus Nehring (2011)<br><b>Farm level implications of high commodity prices – An assessment of adaptation strategies and potentials in selected regions in Australia and Germany –</b>   | 18,00 € |
| 350 | Josef Frýdl, Petr Novotný, John Fennessy and Georg von Wühlisch (eds.) (2011)<br><b>COST Action E 52 Genetic resources of beech in Europe – current state</b>  | 18,00 € |
| 351 | Stefan Neumeier, Kim Pollermann, Ruth Jäger (2011)<br><b>Überprüfung der Nachhaltigkeit des Modellprojektes Einkommenssicherung durch Dorftourismus</b>  | 12,00 € |
| 352 | Bernhard Forstner, Andreas Tietz, Klaus Klare, Werner Kleinhanss, Peter Weingarten (2011)<br><b>Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland – Endbericht, 2., aktualisierte Fassung</b>  | 8,00 €  |





**Landbauforschung**  
*vTI Agriculture and  
Forestry Research*

**Sonderheft 352**  
*Special Issue*

**Preis / Price 8 €**

ISBN 978-3-86576-075-3

