

LMS Tagung 2020
LMS-Agrarberatung, Linstow, 28. Januar 2020

**„Agrarstruktur und Bodenmarkt –
Wohin geht die Reise im neuen Jahrzehnt?“**



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

Jobst Jungehülsing
Leiter Referat 423
„Bodenmarkt“

Tel.: 030 / 18529-4450

Email: jobst.jungehuelasing@bmel.bund.de



Die Abteilungen

| Abteilung 1 | Abteilung 2 | Abteilung 3 | Abteilung 4 | Abteilung 5 | Abteilung 6 | Abteilung 7 | Abteilung 8 |
|---|---|--|--|---|--|---|---|
| Zentralabteilung | Gesundheitlicher Verbraucherschutz, Ernährung, Produktsicherheit | Lebensmittelsicherheit, Tiergesundheit | Agrarmärkte, Ernährungswirtschaft, Export | Wald, Nachhaltigkeit, Nachwachsende Rohstoffe | EU-Angelegenheiten, Internationale Zusammenarbeit, Fischerei | Landwirtschaftliche Erzeugung, Gartenbau, Agrarpolitik | Ländliche Entwicklung, Digitale Innovation |
| <ul style="list-style-type: none"> • Personal • Haushalt • Forschung • Bürokratieabbau • Steuerung • Verwaltungsmodernisierung • Nationales Krisenmanagement | <ul style="list-style-type: none"> • Ernährung • Konsumverhalten • Lebensmittelkennzeichnung • Neue Technologien • Produktsicherheit • Ernährungskultur | <ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittelüberwachung • Lebensmittelsicherheit • Lebensmittelhygiene • Krisenmanagement • Tierernährung • Tierschutz • Tiergesundheit • Tierseuchen | <ul style="list-style-type: none"> • Förderung • Marktordnung • Ernährungswirtschaft • Absatzförderung • Qualitätspolitik • Messen • Bodenmarkt | <ul style="list-style-type: none"> • Wald, Holz, Jagd • Klima, Umwelt • nachwachsende Rohstoffe • Bioenergie • Biomasse • Biodiversität • Bienen- und Insektenschutz | <ul style="list-style-type: none"> • EU-Agrarfinanzierung • Direktzahlungen • Fischereipolitik • Meeresumweltschutz • internationaler Agrarhandel • Welternährung • Internationale Projekte • Brexit | <ul style="list-style-type: none"> • Agrarpolitik • Landwirtschaft • Gartenbau • Ökologischer Landbau • Statistik • Steuern • Sozialpolitik • Technik • Digitalisierung der Landwirtschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Ländliche Räume • ELER, GAK • BULE • Dorfentwicklung • Bildung • Ehrenamt • Grundversorgung • Mobilität • Digitalisierung |

Überblick

1. Überblick
2. Agrarstruktur und Leitbild
3. *Exkurs: BVVG und Agrarstruktur*
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe
5. Ursachen für den Preisanstieg
6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume
7. Mögliche Lösungen
8. Ausblick

Was tun?

Lösung!

Investitionen
sind meistens
gut!

Überblick

Entwicklung der Kaufwerte für Agrarflächen in Deutschland von 1991-2018

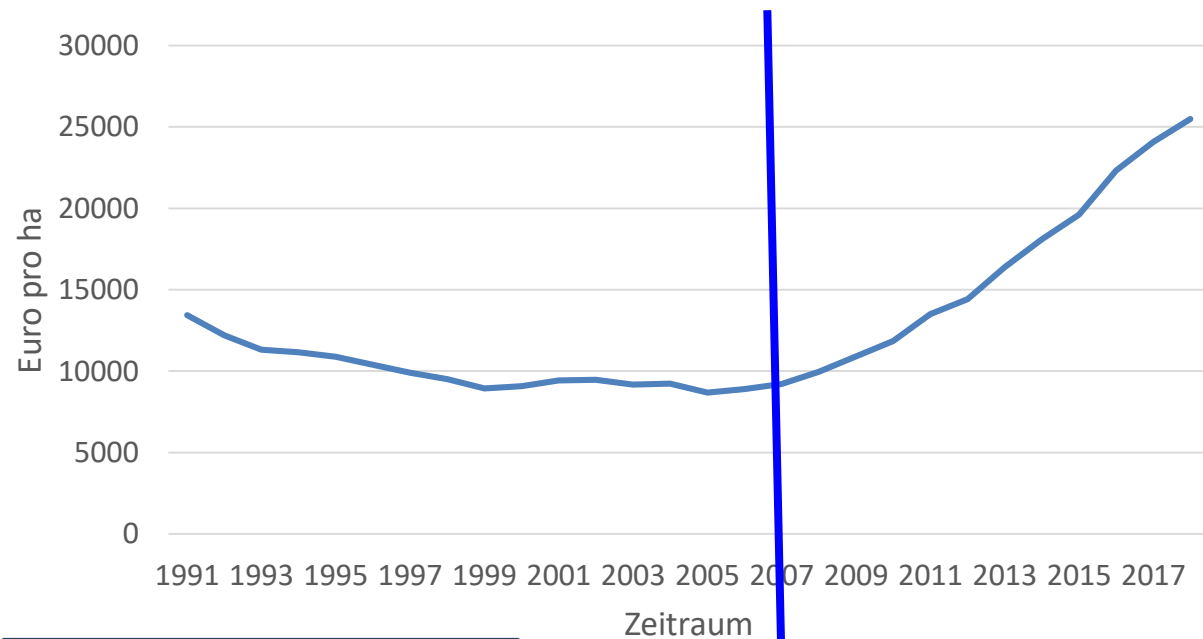
1991:

13.441 € / ha

2018:

25.485 € / ha

+ 90 %



Mecklenburg-Vorpommern:

2005: 4.306 € / ha

2018: 20.788 € / ha

+ 383 %

Deutschland: + 193 %

Überblick

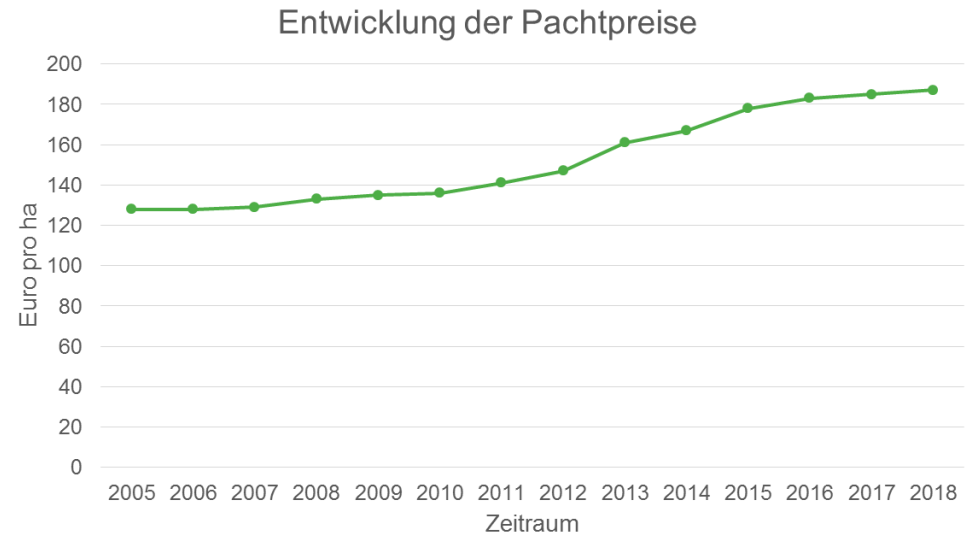
Pachten Mecklenburg- Vorpommern:

2005: 122 € / ha

2018: 262 € / ha

+ 115 %

Deutschland: + 54 %



Wolfgang Vogel, Präsident LBV Sachsen:

„Es geht aber nicht nur um den Verkauf von Flächen, sondern auch um das Pachten. Da ist die Entwicklung schon besorgniserregend. Wir brauchen hier eine Art Pachtpreisbremse.“

Quelle: Freie Presse – Chemnitzer Zeitung 12.09.2019, S. 7.

2. Agrarstruktur und Leitbild

1. Überblick
2. Agrarstruktur und Leitbild
3. *Exkurs: BVVG und Agrarstruktur*
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe
5. Ursachen für den Preisanstieg
6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume
7. Mögliche Lösungen
8. Ausblick

2. Agrarstruktur und Leitbild

Was nützt es und wie sieht es aus?

Privateigentum +
Wohl der Allgemeinheit

Wettbewerbsfähige Betriebe

Lebenswerte, stabile Dörfer

Sichere Arbeitsplätze + hochwertige Lebensmittel

~~Vorrang von Landwirten~~

~~Transparenz~~

~~Keine Spekulation bei Kauf oder Pacht~~

~~Selbstständige ortsansässige Landwirte~~

Keine Zersplitterung der Flächen

Zugang zu Land für Junglandwirte

Breite Eigentumsstreuung

Regionale Wertschöpfung

Keine Marktbeherrschung

Schutz von Agrarflächen

2. Agrarstruktur und Leitbild

- Leitbild Agrarstruktur Bodenmarkt:
 - Für Gesetzgebung nicht erforderlich.
 - Für Ausrichtung der Agrarpolitik erforderlich.
 - Kann sehr schnell formuliert werden.
 - 100 % Konsens sind nicht erreichbar.

3. Exkurs: BVVG und Agrarstruktur

1. Überblick
2. Agrarstruktur und Leitbild
3. *Exkurs: BVVG und Agrarstruktur*
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe
5. Ursachen für den Preisanstieg
6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume
7. Mögliche Lösungen
8. Ausblick

1992/93

Zentrale



8 Bereiche

6 Niederlassungen



Schwerin



Neubrdbrg. Brdbrg./B.



Magdeburg



Chemnitz



Erfurt

3 Außenstellen



Rostock



Halle



Leipzig

3 Büros



Cottbus



Dresden



Gera

155/270 Mitarbeiter

rd. 4,0 Mio. ha Fläche

- rd. 1,9 Mio. ha LN
- rd. 2,1 Mio. ha FO

1998

Zentrale



15 Bereiche

12 Niederlassungen



Schwerin



Neubrdbrg. Rostock



Brdbrg./B.



Cottbus



Magdeburg



Halle



Leipzig



Chemnitz



Dresden



Erfurt



Gera

1.111 Mitarbeiter

rd. 2,7 Mio. ha Fläche

- rd. 1,6 Mio. ha LN
- rd. 1,1 Mio. ha FO

2010

Zentrale



8 Bereiche

8 Niederlassungen



Schwerin



Neubrdbrg.



Brdbrg./B.



Cottbus



Magdeburg



Halle



Sachsen



Thüringen

738 Mitarbeiter

rd. 480 Tha Fläche

- rd. 400 Tha LN
- rd. 80 Tha FO

2016/ 2019

Zentrale



5 Bereiche

4 Niederlassungen



Mecklenburg-V. (Schwerin)



Brandenburg (Berlin)



Sachsen-Anhalt (Magdeburg)



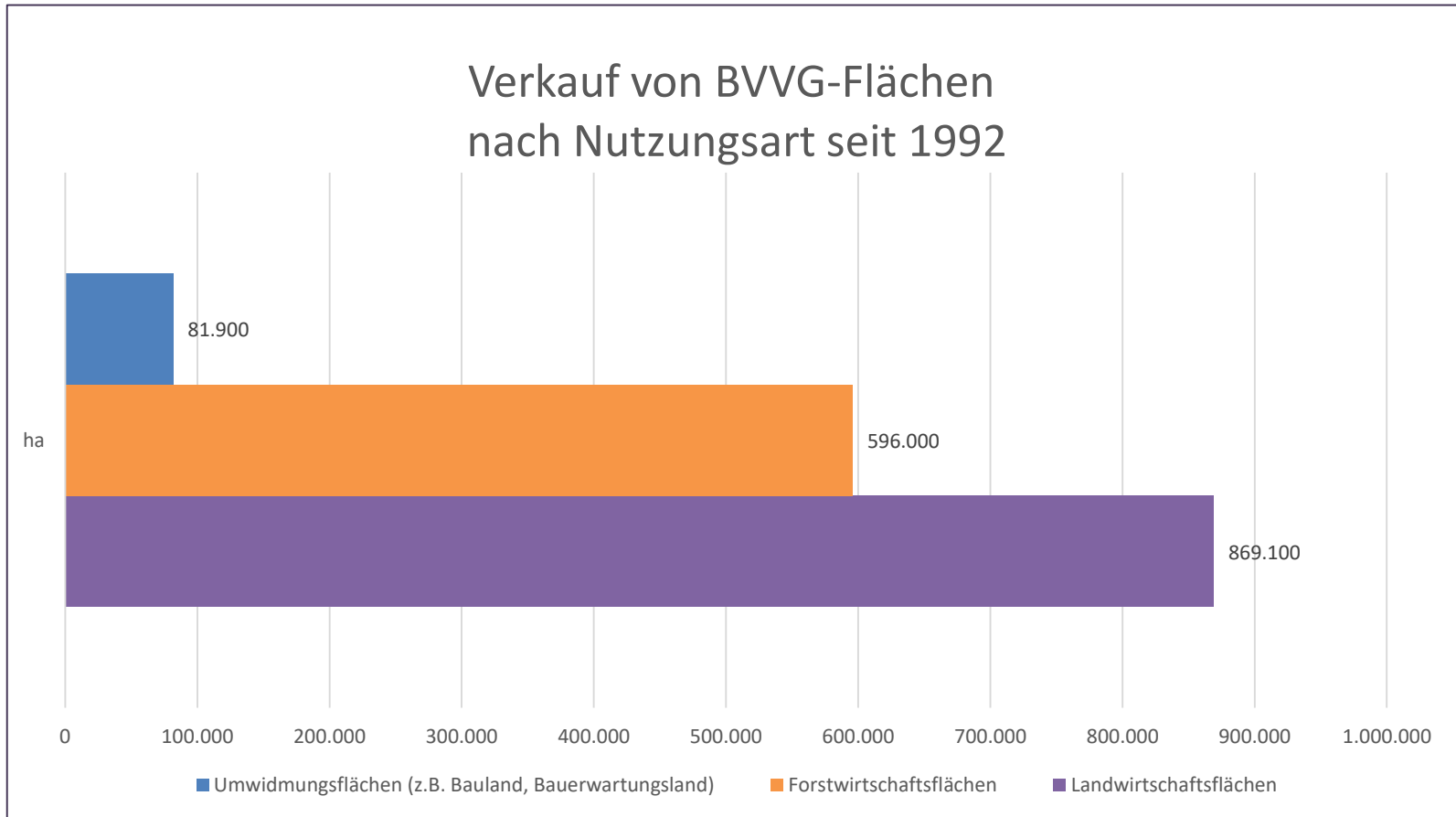
Sachsen/Thüringen (Dresden)

422/ 358 Mitarbeiter

rd. 168/ 114 Tha Fläche

- rd. 156/ 108 Tha LN
- rd. 12/ 6 Tha FO

3. Exkurs: BVVG und Agrarstruktur



Quelle: BVVG

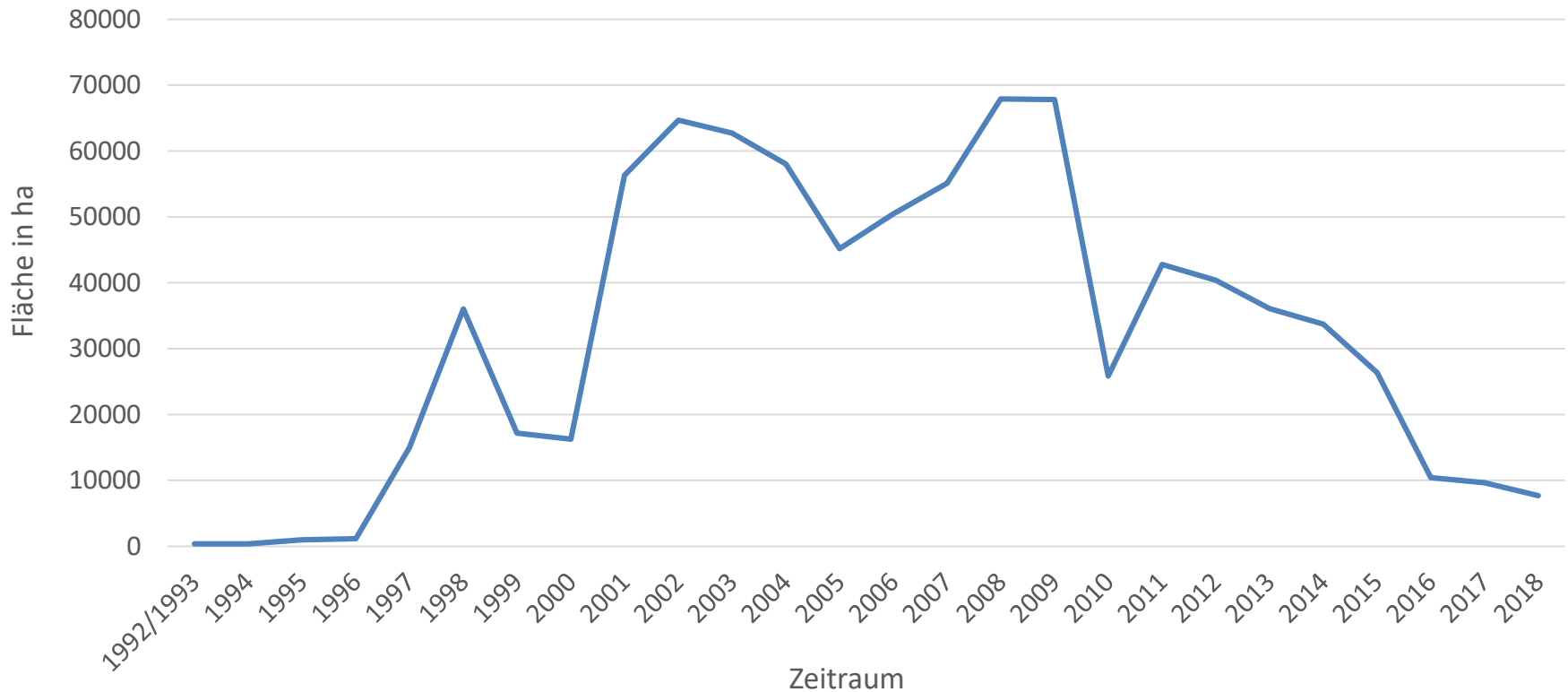
Ziele der Privatisierung der Agrarflächen 1994:

- Sozialer Frieden.
- Erhalt von Arbeitsplätzen.
- Aufbau einer leistungsfähigen Landwirtschaft.
- Breite Eigentumsstreuung
- Obergrenze für Erwerb
- Vergabe an ortsansässige Personen.
- Förderung selbständig wirtschaftender und persönlich haftender Landwirte.¹

1) „Bohl-Papier“ Deutscher Bundestag, Drucksache 12/7588 vom 18.05.1994, S. 15f;

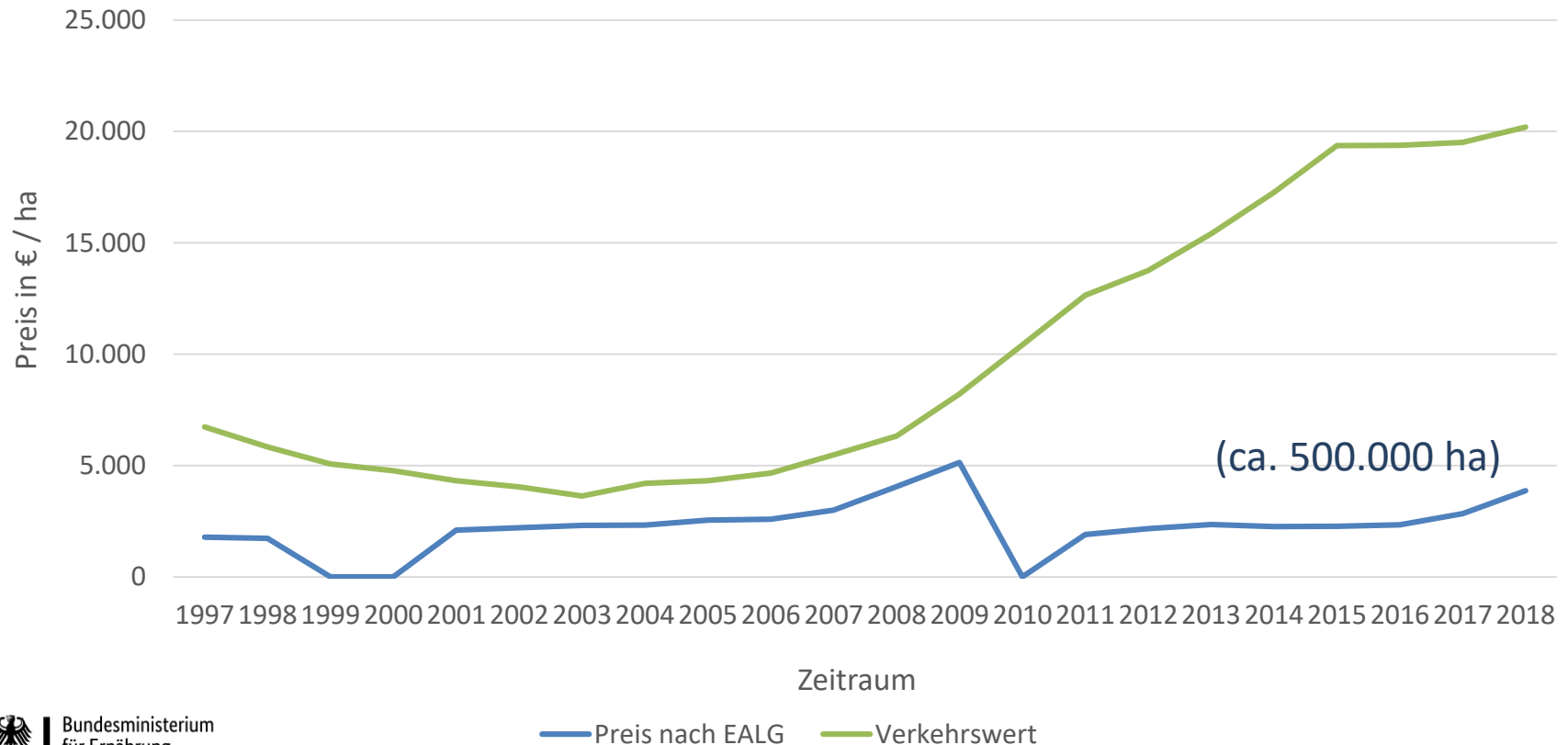
3. Exkurs: BVVG und Agrarstruktur

Umfang der BVVG-Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen



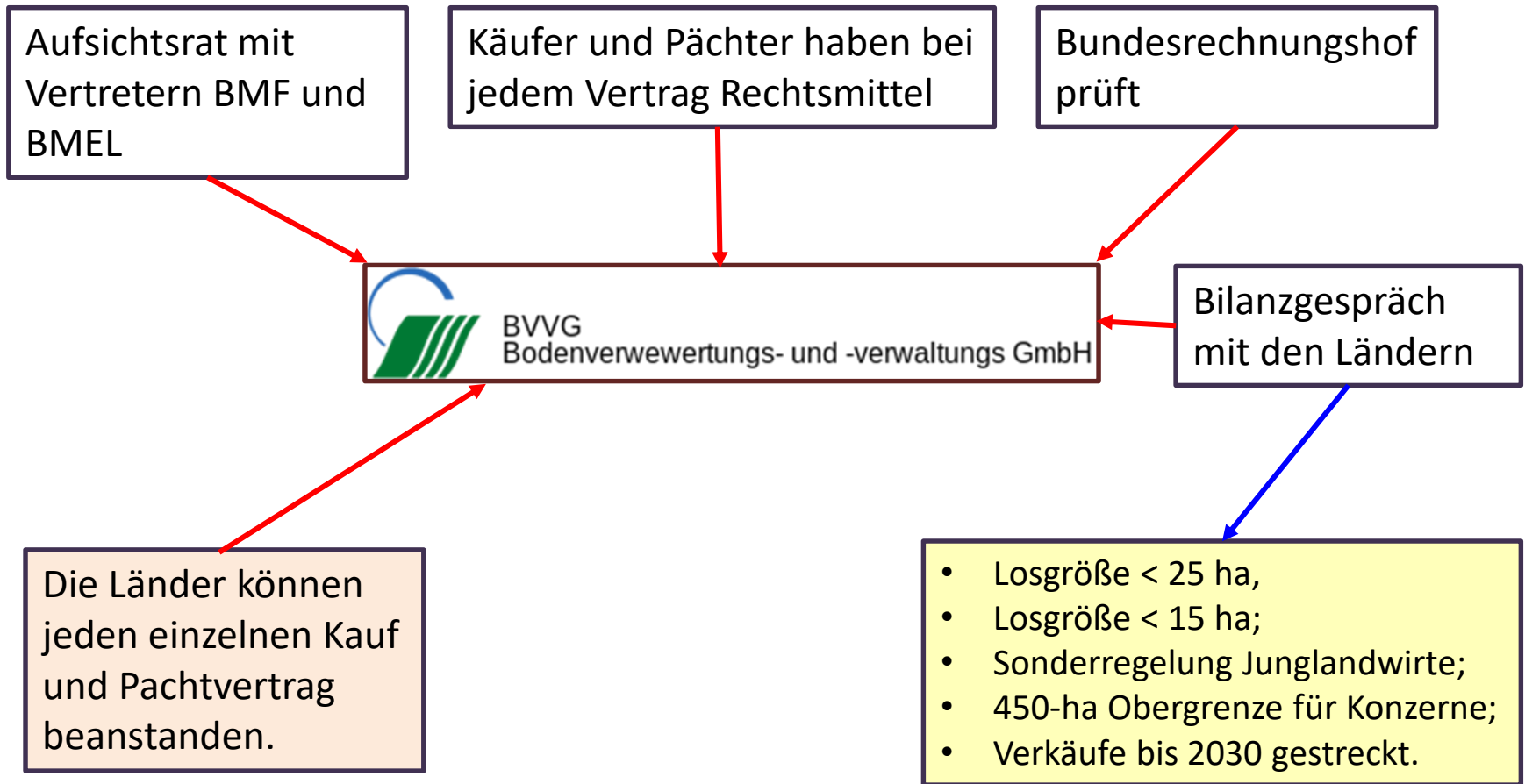
3. Exkurs: BVVG und Agrarstruktur

Verkaufspreise der BVVG für landwirtschaftliche Flächen



3. Exkurs: BVVG und Agrarstruktur

Transparenz und Kontrolle:



3. Exkurs: BVVG und Agrarstruktur

Flächenverkäufe der BVVG seit 1992¹⁾

| in Tha | Landwirtschaft | | | Forstwirtschaft | | | Umw. | BVVG |
|-------------|----------------|-----|------------|-----------------|-----|------------|-----------|--------------|
| | EALG | VW | gesamt | EALG | VW | gesamt | gesamt | |
| MV | 157 | 177 | 335 | 80 | 28 | 108 | 21 | 464 |
| BB | 115 | 133 | 248 | 178 | 49 | 227 | 25 | 501 |
| ST | 90 | 62 | 152 | 85 | 15 | 100 | 18 | 270 |
| SN | 56 | 37 | 94 | 80 | 20 | 100 | 12 | 206 |
| TH | 22 | 26 | 48 | 54 | 8 | 62 | 6 | 116 |
| Ges. | 441 | 436 | 877 | 476 | 120 | 597 | 83 | 1.556 |

¹⁾ Stand 31.12.2019, aufgrund von R.undungen kann es in der Summierung zu Differenzen kommen.

3. Exkurs: BVVG und Agrarstruktur

BVVG-Flächenbestand am 31.12.2019

| | Gesamt¹⁾ | Landw. Flächen | | Forstw. Flächen |
|-------------|----------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|
| | ha | ha | % ²⁾ | ha |
| MV | 39.164 | 38.521 | 2,86 | 643 |
| BB | 35.133 | 33.737 | 2,56 | 1.396 |
| ST | 24.511 | 23.489 | 2,00 | 1.022 |
| SN | 8.505 | 7.896 | 0,87 | 609 |
| TH | 7.104 | 4.718 | 0,61 | 1.386 |
| BVVG | 114.417 | 108.361 | 1,96 | 6.056 |

¹⁾ Darin enthalten sind Flächen, die nach VZOG und VermG an Dritte sowie zum Nationalen Naturerbe noch zu übertragen sind.

²⁾ Anteil an LNF der Länder, verglichen anhand der Quelle: Statistisches Bundesamt, "Eigentums- und Pachverhältnisse - Agrarstrukturerhebung 2016"

Erfolge

- Bewirtschaftung der Flächen immer gesichert.
- Keine Zusammenbrüche von Betrieben.
- 93 % der Flächen sind privatisiert.
- 90 % der Käufer¹ waren ortsansässige Landwirte.
- 95.000 ha wurden für den Naturschutz bereit gestellt.

1) der Erstkäufer;

Erfolge

- Das Flächeneigentum in der ostdeutschen Landwirtschaft ist von 10 % auf über 30 % gestiegen.
- Durch Privatisierung und Förderung sind sehr wettbewerbsfähige Betriebe entstanden.
- Keine nennenswerte Korruption.

Probleme

- Zu viele Flächen (500.000 ha) wurden zu billig (< 4.000 € / ha) und ohne Wiederverkaufssperre verkauft.
- Das führt jetzt zu **Preisspekulation und Verkauf der Betriebe an Investoren**, die nicht ortsansässig sind.

3. Exkurs: BVVG und Agrarstruktur



Spekulationsgewinn: 6.762.000 €

Probleme

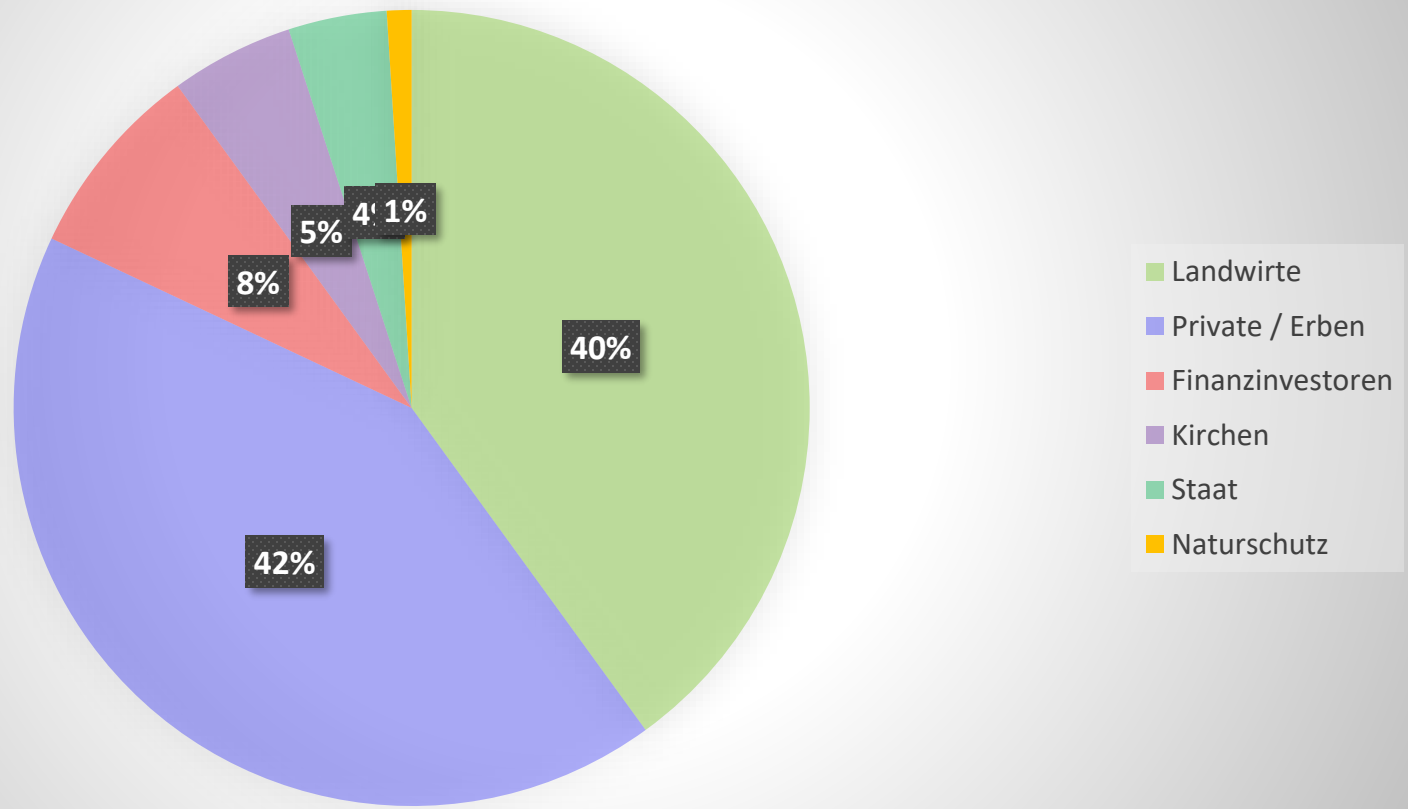
- Es hat keine systematische wissenschaftliche Begleitung gegeben. Eine solche **Begleit-Forschung** hätte schnellere Korrekturen bei der Privatisierung erleichtert.
- **Trennung von Boden- und Gebäudeeigentum:** Die Flächen fanden Käufer. Teilweise verfallene Gebäude waren schwer verkäuflich.

4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

1. Überblick
2. Agrarstruktur und Leitbild
3. *Exkurs: BVVG und Agrarstruktur*
4. **Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe**
5. Ursachen für den Preisanstieg
6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume
7. Mögliche Lösungen
8. Ausblick

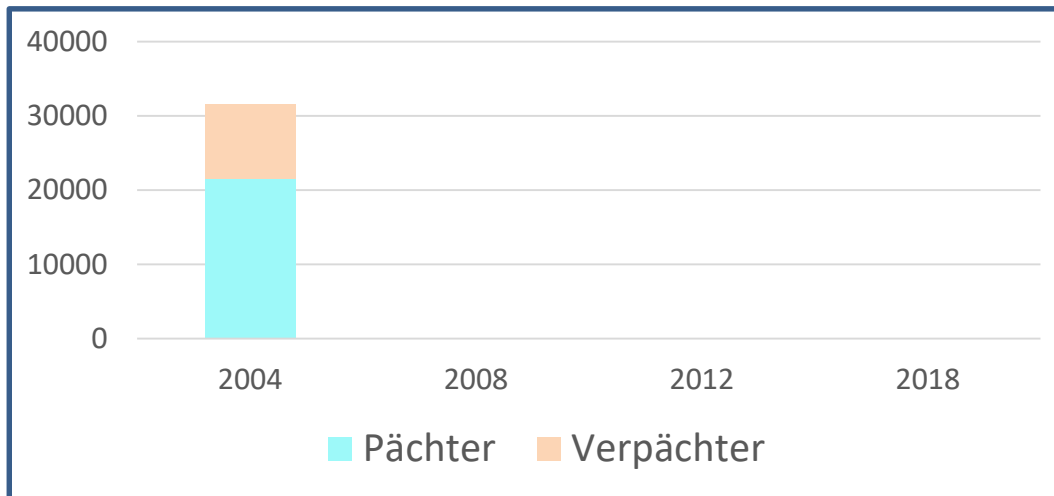
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Eigentümer von Agrarland (Schätzung)



4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Einkommensbeitrag aus der Bodenbewirtschaftung



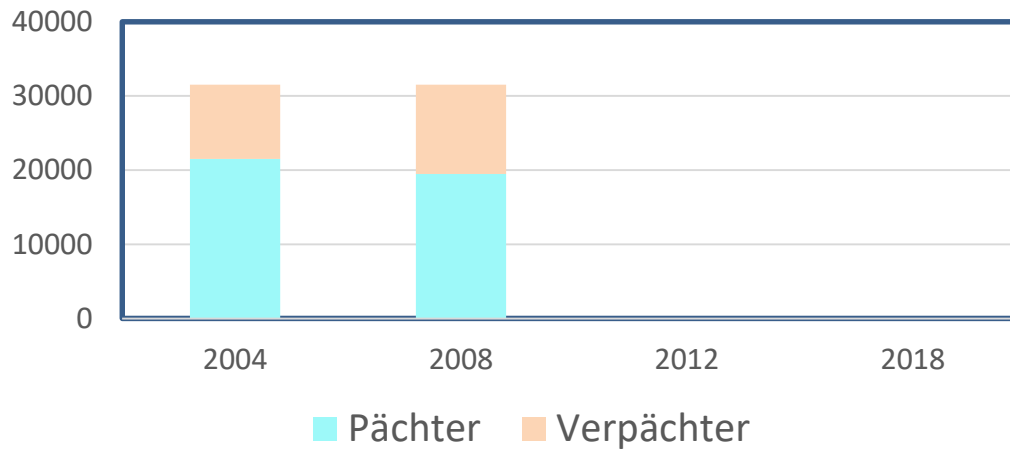
Grundrente: 450 € / ha

Neupacht: 250 € / ha



4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Einkommensbeitrag aus der Bodenbewirtschaftung



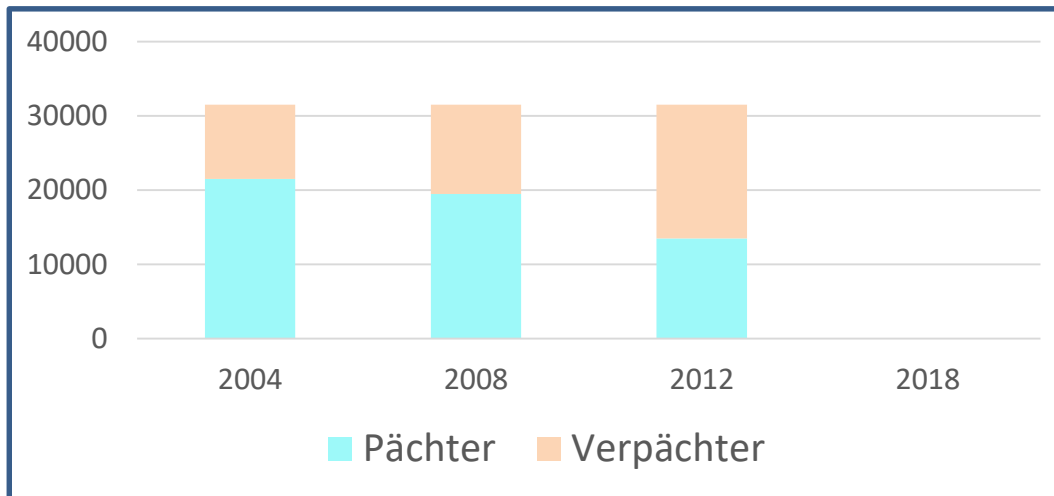
Grundrente: 450 € / ha

Neupacht: 450 € / ha



4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Einkommensbeitrag aus der Bodenbewirtschaftung



Grundrente: 450 € / ha

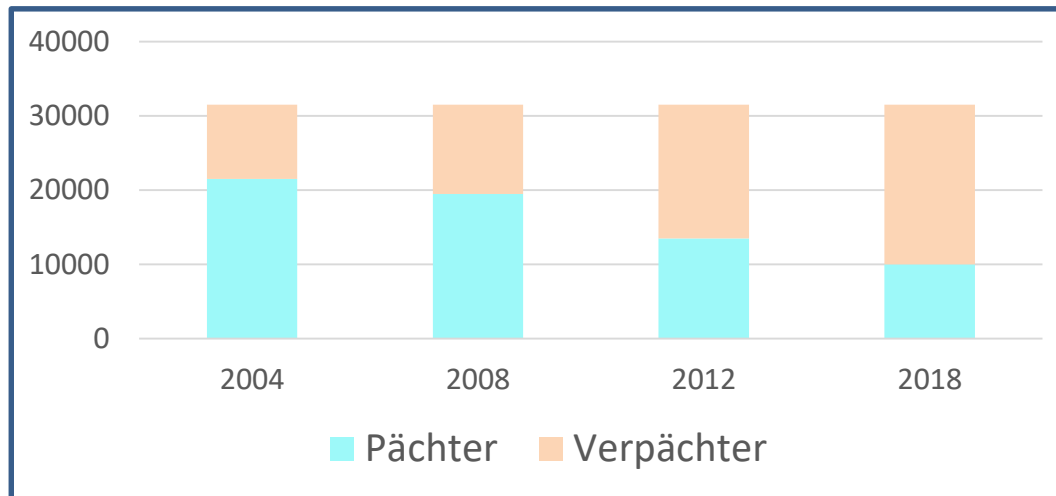
Neupacht: 450 € / ha

30 ha Eigentum

40 ha Pacht

4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Einkommensbeitrag aus der Bodenbewirtschaftung



Ausweg: Wettlauf
Pachtpreise?

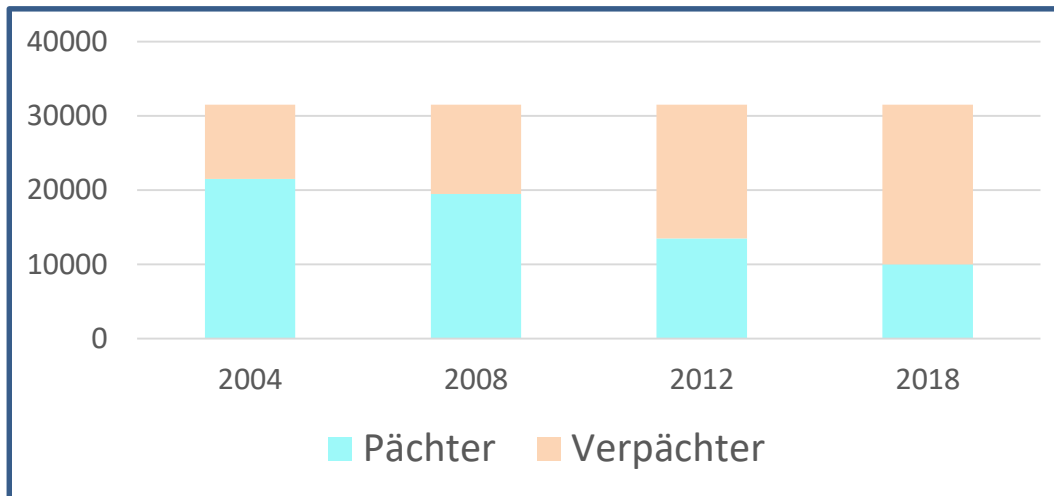
Grundrente: 450 € / ha

Neupacht: 800 € / ha



4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

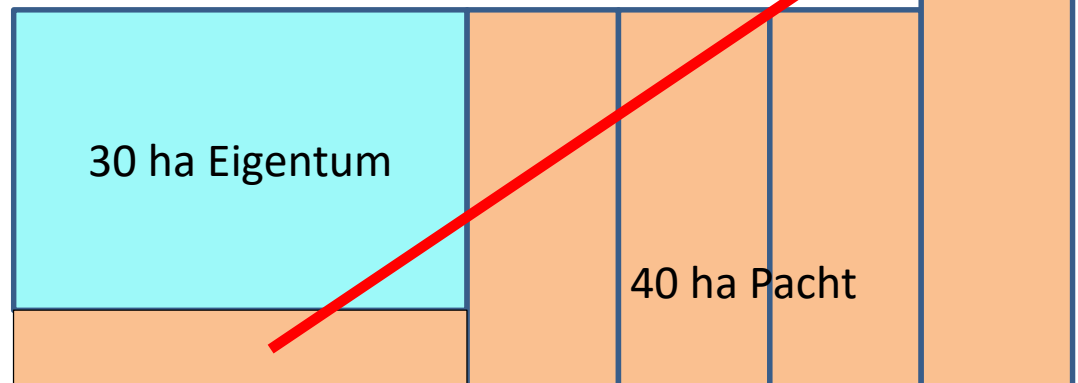
Einkommensbeitrag aus der Bodenbewirtschaftung



Ausweg: Wettlauf
Pachtpreise?

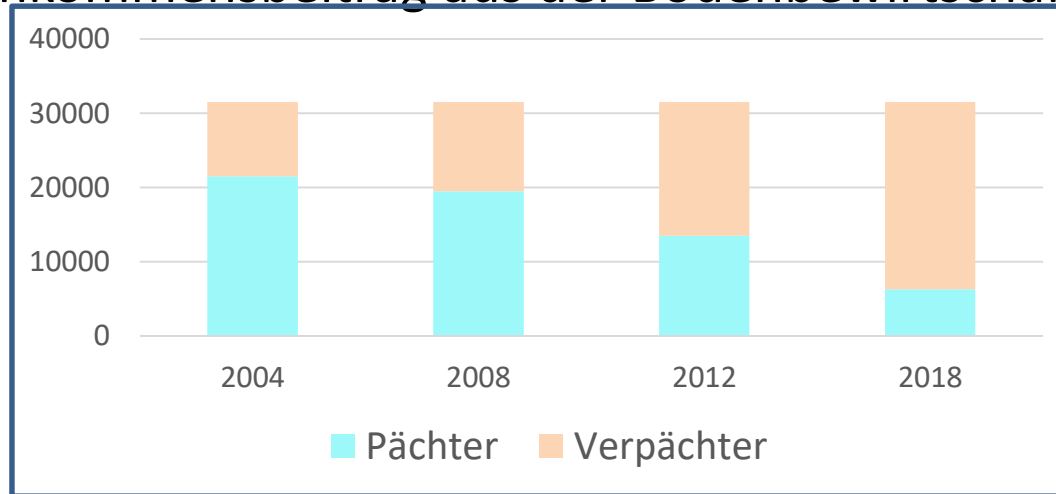
Grundrente: 450 € / ha

Neupacht: 800 € / ha



4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Einkommensbeitrag aus der Bodenbewirtschaftung



Ausweg:
Pachtflächen
kaufen?

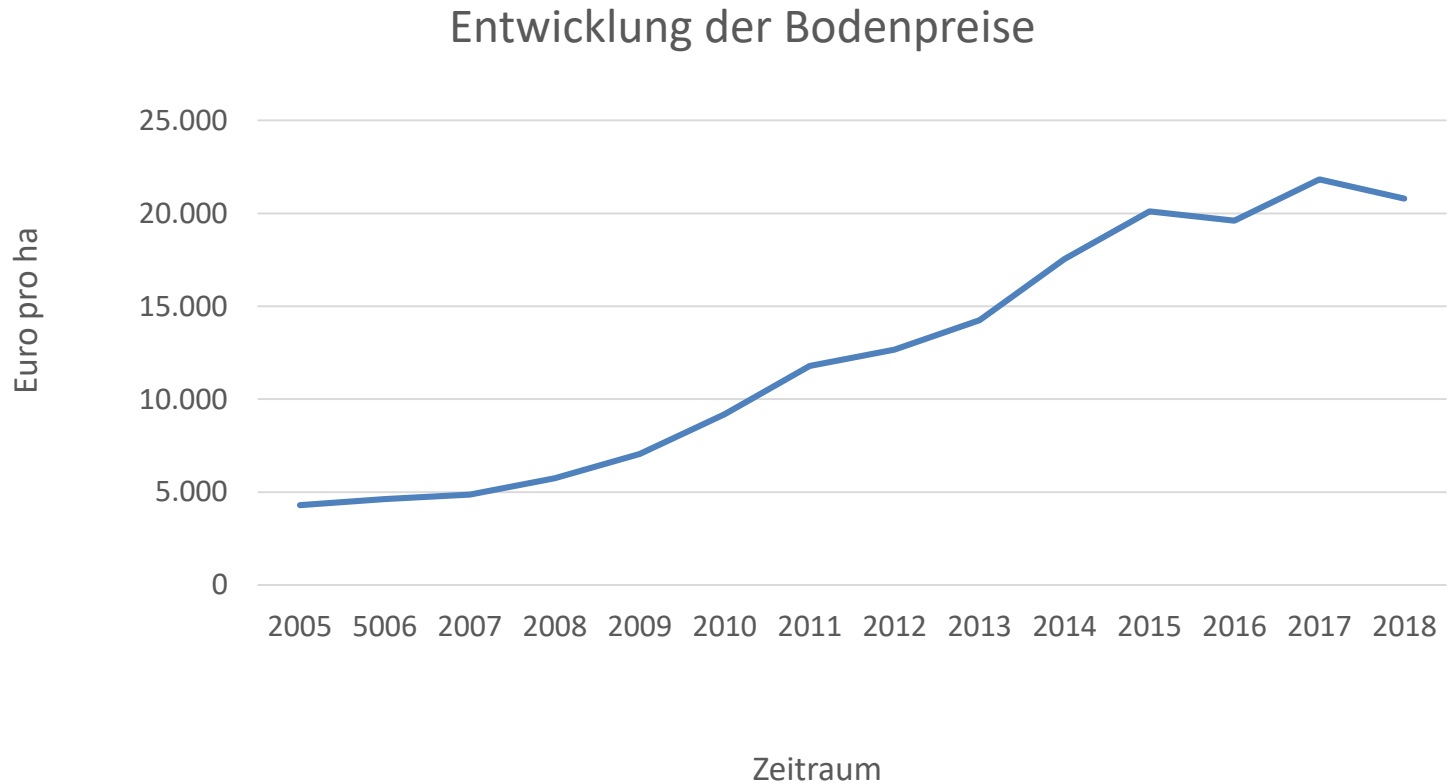
Grundrente: 450 € / ha

Zinsen: 1.169 € / ha

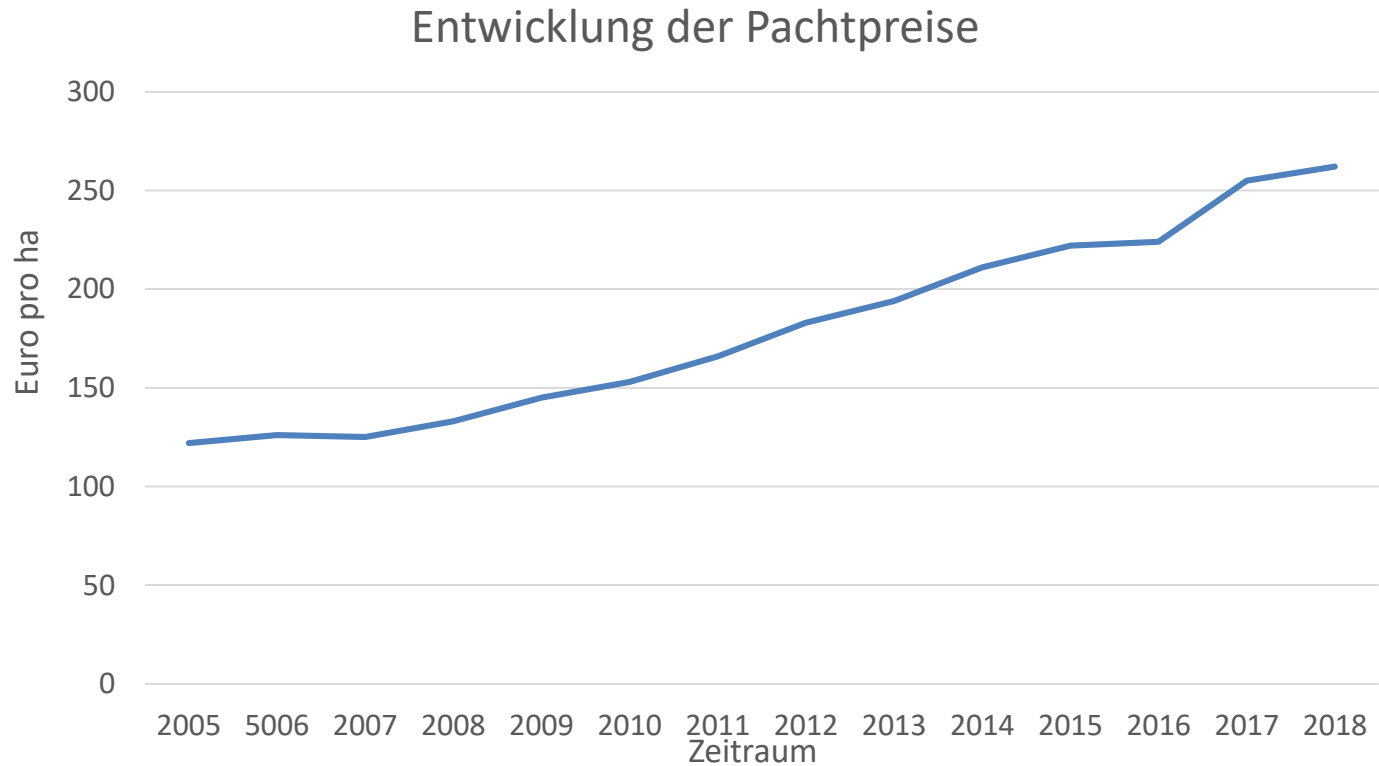
30 ha Eigentum

40 ha Pacht

4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe



4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe



4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Bodenvermögen Mecklenburg-Vorpommern 2005-2018

Bodenpreise

| | | |
|-------|---------------|----------------|
| 2005: | 4.306 € / ha | |
| 2018: | 20.788 € / ha | + 383 % |

Pachtpreise

| | | |
|-------|------------|----------------|
| 2005: | 122 € / ha | |
| 2018: | 262 € / ha | + 115 % |

Bodenvermögen der Nichtlandwirte

+ 12 Mrd. € (266%)*

Pachteinnahmen der Nichtlandwirte

+ 80 Mio. € (63%)*

* bei einem Flächenverlust von 11.719 ha

Die Lage von aktiven Landwirten hat sich in Mecklenburg-Vorpommern verschlechtert:

- Von Bodenwertsteigerungen profitieren vor allem Nichtlandwirte.
- Zusätzlich verzeichnen sei deutlich steigende Pachteinnahmen.
- Das Einkommen aus der Bodenbewirtschaftung verschiebt sich zulasten der Betrieb und zugunsten der Bodeneigentümer.

Seite 33

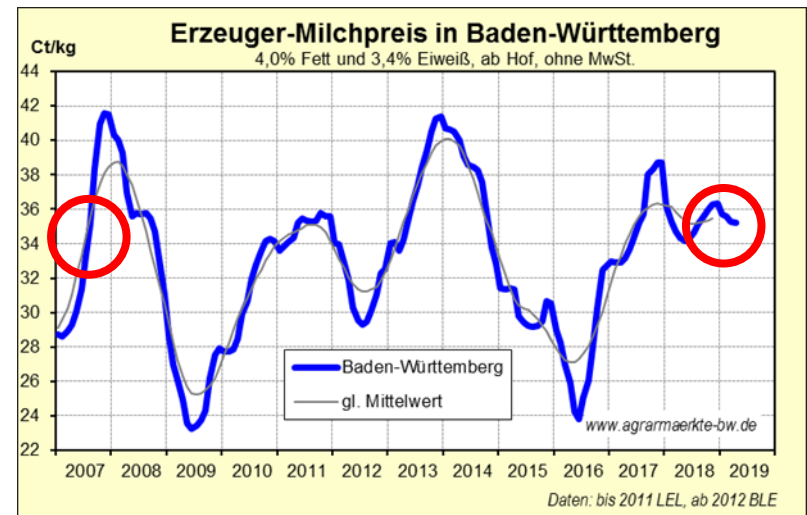
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Starke Position der Verpächter:

- a) „Verpächtermarkt“ in Intensivregionen;
- b) Bodeneigentümer und Landwirte kalkulieren unterschiedlich;

Landwirte:

maximale Pacht ist die Grundrente
388 € ha Grundrente / ha Pachtfläche
(Milchviehbetriebe NI (2015 – 2018);



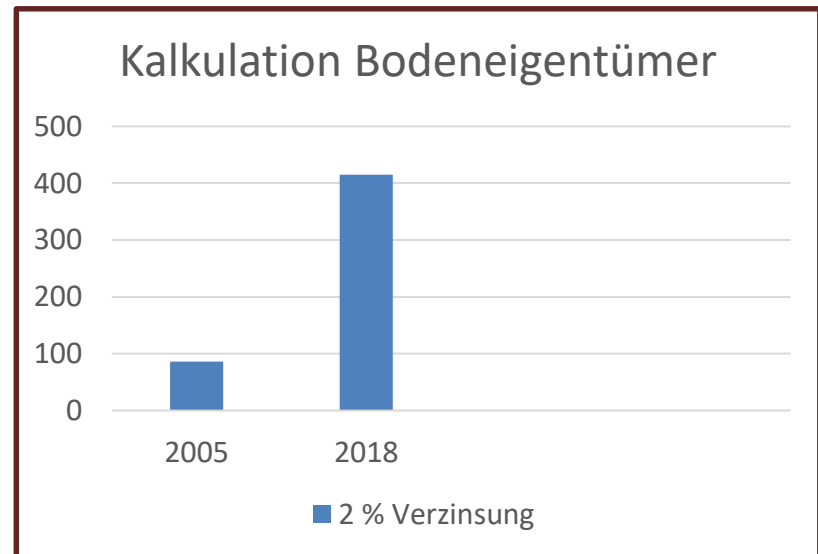
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Starke Position der Verpächter:

- a) „Verpächtermarkt“ in Intensivregionen;
- b) Bodeneigentümer und Landwirte kalkulieren unterschiedlich;

Bodeneigentümer:

angestrebt mindestens 2 % Verzinsung



4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Beim Durchsehen meiner Unterlagen ist mir aufgefallen, dass im kommenden Jahr die Pachtzeit von unserem Acker (~~Flurstück~~ Flurstück ~~Teil von~~ Teil von ~~Gemarkung~~ Gemarkung ~~Flurstück~~), ausläuft und der Pachtvertrag somit erneuert werden muss.

Da sich die Pachtpreise in den letzten Jahren deutlich erhöht haben, werde auch ich unsere Pacht an die ortsüblichen Preise angleichen. Der Preis pro Hektar und Jahr beläuft sich dann auf 1000 €.

Landpachtverkehrsgesetz § 4, Abs 1 Satz 3:

Pacht = nachhaltiger Ertrag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Grundrente)

4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Beim Durchsehen meiner Unterlagen ist mir aufgefallen, dass im kommenden Jahr die Pachtzeit von unserem Acker (~~Flurstück~~ Flurstück ~~Teil von~~ Teil von ~~Gemarkung~~ Gemarkung ~~Flurstück~~), ausläuft und der Pachtvertrag somit erneuert werden muss.

Da sich die Pachtpreise in den letzten Jahren deutlich erhöht haben, werde auch ich unsere Pacht an die ortsüblichen Preise angleichen. Der Preis pro Hektar und Jahr beläuft sich dann auf 1000 €.

- Verpächter verstoßen gegen die Anzeigepflicht;
- Verpächter verstoßen gegen die Preismissbrauchsklausel;
- Länder tolerieren die Verstöße gegen die Anzeigepflicht;
- Länder greifen bei extremen Pachtpreisen seit Jahren kaum ein.

Was tun?

- Anzeigepflicht durchsetzen (Ordnungswidrigkeit);
- Preismissbrauchsschwelle anwenden!
- Preismissbrauchsschwelle ggf. absenken.

4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Wettbewerbsnachteile für Landwirte:

1. Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Investoren mit Anteilskäufen < 95 %:

424.000 € pro Anteilskauf

2. doppelte Grunderwerbsteuer für aufstockungsbedürftige Landwirte:

3.400 € pro ha

6,5 % Grunderwerbsteuer; 25.485 €/ha; 800-ha.Betriebe; 32 % Eigentum.

4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Exkurs: Vergleich 95%-Ausnahme Grunderwerbsteuer bei Betriebskauf und Einzelflächenkauf (12.500 € / ha; 6,5% GrESt;)

Landwirt

Kauf: 10 ha (Fläche)

10 ha

Was tun?

- Steuerschwelle von 95 % auf 50,1 % absenken!

Steuern: 8.125 €

Münchner Rück

2.263 ha Anteilskauf

2.263 ha

0 (1.838.687 € gespart)

147 ha

4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Kosten für die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts in Sachsen:

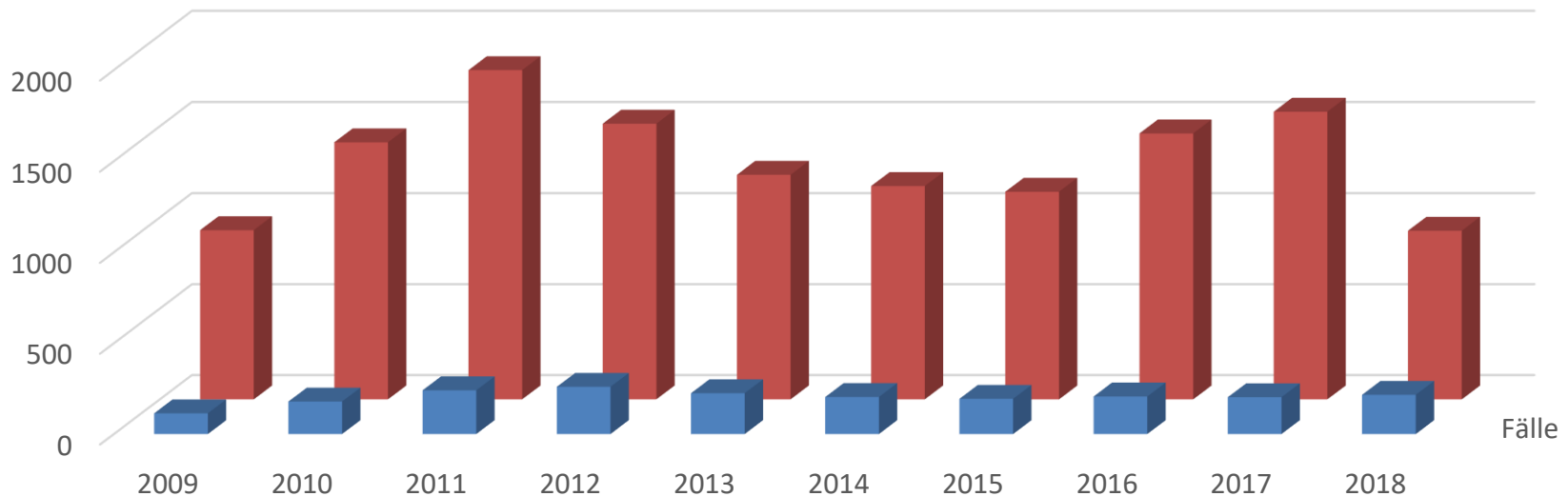
| Jahr | Preis | Schwelle | 2 * GEST | LGMV, Notar | Vorkauf |
|------|--------|----------|-------------|-------------------|---------|
| | | 150 % | 3,5 / 6,0 % | 16 % ² | |
| 2005 | 4.306 | 6.459 | 460 | 1.107 | 8.026 |
| 2018 | 20.788 | 31.182 | 3.854 | 5.605 | 40.641 |

Was tun?

- Preismissbrauchsschwelle auf 20 % senken
- Doppelte Grunderwerbsteuer abschaffen
- Gebühren Landgesellschaften prüfen

4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe

Vorkaufsrecht von Landgesellschaften ausgeübt



■ Fälle ■ Fläche ha

Mecklenburg-Vorpommern 2019:

60 % Landwirte

40 % Nichtlandwirte

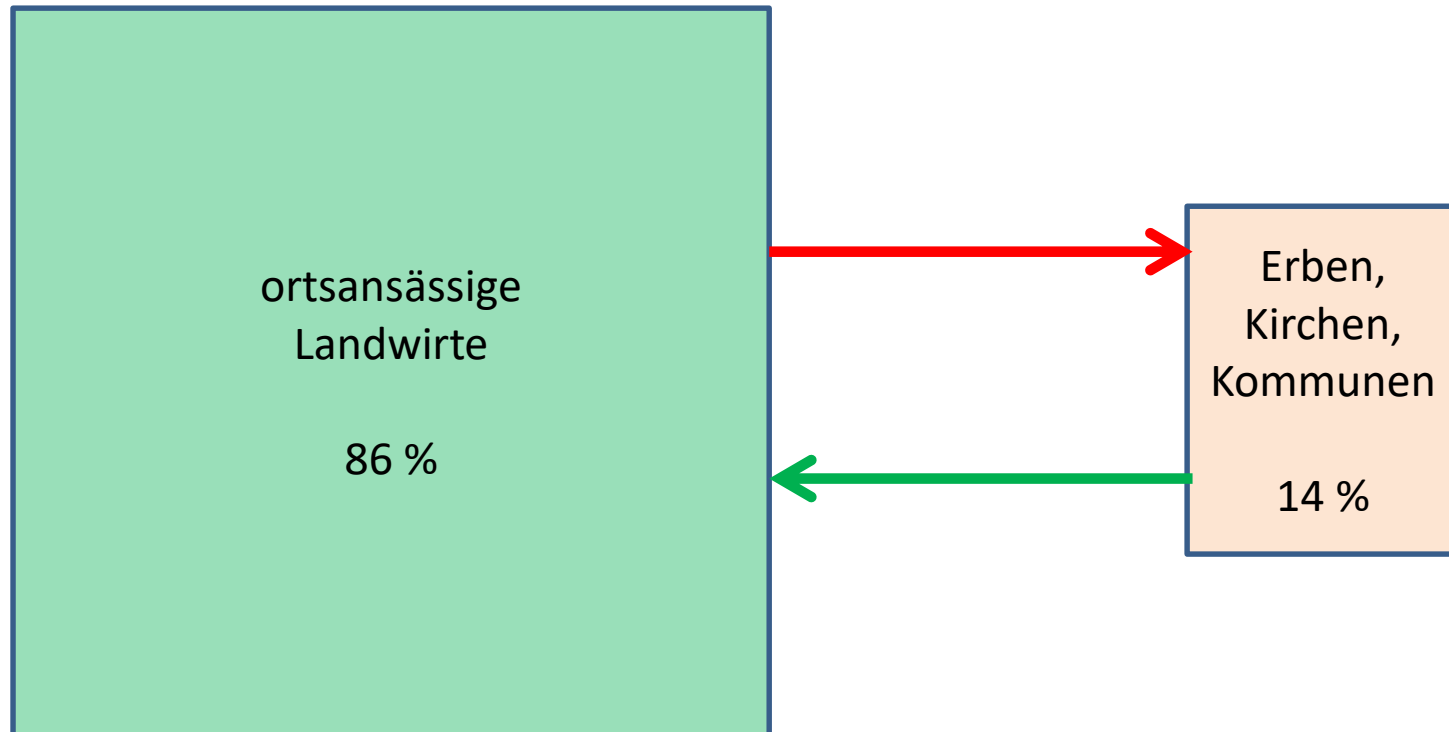
0,44 % Vorkaufsrecht / Versagung

5. Ursachen für den Preisanstieg

1. Überblick
2. Agrarstruktur und Leitbild
3. *Exkurs: BVVG und Agrarstruktur*
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe
5. Ursachen für den Preisanstieg
6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume
7. Mögliche Lösungen
8. Ausblick

5. Ursachen für den Preisanstieg

Handel auf dem landw. Bodenmarkt 1961 (*Westdeutschland!*)



5. Ursachen für den Preisanstieg

- Käufer: ... der Region;
- Übersch...
- Verwe...
- Motiv: sichere Vermögen
Krisen und der **Niedrigzinspolitik** der...



- EZB kauft Staatsanleihen seit März 2015;
- 80 Mrd. € jeden Monat;
- „Geldschwemme“ flutet den Immobilienmarkt;

Was tun?

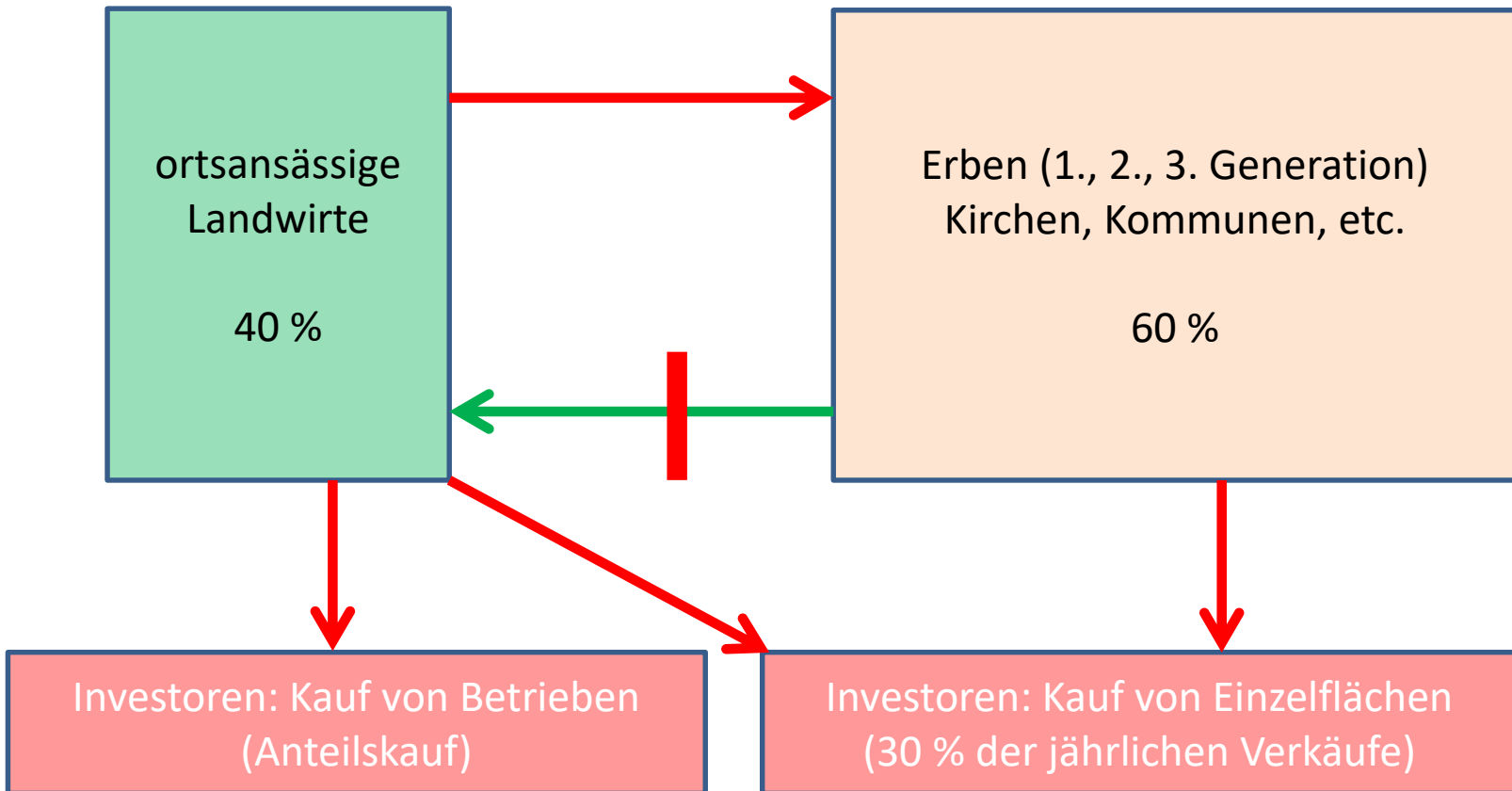
- Vorrang für Landwirte im Bodenrecht stärken!

5. Ursachen für den Preisanstieg

Handel auf dem landw. Bodenmarkt ab 2005

(2005: 8.692 €/ha

2018: 25.485 €/ha)



5. Ursachen für den Preisanstieg



Landwirtschaft dürfte die einzige Branche sein, die sich ihre Arbeitsgrundlage nicht mehr leisten kann.

F. Etgen, Agrarminister, Luxemburg



5. Ursachen für den Preisanstieg



Flächenverluste für Infrastruktur und Siedlung: - 1.050.000 ha (1991 – 2016¹);

Weitere Verluste infolge zugunsten von

Waldfläche² + 285.000 ha;

Wasserfläche² + 59.000 ha;

Naturschutzgebiete² + 417.000 ha;

Insgesamt:

> 1.500.000 ha;

¹ Goetz, K.-H., BLG, 11.12.2017; ² 2000 – 2013;

5. Ursachen für den Preisanstieg

Was tun?

Schutzklausel für
Agrarflächen!

Was tun?

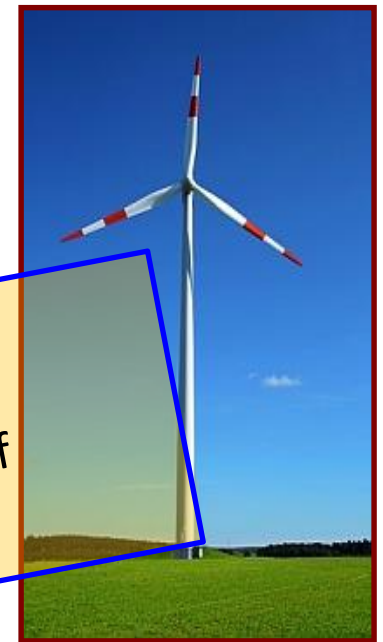
- Entsiegelung von
Industriebrache als
Ausgleichsmaßnahme!

„Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, die Agrarflächen wegen ihres wirtschaftlichen Nutzens und ihres Beitrags zur Welternährung (**Nutzfunktion**) und wegen ihrer Bedeutung für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Erholung der Bevölkerung (**Schutz- und Erholungsfunktion**) zu erhalten und erforderlichenfalls zu mehren.“

5. Ursachen für den Preisanstieg

Flächenverluste für Erneuerbare Energien

- Freiflächen-Solaranlagen benötigen **83 x mehr Fläche** als Windenergie für dieselbe Energiemenge¹.
- Flächenverluste ab 2017: 5 ha / Tag in Deutschland;
- Projekte werden zu 90 % nicht von Landwirten durchgeführt²;



Was tun?

- Keine PV-Anlagen auf Agrarflächen!

¹ Thünen-Institut „Erfahrungsbericht PV“, 2016; ² Thünen-Institut „Stellungnahme“ 06.02.2015;

6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume

1. Überblick
2. Agrarstruktur und Leitbild
3. *Exkurs: BVVG und Agrarstruktur*
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe
5. Ursachen für den Preisanstieg
6. **Auswirkungen auf die ländlichen Räume**
7. Mögliche Lösungen
8. Ausblick

6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume

Konzernzentrale

Branche 1: Landwirtschaft

Betrieb 1

Betrieb 7

Betrieb 13

Betrieb 2

Betrieb 8

Betrieb 14

Betrieb 3

Betrieb 9

Betrieb 15

Betrieb 4

Betrieb 10

Betrieb 16

Betrieb 5

Betrieb 11

Betrieb ...

Betrieb 6

Betrieb 12

Betrieb 89

Branche 2:
Senioren-
heime

Branche 3:
Immobilien-
Verwaltung

Landwirtschaft
53.000 ha
89 Betriebe
≈ 800 ha

Ausländische Tochtergesellschaften

Branche 1:
Landwirtschaft

Branche 3:
Immobilien

Branche 4:
Möbelproduktion

6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume

Agrarstrukturelle Ziele:

- Breite Eigentumsstreuung ?
- keine Marktbeherrschung ?
- ~~Vorrang für Landwirte~~
- ~~Vermeidung von Spekulation~~
- ~~Erhalt der regionalen Wertschöpfung~~

6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume



Sachsen-Anhalt

ALDI-Stiftung steigt in Agrargenossenschaft ein

Nachdem ein Unternehmen der Aldi-Stiftung den Agrarbetrieb Kayna eG übernommen hat, gibt es Diskussionen über den Ausverkauf der Landwirtschaft in Deutschland an außerlandwirtschaftliche Investoren.

agrarheute > Management > Agribusiness > Thüringer Ex-Bauernpräsident Soll Großbetrieb An Aldi Verkauft Haben

Thüringer Ex-Bauernpräsident soll Großbetrieb an Aldi verkauft haben

6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume

Subventionen: Investitionsförderung , DZ, AZ, AUM, EEG, Gasölverbilligung, ...

Markterlöse: Produkte, Dienstleistungen

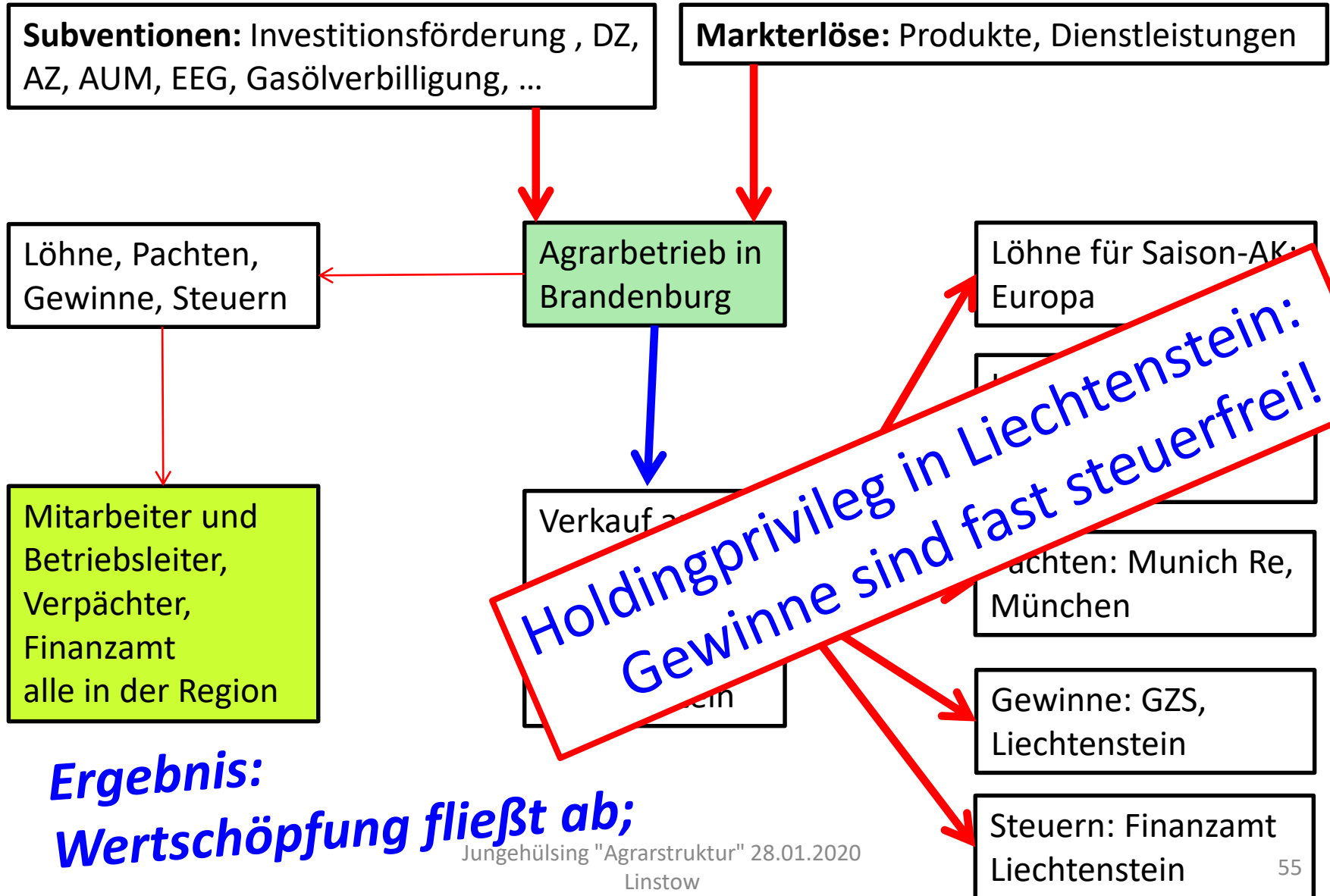
Löhne, Pachten,
Gewinne, Steuern

Agrarbetrieb in
Brandenburg

Mitarbeiter und
Betriebsleiter,
Verpächter,
Finanzamt
alle in der Region

**Ziel und Ergebnis:
Wettbewerbsfähige Betriebe;
Stabile Regionen;**

6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume



6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume

Bodenkonzentration ?

... 111 selbständige
Betriebe oder ...



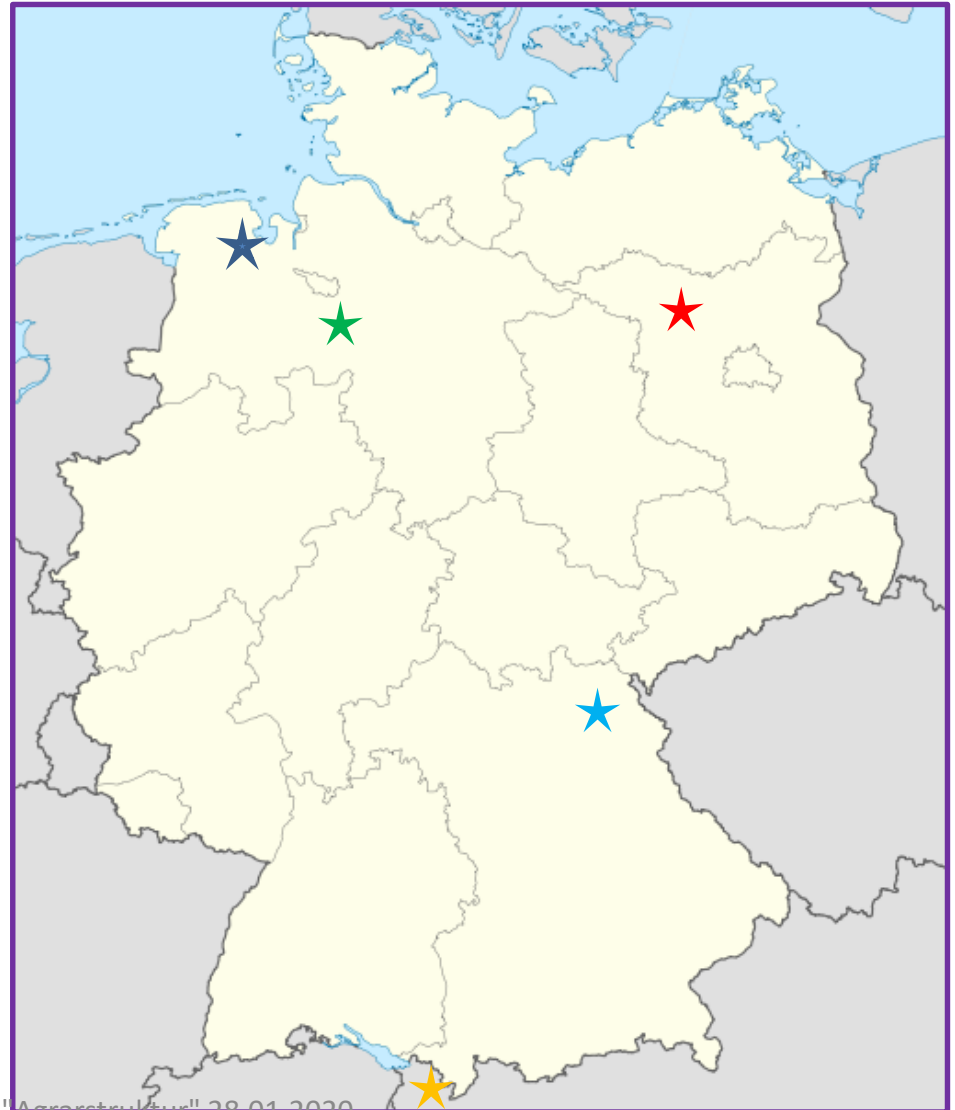
6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume

Bodenkonzentration ?

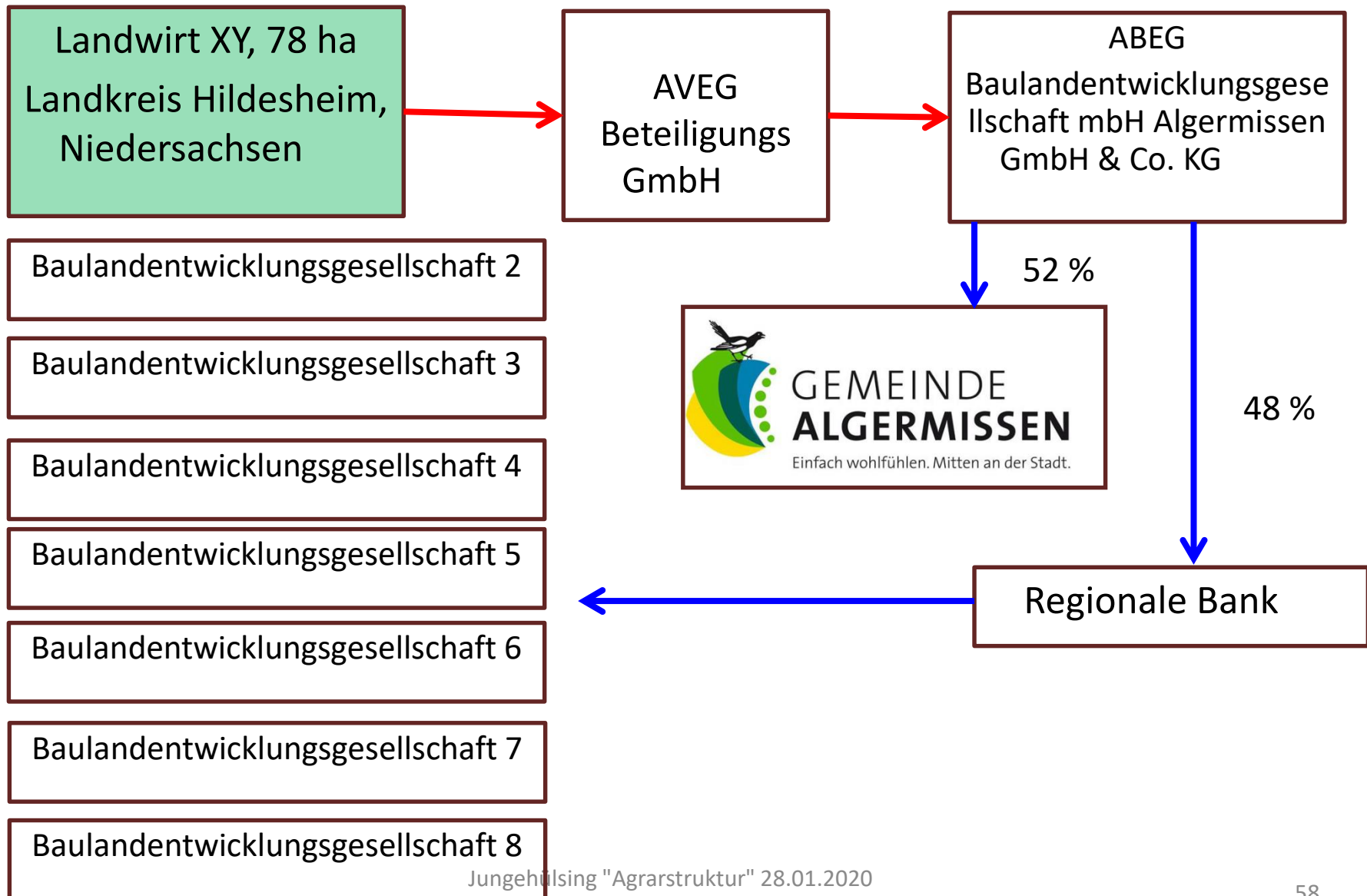
... 111 selbständige
Betriebe oder ...

5 Unternehmen mit
111 Töchtern?

- ★ 8.000 ha
- ★ 20.000 ha
- ★ 22.000 ha
- ★ 4.000 ha
- ★ 20.600 ha



6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume



7. Mögliche Lösungen

1. Überblick
2. Agrarstruktur und Leitbild
3. *Exkurs: BVVG und Agrarstruktur*
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe
5. Ursachen für den Preisanstieg
6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume
7. **Mögliche Lösungen**
8. Ausblick

Art 14 Grundgesetz:

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

- **Art 74, 1, 18 Grundgesetz:**

Die Länder haben die alleinige Zuständigkeit für das landwirtschaftliche Bodenrecht.

7. Mögliche Lösungen

**Reichsiedlungsgesetz
(1919)**

Grundstückverkehrsgesetz (1961)

Landpachtverkehrsgesetz (1986)

**Flurbereinigungsgesetz
(1971)**

Ziele:

- Vorrang für Landwirte.
- Keine unwirtschaftliche Verkleinerung.
- Keine Spekulation.

Umsetzung Länder:

- Seit Jahrzehnten keine Gesetzesanpassung;
- Massive Vollzugsdefizite:
- Nur 5 % der Käufe durch Nichtlandwirte verhindert;
- Nur 25 % der Pachtverträge angezeigt;
- **Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz?**

7. Mögliche Lösungen

- Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes aus Artikel 3 Absatz 1 GG?
Ungleichbehandlung der Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke mit den Verkäufen von Geschäftsanteilen landwirtschaftlicher Grundstücke besitzender Gesellschaften. ([GrdstVG](#))
- Ungleichbehandlung von Pachtverträgen für Einzelflächen und Paketen von Pachtverträgen bei Anteilskäufen. ([LPachtVG](#))
- Verletzung der Religionsfreiheit nach Artikel 4 Absatz 1 GG?
Ansiedlung nach „gleichartigen religiösen Bekenntnissen“ und „gleicher Konfession“. ([§ 25 b Reichssiedlungsgesetz](#))

7. Mögliche Lösungen

Bisherige Agrarstrukturelle Ziele:

- Vorrang für Landwirte

Was tun?

- Vorrang von Landwirten bei Anteilskäufen durchsetzen!
- Vollzug verbessern!
- Junglandwirte stärken!

- Keine unwirtschaftliche Verkleinerung

- Regel erhalten, ansonsten kein Handlungsbedarf

7. Mögliche Lösungen

Bisherige Agrarstrukturelle Ziele:

- Keine Spekulation

- Anzeige von Anteilskäufen und Pachtverträgen durchsetzen!
- Preismissbrauchsschwelle absenken (z. B. 20 % wie in BW)!

- Stärkung von Pächtern

- Anzeige von Pachtverträgen durchsetzen!
- Kontrolle stärker an der Ertragsfähigkeit orientieren!

7. Mögliche Lösungen

Mögliche zusätzliche Ziele:

- Schutz von Agrarflächen

- Schutzklausel für Agrarflächen!

- Breite Streuung des Eigentums

- Absolute Obergrenzen?
- Anteilskäufe einbeziehen!

- Wertschöpfung im ländlichen Raum halten

- Anteilskäufe einbeziehen!

- Keine marktbeherrschende Stellungen in der Region

- regionale Obergrenzen?
- Anteilskäufe einbeziehen!

8. Ausblick

1. Überblick
2. Agrarstruktur und Leitbild
3. *Exkurs: BVVG und Agrarstruktur*
4. Auswirkungen von Bodenkosten auf die Betriebe
5. Ursachen für den Preisanstieg
6. Auswirkungen auf die ländlichen Räume
7. Mögliche Lösungen
8. **Ausblick**

Landwirtschaft –



ohne Fläche geht es nicht.

8. Ausblick

Agrarstrukturelles Ziel:
leistungsfähige Betriebe und stabile Dörfer!

Die Position aktiver Landwirte auf dem Bodenmarkt
hat sich drastisch verschlechtert.

Bodeneigentümer sind seit 2007 die großen Gewinner
auf dem Bodenmarkt.

8. Ausblick

Intransparenz und Regulierungslücken nutzen vor allem großen Akteuren auf dem Bodenmarkt.

Überregionale Investoren verringern häufig die Anzahl der Arbeitsplätze und die regionale Wertschöpfung.

Die Untätigkeit der Länderagrарminister
(Ausnahme Baden-Württemberg) beim Bodenrecht
schädigt die Landwirtschaft und die ländlichen Räume.

8. Ausblick

Der Druck auf dem Bodenmarkt wird aufgrund von Flächenverlusten und wachsender Weltbevölkerung hoch bleiben.

Der Druck von nichtlandwirtschaftlichen Investoren wird aufgrund der Situation am Finanzmarkt hoch bleiben.

Um aktiven Landwirten den Rücken zu stärken, müssen die Länder das Bodenrecht novellieren!

8. Ausblick

Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Sachsen streben Koalitionsverträgen moderne Agrarstrukturgesetze an. Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen haben dieses angekündigt.

Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft begrüßt diese Initiativen und wird die Länder bei Bedarf unterstützen.

8. Ausblick

„Agrarstruktur - wohin geht die Reise?“

Dies entscheiden die Akteure in MV und der Landtag in Schwerin.

Ohne modernes Agrarstrukturgesetz werden Investoren, Flächenverluste und zunehmende Konkurrenz die Lage aktiver, ortsansässiger Landwirte verschärfen.

Ein Landes-Agrarstrukturgesetz kann Fehlentwicklungen korrigieren und Landwirtschaft und ländliche Räume stärken.

8. Ausblick

**„Wir müssen aufpassen, dass ...
die Landwirte eine faire Chance
auf ihren Boden behalten.“**

Bundeskanzlerin Angela Merkel

Danke für die Aufmerksamkeit!

www.bmel.de

7. Ausblick

Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“

www.bmel.de

Thünen-Report 52, Andreas Tietz, Braunschweig 2016:

https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen-Report_52.pdf

Entschließung des Europäischen Parlaments vom 27. April 2017:

<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+TA+P8-TA-2017-0197+0+DOC+XML+V0//DE>