

Landwirtschaftliche Bodenmärkte in Ost und West: Preise, Investoren, Politik

*1. Deutsches Hochschulforum
Hochschule Osnabrück, 21.04.2016*

Prof. Dr. Theodor Fock

Hochschule Neubrandenburg
Fachbereich Agrarwirtschaft und Lebensmittelwissenschaften
Fachgebiet Agrarpolitik, Volkswirtschaftslehre, Umweltpolitik



Gliederung

1. Einleitung
2. Bodenmärkte – Preise
3. Große externe Investoren – historisch, aktuell, Holdings
4. Bodenmarktpolitik
5. Ausblick



1. Einleitung

Bodenmärkte verstärkt im öffentlichem Fokus

- Preisentwicklung
- neue Käufergruppen (Investoren)
- Auswirkungen auf die Agrarstrukturen ?
- neue politische Interventionen ?



2. Bodenmärkte: Preise

| | Preis 2014 [€/ha] | Preisentwicklung 2005 bis 2014 [%] | Mobilität [% der LF] | Kaufpreissumme [% vom sektoralen BIP] |
|------------|----------------------|--|-------------------------|---|
| D | 18.099 | +108 | 0,6 | 11,0 |
| MV | 17.730 | +312 | 1,4 | 26,2 |
| Nds | 28.860 | +119 | 0,5 | 10,2 |
| NRW | 40.050 | + 54 | 0,3 | 6,5 |



2. Bodenmärkte: Preise

Ursachen für die Bodenpreisentwicklung:

| vor drei und mehr Jahren | aktuell |
|--|---|
| gestiegene Erzeugerpreise seit 2007 | niedriges Preisniveau |
| regional: EEG und/oder hohe Tierbestände | EEG: kein weiterer Zubau Novellierung DVO |
| öffentliche Ausschreibungen der BVVG | immer geringerer BVVG-Flächenanteil |
| Finanzkrise | sehr niedriges Zinsniveau bleibt bestehen, viel Kapital weiterhin „unterwegs“ |



2. Bodenmärkte: Preise



Erklärungsansätze für die aktuelle Bodenpreisentwicklung:

- preissteigernde Effekte der letzten Jahre nicht mehr oder weniger wirksam
- Zinsniveau und Bedingungen an Kapitalmärkten bleiben „übrig“



3. Investoren



Betriebs- und Anteilskäufe:

- als neuere Entwicklung am Bodenmarkt seit 1990er Jahren
- Eigentumswechsel über Kauf von Unternehmen
- damit verbunden auch Wechsel von Grundeigentum
- bislang vorrangig in Ostdeutschland



3. Investoren



1. Phase (1990er Jahre):

- Ausschreibungen ehemals volkseigener Güter und von Landesdomänen
- Betriebe „in Not“ (Unterkapitalisierung, wirtschaftliche Schieflagen)



3. Investoren



2. Phase (etwa 2005 - 2013):

- beginnender Generationswechsel: Eigentümer- und Geschäftsführer scheiden aus, Betriebe sind „zu groß“
- attraktive Kapitalanlagen für Investoren (und weitere, nicht wirtschaftliche Motive für Käufe)
- steigende Bodenpreise: Hereinnahme von Kapitalgebern



3. Investoren



3. Phase (aktuell):

- andauernder Generationswechsel bei Eigentümern und in der Geschäftsführung
- hohes Bodenpreisniveau
- Betriebe mit zunehmenden Eigentumsanteilen an Grund und Boden
- Anzahl potenzieller Käufer wird geringer, da deutlich ansteigende Preise für Anteilskäufe



3. Investoren - historisch

- heutige Entwicklung – Einstieg außerlandwirtschaftlicher Investoren – zeigt Parallelen zur Entwicklung im 19. Jahrhundert in Ostdeutschland
- historische Bewertung: damalige Agrarstrukturen wurden als wesentliches Entwicklungshemmnis für wirtschaftliche und soziale Entwicklung bewertet



3. Investoren - historisch

- im 18. Jhd. standen die Güter im Eigentum des Adels
- bürgerliche Käufer waren die „externen Investoren“ zwischen rd. 1800 und 1930
- die an Güterkauf interessierten Bürger waren u.a. Kaufleute, Bankiers, Geologen, Ärzte, Verlagsinhaber und Wissenschaftler aus Hamburg und Berlin und anderen Städten sowie Landwirte (Domänenpächter) aus Mecklenburg, Schleswig-Holstein und Preußen.
- um 1900 hatte die Mehrzahl der Güter bürgerliche Eigentümer.



3. Investoren - historisch

das durchschnittliche bürgerliche Gut:

- 480 – 620 ha
- beschäftigte Personen: 48 – 59 (ca. 50 % ständig beschäftigt)
- zum Vergleich: Güter in adligem Eigentum: 1240 – 1540 ha

- bürgerliche Eigentümer: 1,0 bis 1,2 Güter, adlige Eigentümer: 1,6 – 1,9 Güter

(Zahlenangaben für Brandenburg, Mecklenburg, Pommern, 1884 – 1913)

Quelle: Buchsteiner 1996



3. Investoren - historisch

das durchschnittliche bürgerliche Gut:

- erhebliche Anzahl von Eigentumswechseln durch Kauf/Verkauf
- Motiv für Verkauf: vor allem Überschuldung
- Motive für Kauf: Kapitalanlage, Attraktivität des Landlebens

Quellen: Buchsteiner, versch. Publikationen



Gut Varchentin

- 1836 Erwerb des Gutes durch den Hamburger Kaufmann Gottlieb Jenisch. Er ließ 1847 das Gutshaus nach Plänen des Schweizer Architekten Auguste de Meuron (1813-1898) errichten. Die Parkanlage wurde von Peter Joseph Lenné entworfen.
- Über die Heirat seiner Tochter Marie mit Adolf Graf Grote gelangte das Gut in die Familie des niedersächsischen Adels Grote.
- 1928 war das Gut 1742 ha groß mit umliegenden Felder und Wälder.
- Die Familie Grote behielt das Gut bis zur Enteignung 1945.





Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Gut Klein Helle

- 1896 befand sich das Gut im Besitz von Ulrich Heinrich Carl Fritz Bahlcke.
- Carl Schwanitz, ein Berliner Gummifabrikant und Pferdeliebhaber ließ um 1912 das Gutshaus und malerische Ziegelsteinhäuser für seine Landarbeiter bauen und auch eine Pferderennbahn, von der heute noch Reste im Park erhalten sind.
- 1928 gehörte das Gut Margarethe von Linsingen, geb. Liefeldt, und war 687 ha groß.





Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

3. Investoren - historisch

soziale Folgen der großbetrieblichen Strukturen (Beispiel Großherzogtum Mecklenburg-Schwerin):

- Abwanderung - zwischen 1890 und 1914 43 % der damaligen Bevölkerung – Motive der Abwanderung: beschränkte wirtschaftliche und soziale Freiheiten, geringe Verdienstmöglichkeiten, niedrige allgemeine Lebensqualität
- Folge: junge und leistungsfähige Arbeitskräfte fehlten, daher zunehmende Beschäftigung ausländischer Lohnarbeitskräfte (Anteil 1914: 34 %).

Quelle: Buchsteiner 1996



3. Investoren - aktuell

- Untersuchungen des Thünen-Instituts (Andreas Tietz u.a.)
- aktuelle Untersuchung (Tietz 2015):
- generell: statistische Erfassungsprobleme
- Vorgehensweise: Erfassung möglichst vieler Engagements
 - Handelsregister, Creditreform
 - Direktzahlungen-Datenbank



3. Investoren - aktuell

Ergebnisse:

- für die Rechtsformen e.G., AG, GmbH, GmbH & Co. KG
- Anteil von überregional aktiven Investoren liegt danach zwischen 16 % (in TH) und 38 % in MV (Unternehmen) bzw. 8 % (in TH) und 34 % der LF (MV)
- Zunahme zwischen 2007 und 2014
- Ergänzung: Schätzung durch Betriebsberater (2015): rd. 30 % in MV



3. Investoren - aktuell

Arten des Engagements außerlandwirtschaftlicher Investoren in der Landwirtschaft:

- Betriebsgründung oder Betriebsfortführung
- Kapitalanlage mit Verpachtung
- Beteiligung an Agrargesellschaften
- Beteiligung an Beteiligungsgesellschaft

Quelle: Glas 2013



3. Investoren - aktuell

Erscheinungsformen des Engagements:

- Familien mit traditionellem Agrarengagement (z.B. Saatzucht Steinach)
- Familien mit neuem Agrarengagement seit den 1990er Jahren (z.B. Wamckower Güterverbund)
- Familienunternehmensverbände (z.B. Steinhoff Familienholding, Lindhorst)
- Kapital“anleger“gesellschaften (z.B. KTG Agrar)



3. Investoren - aktuell

Erscheinungsformen des Engagements – als Holding:

- als Agrar-Holding oder Konzern
- mit einer Vielzahl von Standorten
- teils in Verbindung mit außerlandwirtschaftlichen Aktivitäten, teils nicht nur in Deutschland
- in unterschiedlicher Rechtsform (AG, GmbH, eG)
- Erwartung, dass zukünftig Holdings auch verstärkt in Westdeutschland auftreten

(Quelle: Jungehülsing, 2016)



3. Investoren – aktuell - Bewertung

Wahrnehmung sehr unterschiedlichen Investorenverhaltens:

- mögliche positive Konsequenzen: positive Auswirkungen auf lokale und regionale Entwicklung durch Investitionen, Wertschöpfung, Beschäftigung, Mitwirkung an kommunaler Entwicklung
- mögliche negative Konsequenzen: geringe positive Nettoeffekte (dabei durchaus mit hohen Anfangsinvestitionen verbunden), überregionale Bewirtschaftung, zunehmende Konkurrenz am Bodenmarkt, Gewinne verlassen die Region, keine regionale Einbindung

Quelle: eigene Untersuchungen für MV, 2015



3. Investoren – aktuell - Bewertung

- Wahrnehmung und Bewertung vom Einzelfall abhängig
- Wahrnehmung und Bewertung von der Gewichtung der Kriterien abhängig und vom jeweiligen Interesse
- Bewertung anhand messbarer Kriterien nur schwer möglich



3. Investoren – aktuell - Bewertung

negative Effekte zunehmend bei hohen regionalen Flächenanteilen

- zunehmender Abfluss von Gewinnen aus der Region
- abnehmende Neigung zu regionalem Engagement
- hohe Vermögenskonzentrationen mit Auswirkungen auf regionale Entwicklungsoptionen
- im Fall von Agrarholdings



3. Investoren – Bewertung

historischer Vergleich:

- Prozess des Engagements externer und großer Investoren gestern und heute durchaus ähnlich
- Kaufmotive weisen Parallelen auf
- beim Verkauf dagegen unterschiedliche Konstellationen
- heutige Betriebskäufe von der Fläche deutlich größer, zum Teil auch Mehrfachkäufe in Konzernstrukturen
- fortgesetzter Eigentümerwechsel aktuell bislang kaum zu beobachten

- Bewertung von sozialen und wirtschaftlichen Effekten
 - historisch: als Hemmnis für regionale Entwicklung bewertet
 - aktuell: bislang nur bedingt einschätzbar



3. Investoren – Bewertung

solange

- wirtschaftliche Rahmenbedingungen (insbesondere auf Finanzmärkten)
- rechtliche Rahmenbedingungen

ähnlich bleiben wie derzeit

- dürften weitere Käufe durch große Investoren erfolgen



4. Bodenmarktpolitik

- Bodenrecht (Grundstücks- und Landpachtverkehrsgesetz) seit 2006 (Föderalismusreform) als Länderrecht
- 2014: Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ mit Abschlussbericht und Handlungsempfehlungen u.a. zu
 - höherer Markttransparenz
 - Abbau von Vollzugsdefiziten im Landpachtrecht
 - (mehrheitlich) rechtliche Regelungen bei Anteilverkäufen, Preismissbrauch und zu hoher Eigentumskonzentration
- allerdings bislang keine gesetzgeberischen Aktivitäten auf Länderebene (Ausnahme Sachsen-Anhalt)



4. Bodenmarktpolitik

Rechtsrahmen:

- aktuell besteht eine Ungleichbehandlung beim Eigentumswechsel im Bodenrecht
- kleine, nichtlandwirtschaftliche Grundstückskäufer werden vom Grundstücksverkehrsgesetz erfasst und ggf. ausgeschlossen
- Anteilskäufe mit Eigentumswechsel von landwirtschaftlichen Grundstücken im großen Umfang werden rechtlich nicht erfasst
- zudem steuerliche Vorteile bei Anteilskäufen (bis 94,9 % durch Wegfall der Grunderwerbssteuer)



4. Bodenmarktpolitik

Rechtsrahmen:

- juristisch wäre eine Ausweitung u.a. auf Anteilskäufe möglich (laut Rechtsgutachten)
- im europäischen Vergleich wesentlich weitreichendere Eingriffe in den Grundstücksverkehr üblich (z.B. in Frankreich)



4. Bodenmarktpolitik

Rechtsrahmen:

- weitergehende Regelungen wären zu legitimieren
 - relativ hohe Gewichtung gesellschaftliche Belange in der agrarstrukturellen und ländlichen Entwicklung und in der Vermögensverteilung
 - in vielen anderen Rechtsbereichen werden Vermögensinteressen von Grundstückseigentümern ebenfalls begrenzt
- Wertsteigerungen bei den Eigentümern in erheblichem Umfang durch öffentliche Gelder bedingt (Direktzahlungen und weitere Subventionen in den vergangenen 25 Jahren, Kaufvorteile bei öffentlichen Flächen)
- daher wäre ein möglicher politischer Eingriff allein deshalb zu rechtfertigen



5. Ausblick

Fragen:

- Welche wirtschaftlichen Nebeneffekte könnten auftreten?
- Was passiert bei möglichen Begrenzungen des Engagements großer externer Investoren mit den zu verkaufenden Betriebe/Anteilen?
- Können mögliche gesetzliche Novellierungen unterlaufen werden?
- Politische Akzeptanz (kontroverse Diskussion zum Entwurf eines Agrarstrukturgesetzes in Sachsen-Anhalt)?



5. Ausblick

Fragen:

- Ist eine Einigung auf ein agrarpolitisches Leitbild möglich? (auf Bundes- oder Landesebene)
- Wenn gehandelt werden soll, sollte dies bald passieren!





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences