

Der Bodenmarkt in Brandenburg – Analyse, Trends, Wirkungen

Andreas Tietz

Thünen-Institut für Ländliche Räume, Braunschweig



© Maunzel / Fotolia

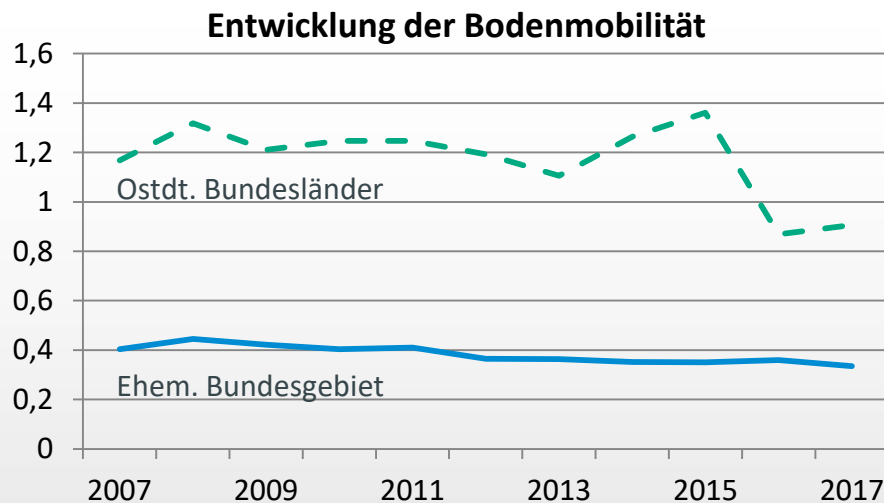
Der Bodenmarkt in Brandenburg – Analyse, Trends, Wirkungen

Gliederung

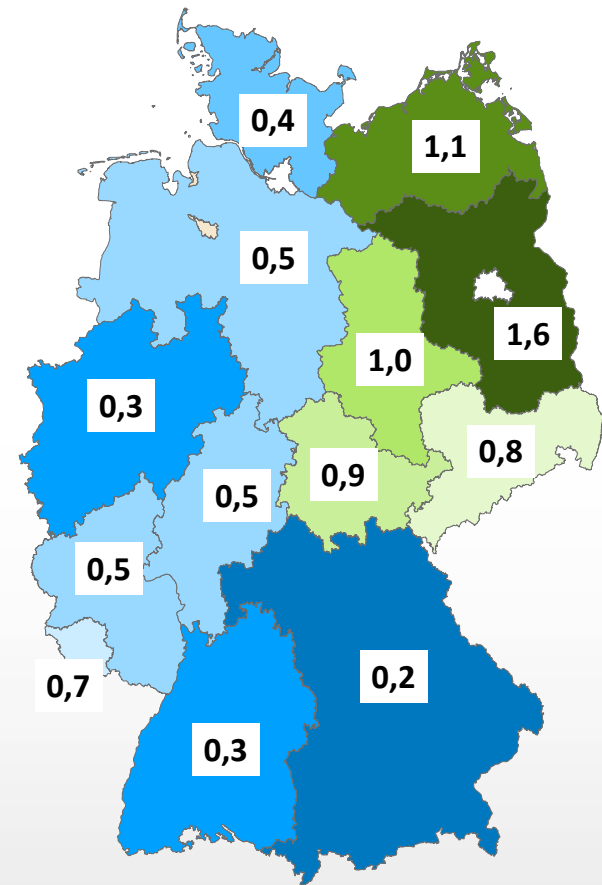
1. Der landwirtschaftliche Kaufmarkt
2. Der landwirtschaftliche Pachtmarkt
Preise - Ursachen
3. Landwirtschaftliche Unternehmen in Brandenburg
4. Kapitaleigentümer landwirtschaftlicher Unternehmen

Der Kaufmarkt für Agrarfläche: Wieviel Landwirtschaftsfläche wird gehandelt?

- **Ehemaliges Bundesgebiet:**
ca. 39.000 ha/Jahr (2013-2017) \cong 0,35% der LF
- **Ostdeutsche Bundesländer:**
ca. 61.000 ha/Jahr (2013-2017) \cong 1,1% der LF
- **davon Brandenburg:** ca. 14.000 ha \cong 1,6% der LF

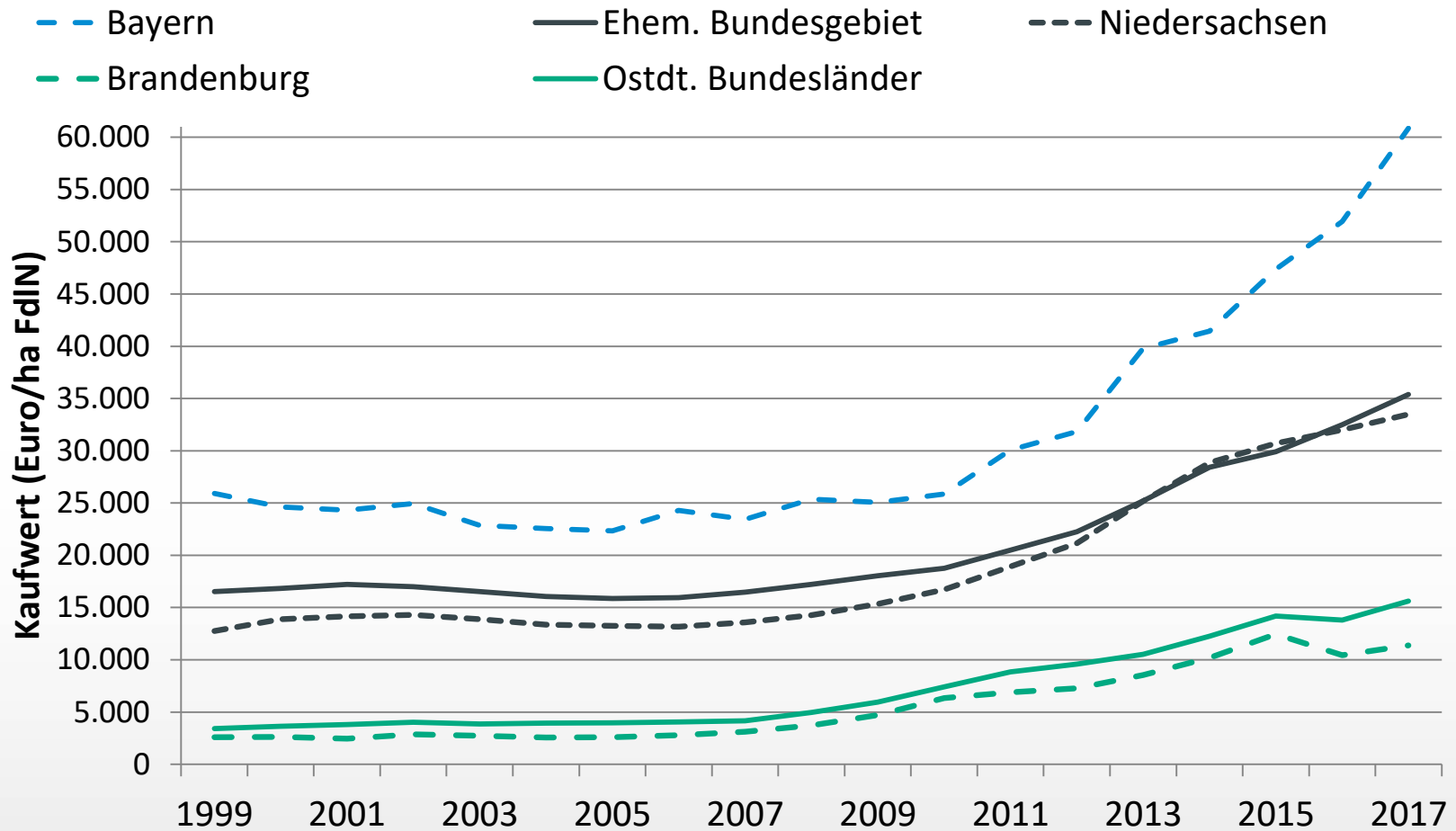


Bodenmobilität nach Bundesland



Quelle: Statistisches Bundesamt

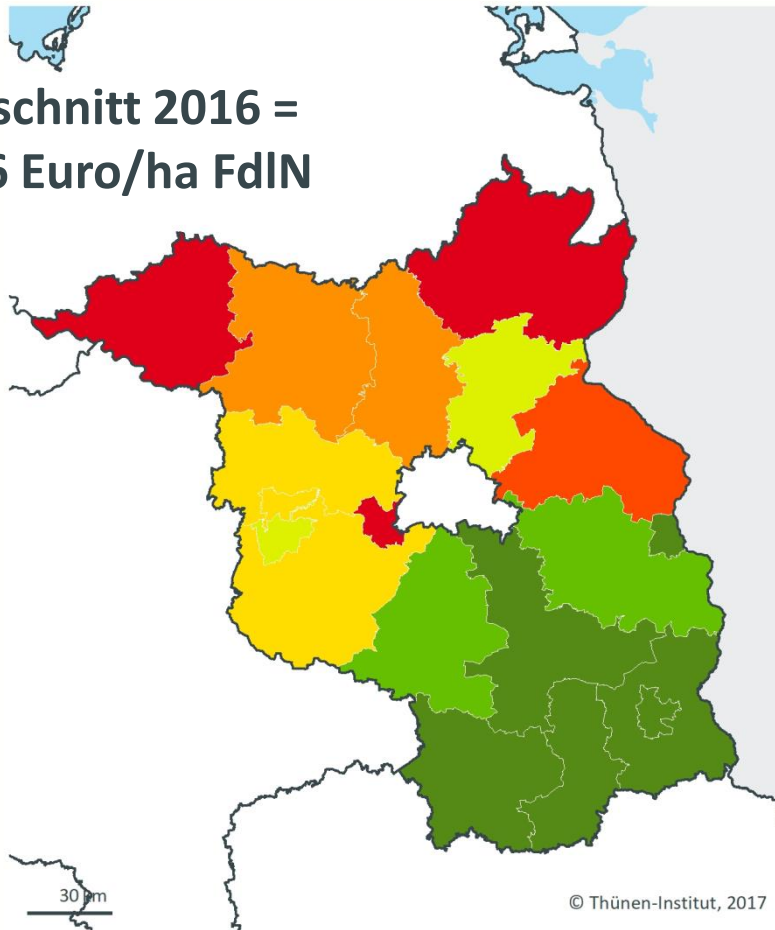
Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftlichen Boden in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

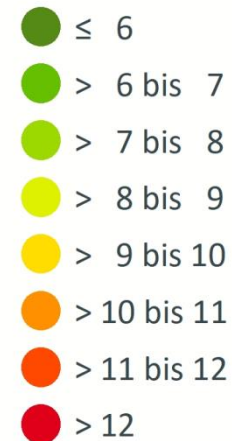
Regionale Unterschiede in Brandenburg

- Durchschnitt 2016 = 10.446 Euro/ha FdIN



Kaufwerte Brandenburg 2016

Tsd. €/ha FdIN



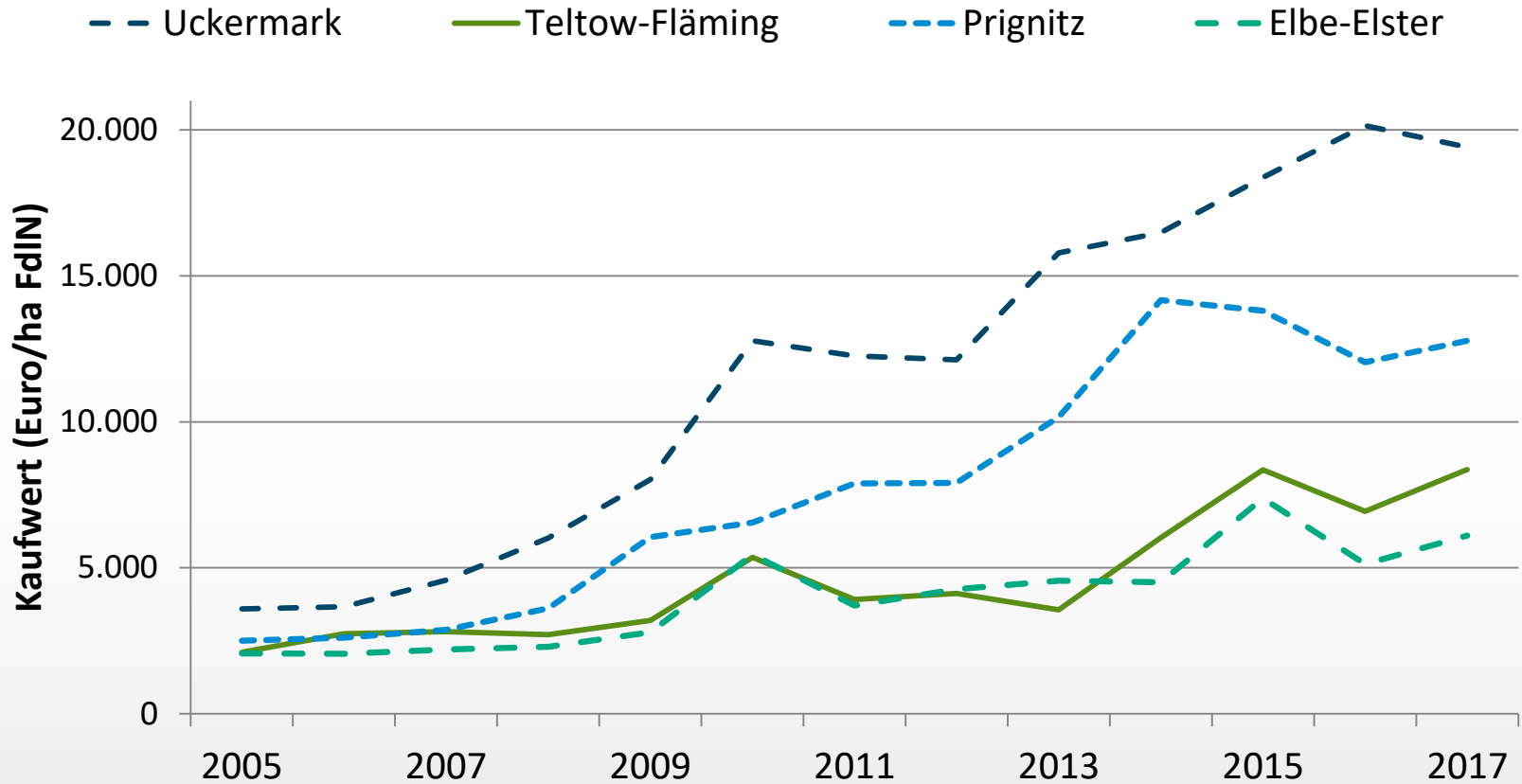
Max. = 20.147 €/ha FdIN (Uckermark)

Min. = 4.899 €/ha FdIN (Oderspreewald-Lausitz)

Eigene Darstellung nach Daten von Statistik Berlin-Brandenburg (2017)
© GeoBasis-DE/BKG 2017

Entwicklung der Kaufwerte: Regionale Unterschiede in Brandenburg

Entwicklung der Kaufwerte in ausgewählten Landkreisen



Quelle: Statistisches Landesamt

Ursachen für die Preisentwicklung

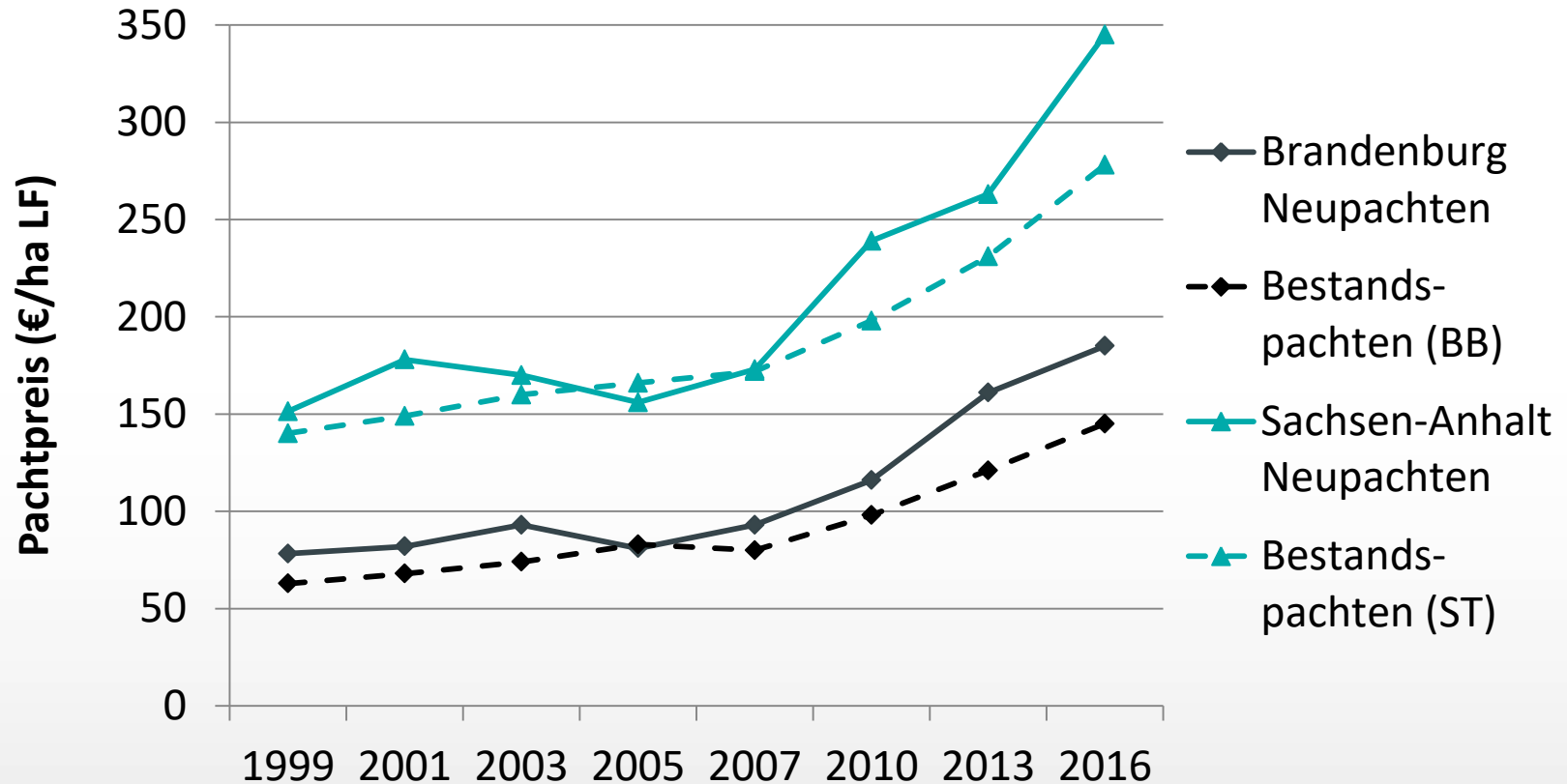
- **Bewusstsein für Knappheit des Bodens hat zugenommen**
 - Langfristig wachsende Nachfrage nach Agrarprodukten
 - **Boom der erneuerbaren Energien**
 - Zusätzliche Nachfrage nach Fläche, zusätzliche Wertschöpfung
 - **Änderung der BVVG-Privatisierungspolitik seit 2007**
 - Öffentliche Ausschreibung von Verkäufen, Publikation von Höchstgeboten
 - **Weltwirtschafts- und Finanzkrise seit 2008**
 - Beispielloser Zinsverfall, Inflationsängste, Flucht in die Sachwerte
- **Prognose: Preisniveau bleibt hoch, solange Zinsen so niedrig sind**
Keine Preissprünge mehr wie in der Vergangenheit

Datenquellen zum Pachtmarkt

- **Wichtigste Quelle: Agrarstrukturerhebung**
 - Selbstauskunft der Betriebe alle 3 Jahre
 - Pachtzahlungen:
 - im Durchschnitt aller (von Fremden) gepachteten Flächen
 - für neu abgeschlossene Verträge der letzten 2 Jahre
 - Publikation auf Ebene der Länder (alle 3 Jahre) und Kreise (alle 10 Jahre)
- **Alternative: Auswertung angezeigter Pachtverträge gemäß Landpachtverkehrsgesetz**
 - in Brandenburg bisher nicht veröffentlicht
 - regional differenzierte Daten daher nicht verfügbar

Entwicklung der Pachtpreise

Neupachten und Bestandspachten für LF insgesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt

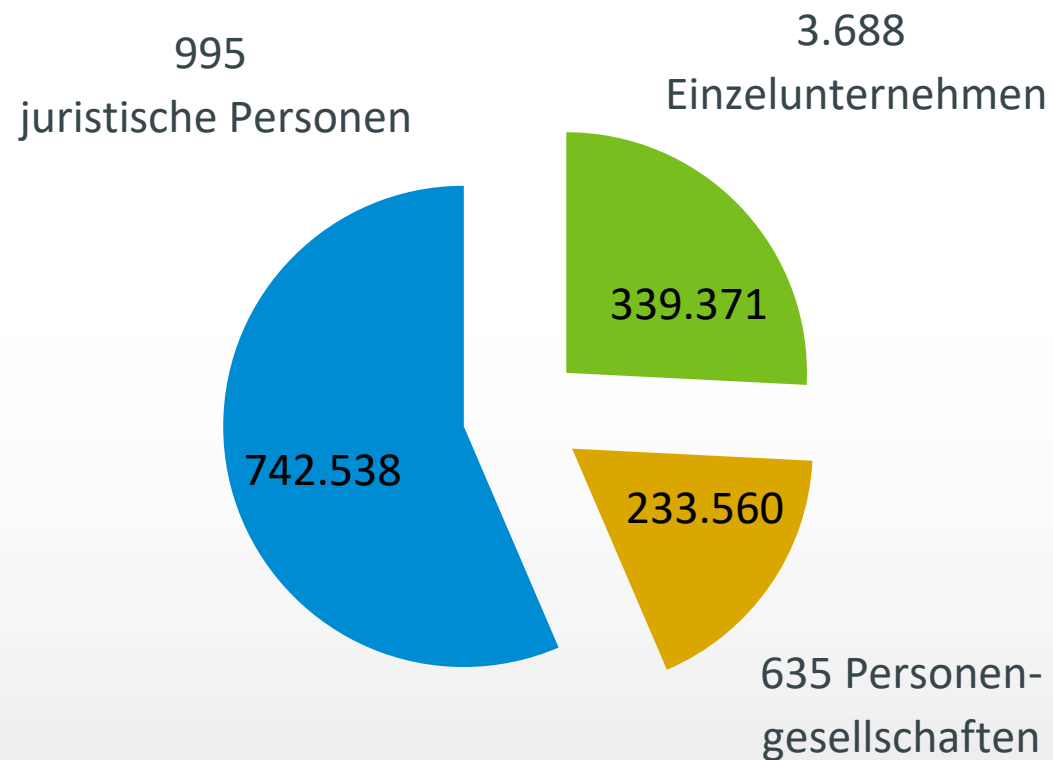
Gründe für die Pachtpreisentwicklung

- **Rückgang der landwirtschaftlichen Fläche**
 - Siedlungs- u. Verkehrsfläche, Ausgleichsfläche, andere Nutzungsbeschränkungen
 - **Technischer Fortschritt und Größenvorteile – sinkende variable Kosten/ha**
 - **Innerlandwirtschaftliche Konkurrenz, Wachstumsdruck**
 - Zunehmende Abhängigkeit der Viehhaltung von der Fläche (Umweltgesetzgebung, Düngerecht, Steuerrecht)
 - **Forderungen der Verpächter steigen**
 - Steigende Kaufpreise – Boden als Renditeobjekt
 - Wachsende Entfremdung von der Landwirtschaft (Generationswechsel)
 - Leere öffentliche Kassen
- **Prognose: Pachtpreise weiterhin an der besten landw. Verwertbarkeit orientiert**
Regionale Unterschiede vermutlich hoch

Agrarstruktur in Brandenburg: Wer bewirtschaftet die Fläche?

1.315.469 ha LF
werden bewirtschaftet von
5.318 landwirtschaftlichen
Betrieben
(2016)

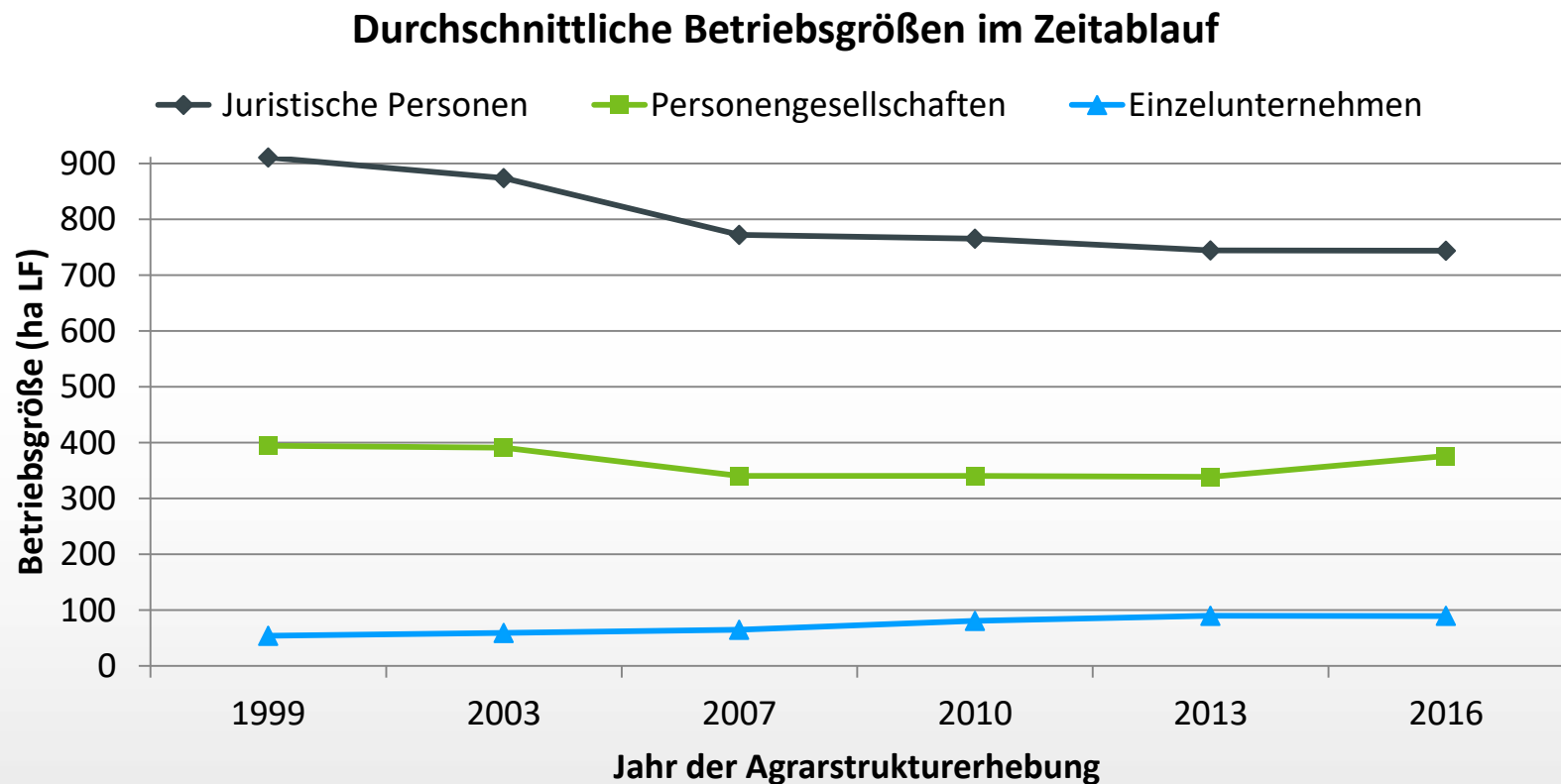
**LF nach Rechtsform der Unternehmen
(2016)**



Quelle: Statistisches Bundesamt

Agrarstruktur in Brandenburg: Entwicklung seit 1999

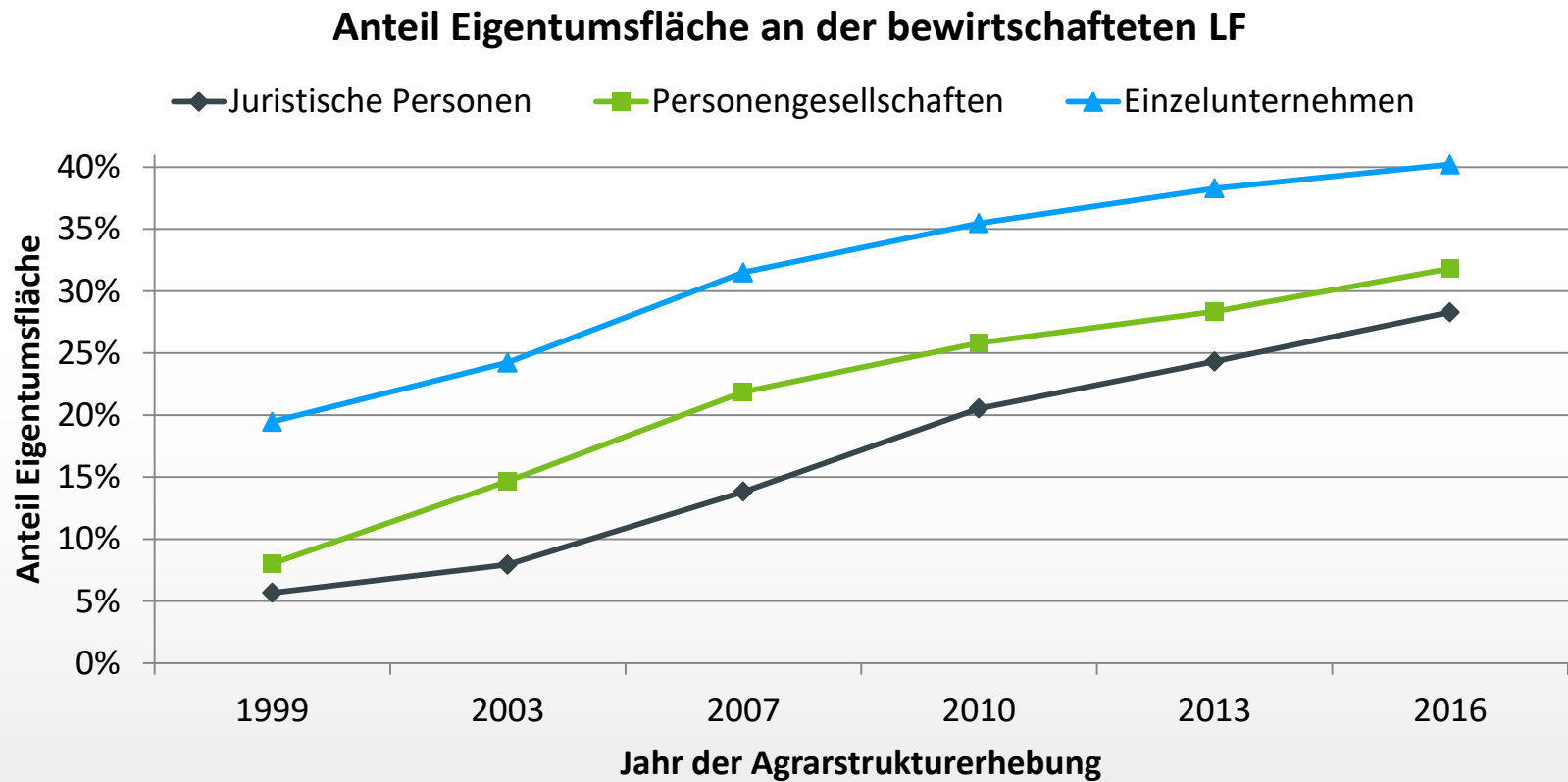
- Einzelbetriebe werden größer, juristische Personen haben LF verloren



Quelle: Statistisches Bundesamt

Agrarstruktur in Brandenburg: Entwicklung seit 1999

- Alle Rechtsformen haben in hohem Maße Eigentumsfläche erworben

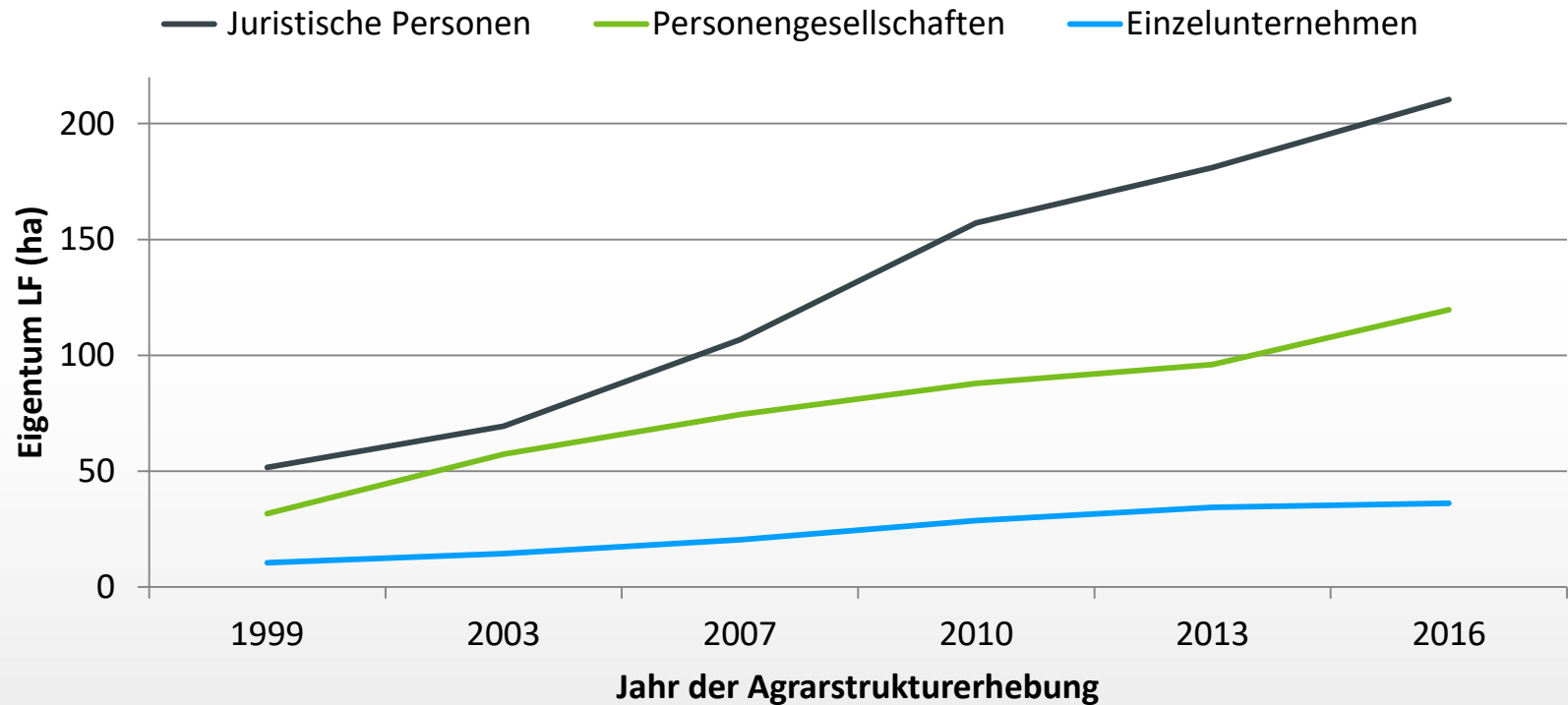


Quelle: Statistisches Bundesamt

Agrarstruktur in Brandenburg: Entwicklung seit 1999

- Juristische Personen haben, absolut gesehen, die meiste Eigentumsfläche

Durchschnittliche Eigentumsfläche pro Betrieb

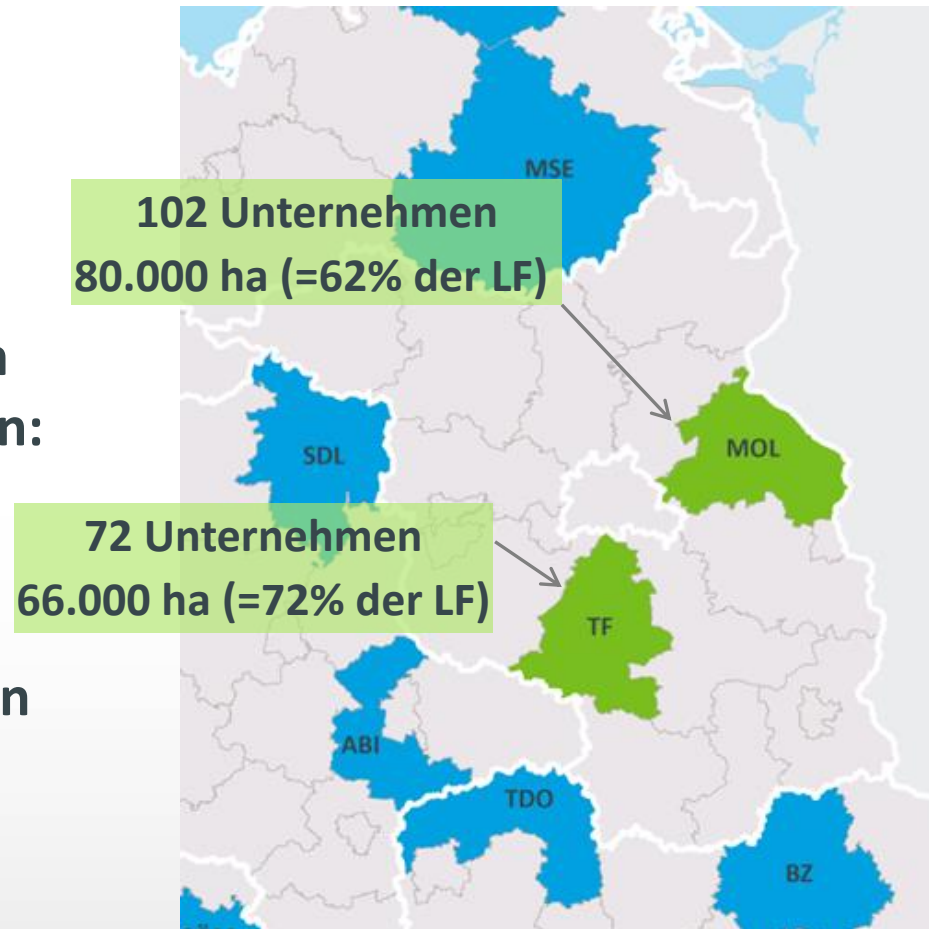


Quelle: Statistisches Bundesamt

Thünen-Studie: Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen

Untersuchungsmethodik:

- Fallstudien in **10 Landkreisen** in **5 Bundesländern**
- Erhebung der Kapitaleigentümer von Agrarunternehmen der Rechtsformen:
 - eG
 - AG
 - GmbH
 - GmbH & Co. KG
- Einstufung der Eigentümer nach ihren Eigenschaften:
 - Wohnort
 - Andere wirtschaftliche Aktivitäten



Thünen-Studie: Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen

Ergebnisse der Fallstudien in MOL und TF:

- **44% / 26%** der Unternehmen mit **38% / 17%** der untersuchten LF gehören (mehrheitlich) überregional aktiven Kapitaleigentümern
 - davon je die Hälfte landwirtschaftsnah bzw. nichtlandwirtschaftlich
- Zwischen 2007 und 2017 wurden **24% / 15%** der Unternehmen mit **31% / 15%** der LF an neue Mehrheitseigentümer übertragen
 - davon die wenigsten (< 1/5) an ortsansässige Landwirte
- Mit diesen Share Deals wurden geschätzt **6.300 ha / 2.700 ha** Eigentumsfläche der Unternehmen übertragen
- dies entspricht **19% / 21%** der Fläche, die im selben Zeitraum auf dem landw. Bodenmarkt verkauft wurde

Fazit: Bedeutung von Share Deals in Agrarunternehmen

Warum werden Agrarunternehmen per Share Deal verkauft?

- **Ausstattung mit Eigentumsflächen → hoher Wert der Kapitalanteile**
 - Generationswechsel → Nachfolger vor Ort nicht vorhanden oder nicht in der Lage, die Kapitalanteile zu finanzieren
 - **Wirtschaftliche Lage der Unternehmen nicht immer gut**
 - Investitionsstau erfordert zusätzliche Liquidität
 - **Nachfrage durch Investoren nach wie vor hoch**
 - Motive: Größenvorteile, Absicherung der Geschäftsbasis (z.B. Biogas), Anlage großer Vermögen, Vererbung...
- **Prognose: Bedeutung von Share Deals wird weiter zunehmen**
- **Problem: Intransparent für den Staat**
Grundstückverkehrsgesetz verliert zunehmend an Effektivität

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

andreas.tietz@thuenen.de

<https://www.thuenen.de/de/lr/projekte/bestimmungsgruende-und-auswirkungen-der-entwicklungen-auf-landwirtschaftlichen-bodenmaerkten>



© Maunzel / Fotolia