

Nichtlandwirtschaftliche Investoren am landwirtschaftlichen Bodenmarkt – Bedeutung, Auswirkungen und Einfluss auf den Bodenmarkt

Andreas Tietz und Bernhard Forstner
Thünen-Institut, Braunschweig



Bodenmarktsymposium

Hannover, 13. Mai 2014

Hintergrund

- Kaufpreise für landwirtschaftlichen Boden sind deutlich gestiegen
- Flächen-/Firmenkäufe durch nichtlandwirtschaftliche Investoren werden kontrovers diskutiert
- Politik sucht nach Lösungen
 - Änderung des Grundstücksverkehrsgesetzes?
- Aufträge des BMELV an das Thünen-Institut (2010, 2012)
 - Welche Relevanz haben diese Investoren auf dem Bodenmarkt?
 - Welche Auswirkungen haben sie auf die Agrarstruktur und die regionale Entwicklung?

**Vorrang für aktive
Bauern vor Investoren**

**Bauernland in
Bonzenhand**

**Grund und Boden
statt Geld und Gold**

**Einstieg von Investoren
sorgt für Unbehagen**

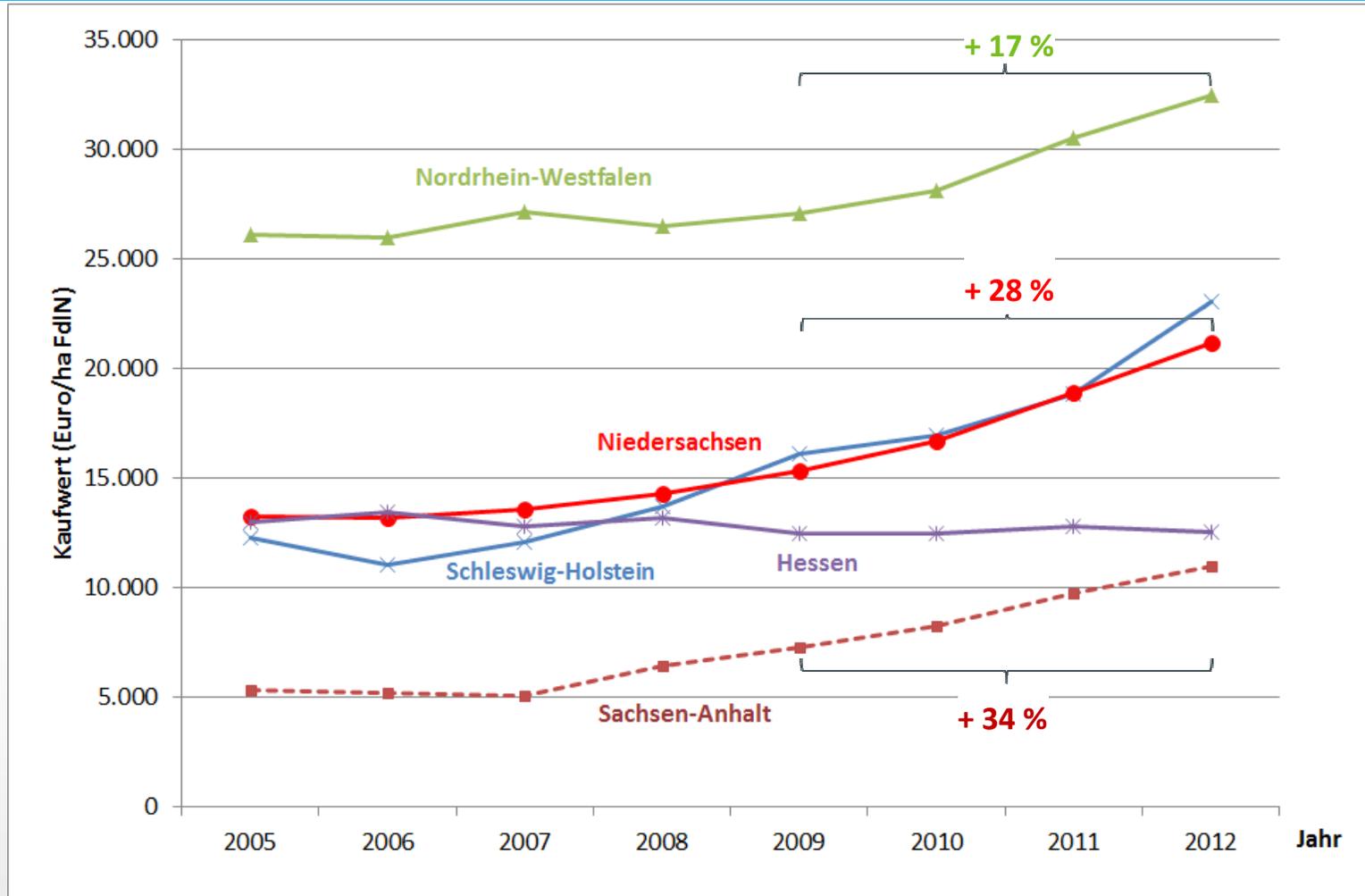
**Heuschrecken
fressen die Äcker**

Gliederung

1. Rahmenbedingungen
2. Studie 1 (2011):
Nichtlandwirtschaftliche Investoren auf dem
landwirtschaftlichen Bodenmarkt
3. Studie 2 (2013):
Kapitalbeteiligung nichtlandwirtschaftlicher Investoren an
landwirtschaftlichen Unternehmen
4. Schlussfolgerungen und Bewertung der Politikoptionen

1. Rahmenbedingungen

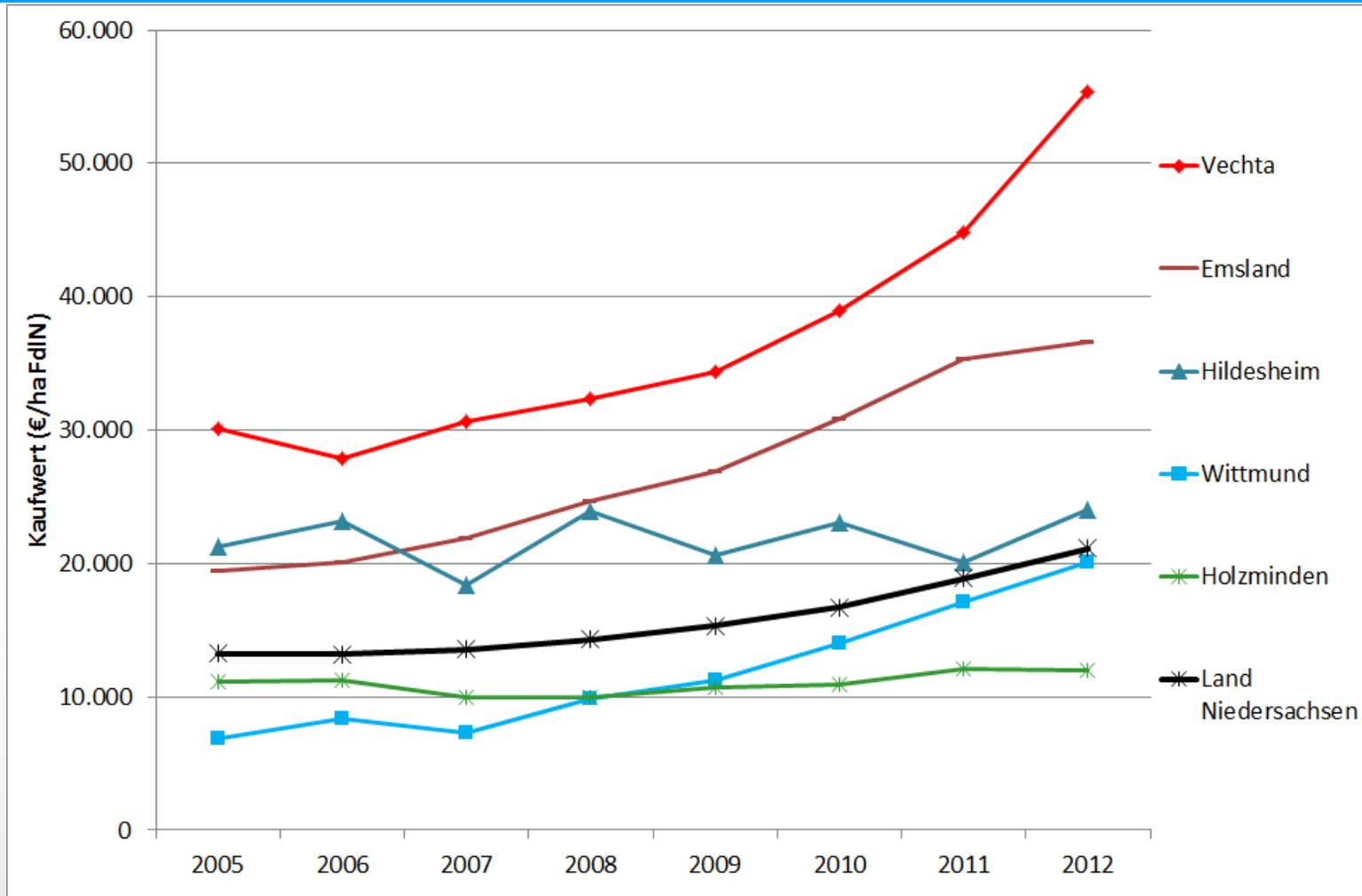
Entwicklung der Kaufwerte für landw. Boden



Quelle: Statistisches Bundesamt (versch. Jgg.)

1. Rahmenbedingungen

Kaufwerte in niedersächsischen Landkreisen



Quelle: Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikation (versch. Jgg.)

1. Rahmenbedingungen

Kauf versus Pacht in Niedersachsen

- **Kauf landwirtschaftlicher Nutzfläche:**
 - Pro Jahr zwischen 13.000 und 17.000 Hektar (2005 - 2014), das sind 0,5 bis 0,7 % der LF Niedersachsens (2,6 Mio. ha)
- **Pacht landwirtschaftlicher Nutzfläche:**
 - Rund 1,34 Mio. ha sind gepachtet (2010)
 - Pachtanteil von 52 % (fast gleich geblieben seit 1991)
 - Davon Neupacht in den letzten 2 Jahren: 300.000 bis 400.000 ha
- **Pachtpreise:**
 - Bestandspacht gestiegen von 269 €/ha (2005) auf 307 €/ha (2010)
 - Neupacht gestiegen von 283 €/ha (2005) auf 396 €/ha (2010)
 - Durchschnittswerte für Niedersachsen (Eigenauskunft der Betriebe)

1. Rahmenbedingungen

Einflussfaktoren auf den Bodenmarkt

- **Entwicklungen auf den Agrarmärkten**
 - Weltweit steigende Nachfrage nach Agrarprodukten prognostiziert
- **Förderung erneuerbarer Energien**
 - Kapitalzufluss in den ländlichen Raum
 - Hohe Wettbewerbskraft des Substratanbaus für Biogas
- **Bodenprivatisierung in den neuen Bundesländern**
 - Gestiegene Transparenz durch Ausschreibungen der BVVG
- **Erfahrungen mit der Finanzkrise, Inflationsängste**
 - Wertbeständige Anlageobjekte gesucht
- **Grundstückverkehrsgesetz**
 - Landkauf für Nichtlandwirte erschwert

2. Nichtlandw. Investoren auf dem Bodenmarkt

Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands

- **Was ist ein „nichtlandwirtschaftlicher Investor“?**
 - Status als Landwirt rechtlich unterschiedlich geregelt
 - Unterschiedliche subjektive Wahrnehmung von „Investoren“ in der Öffentlichkeit und vor Ort
- **Eigenschaften, die in der Diskussion eine Rolle spielen:**
 - Investitionskapital stammt nicht aus der Landwirtschaft
 - „Ortsansässigkeit“ des Investors
 - Regionale Herkunft
 - Aktueller Wohnsitz bzw. Firmensitz
 - Zahl / Größe der zugehörigen Betriebe
- **Untersuchungsgegenstand: „Nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren“**

2. Nichtlandw. Investoren auf dem Bodenmarkt

Methodik

Analyse statistischer Daten zum Bodenmarkt

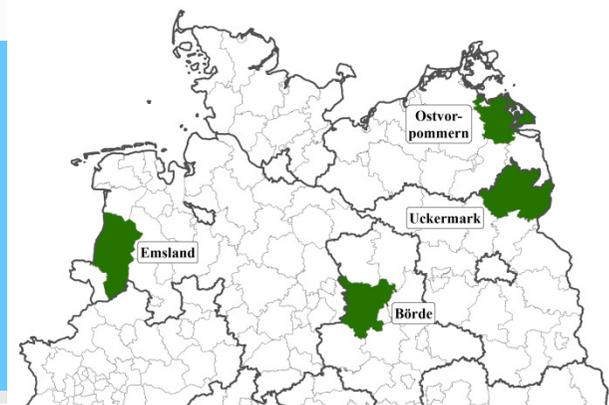
- keine Differenzierung nach Käufergruppen möglich

Gespräche mit überregionalen Experten

- Gesprächspartner aus Ministerien, Beratung, Verbänden, Banken
- Strukturierte Interviews, autorisierte Protokolle

Regionale Fallstudien

- Persönliche Interviews mit Landwirten und regionalen Akteuren in 2 – 3 Gemeinden je Region



2. Nichtlandw. Investoren auf dem Bodenmarkt

Ergebnisse für das Emsland

- **Relevanz der Investorentypen:**
 - Relativ viele private Käufer von einzelnen Flächen zur Verpachtung an örtliche Landwirte
 - Schätzungen: **zwischen 20 und 80 %** der Kauffälle
 - Keine Käufer ganzer Betriebe (außer von Resthöfen)
 - Keine Fondsgesellschaften oder internationale Investoren
- **Auswirkungen der Bodenkäufe durch Investoren:**
 - auf den **Boden- und Pachtmarkt**: Tendenz zu höheren Preisen
 - auf die **Betriebe vor Ort**: Teils Flächenverluste, aber keine Gefährdung der Unternehmen
- **Indirekter Einfluss durch Anteilskäufe blieb unklar**

3. Kapitalbeteiligung durch nichtlandw. Investoren

Methodik

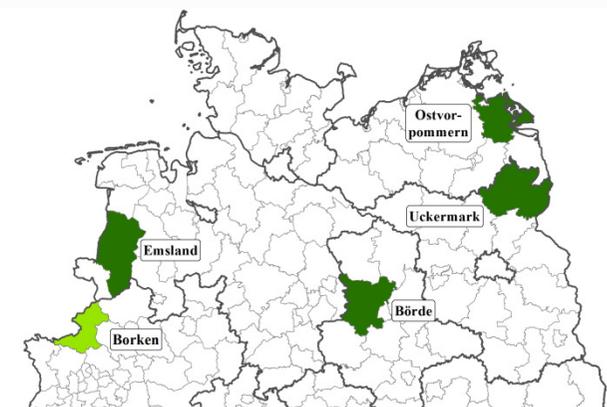
Keine statistischen Daten zu Anteilskäufen an jur. Personen verfügbar

Gespräche mit überregionalen Experten

- Gesprächspartner aus Ministerien, Beratung, Verbänden, Banken, Makler-, Steuer-, Anwaltsbüros
- Strukturierte Interviews, meist telefonisch, autorisierte Protokolle

Regionale Fallstudien

- Analyse von GmbH-Daten im Handelsregister und bei Creditreform
- Zusätzliche westdeutsche Region



3. Kapitalbeteiligung durch nichtlandw. Investoren

Methodik der GmbH-Analyse

Ziel:
**Ermittlung der Gesellschafter von Agrar-GmbH,
ihrer Herkunft und Kapitalverflechtungen –
10 Fälle mit Gesellschafterwechsel je Region**

**Recherche im elektronischen
Handelsregister**

Grundangaben für jede GmbH,
Gesellschafterlisten seit 2007 online

**bei Gesellschafterwechseln:
Recherche bei Creditreform**

Creditreform-Datenbank weist
Kapitalverflechtungen der Gesellschafter
mit anderen Unternehmen aus

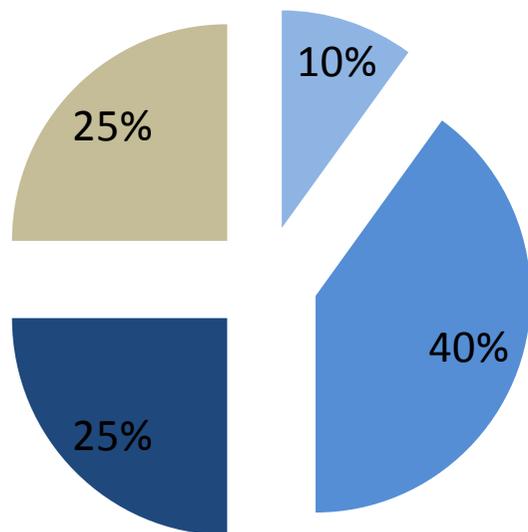
Bildung von Fallgruppen anhand:

- Zahl der Gesellschafter
- Beherrschende Stellung
- Ortsansässigkeit
- Beteiligungen, Branchen

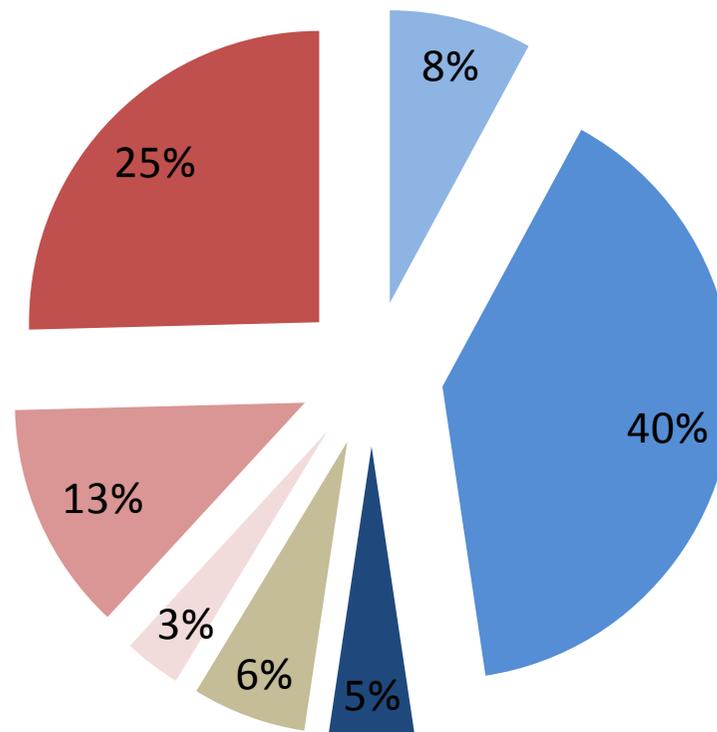
3. Kapitalbeteiligung durch nichtlandw. Investoren

Verteilung der Fallgruppen in den Regionen

**Alte Bundesländer
(2 Regionen, 20 GmbH)**



**Neue Bundesländer
(3 Regionen, 63 GmbH)**



- Eine ortsansässige Person / Familie
- Mehrere ortsansässige Personen
- Überregional aktive Landwirte
- Landwirte + vor-/nachgel. Bereich
- Nichtlandwirt (Minderheit)
- Nichtlandwirt (Mehrheit, 1 Betr.)
- Nichtlandw. überreg. Investor

3. Kapitalbeteiligung durch nichtlandw. Investoren

Zusammenfassung der HR-Analyse

Ostdeutsche Fallregionen:

- 24 der 63 untersuchten GmbH (38 %) sind im Eigentum von „Investoren“
- davon 9 nach 2007 von „Investoren“ übernommen bzw. gegründet
 - Anteilskauf durch „Investoren“ ist **kein neues Phänomen**
 - **Steigende Zahl** an Unternehmen ist im Eigentum von „Investoren“

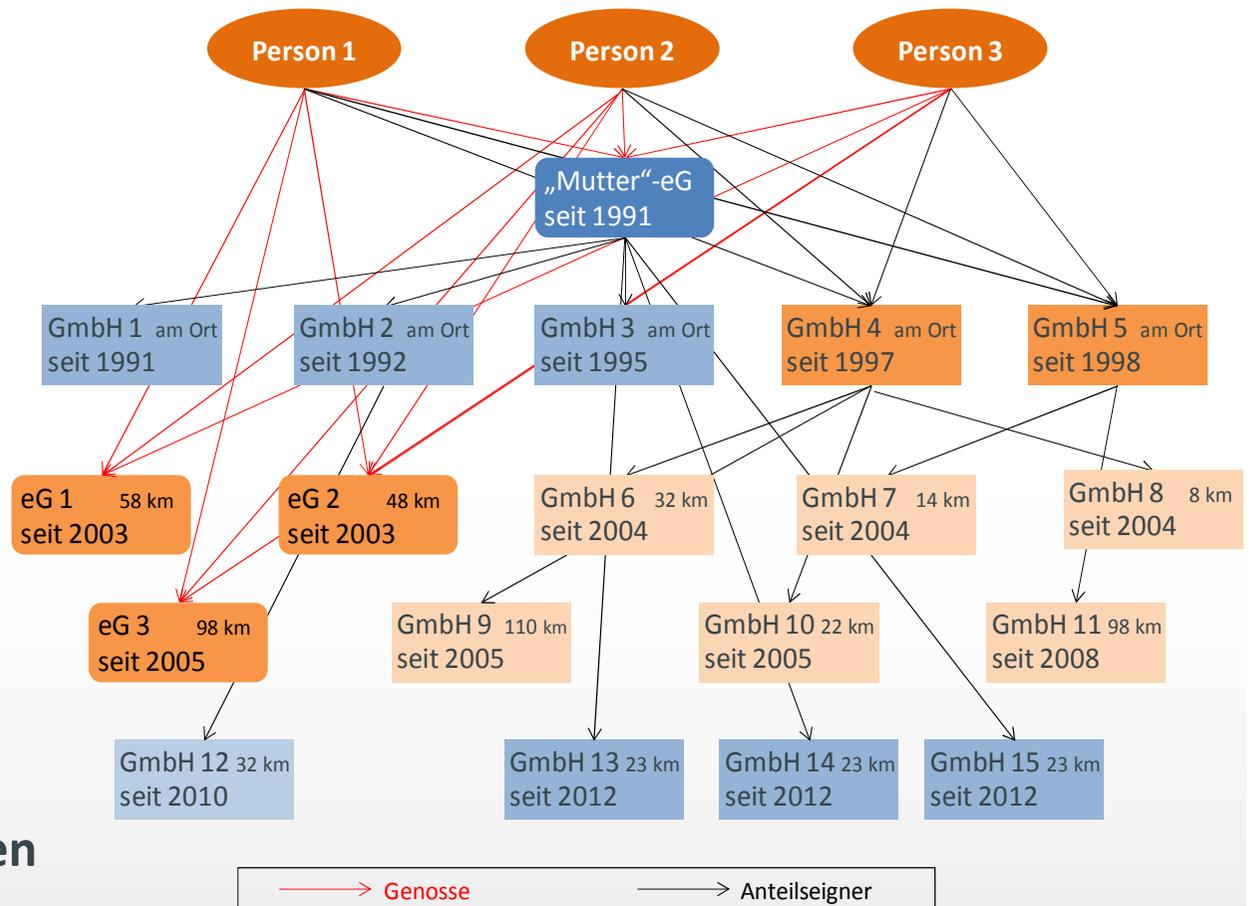
Westdeutsche Fallregionen:

- 20 untersuchte GmbH: Keine Beteiligung nichtlandwirtschaftlicher „Investoren“
- Kaum Gesellschafterwechsel, außer im Erbgang
- Aktivitäten des vor-/nachgelagerten Bereichs in Veredlungsunternehmen, keine Auswirkungen auf den Bodenmarkt

3. Kapitalbeteiligung durch nichtlandw. Investoren

Zusätzliche Fallstudie: Ein Ausnahmefall?

- Expandierende Agrargenossenschaft in Ostdeutschland
- 18 Tochterunternehmen, > 15.000 Hektar, 3 ortsansässige Akteure
- aber **keine** nichtlandwirtschaftliche Kapitalverflechtung
- **Auch landwirtschaftliche Betriebe können mit „Investoren“ konkurrieren**

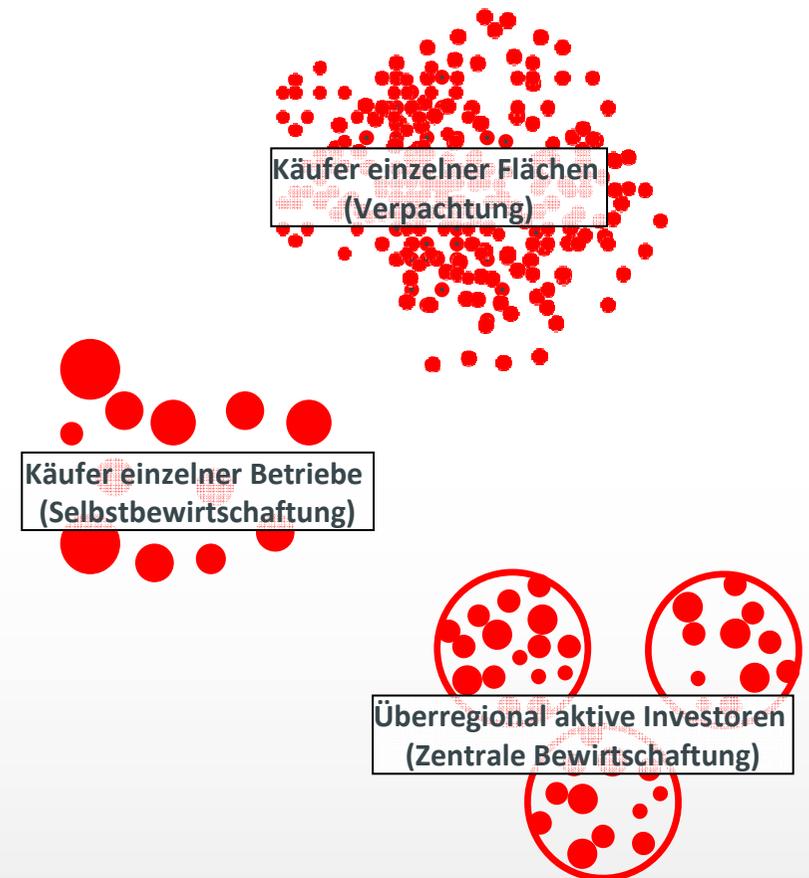


Quelle: Creditreform

4. Schlussfolgerungen

Zusammenfassung der Analyseergebnisse

- „Nichtlandwirtschaftliche Investoren“ sind keine homogene Gruppe
 - In Niedersachsen nur Käufer einzelner Flächen
- „Investoren“ sind kein neues Phänomen
- Anstieg der Bodenpreise hat viele Ursachen
 - Finanzkrise, steigende Agrarpreise, Biogasförderung, BVVG-Privatisierung...
- Auswirkungen der „Investoren“ in Niedersachsen:
 - Steigende Preise für Bodenkauf und -pacht
 - Hoher Wettbewerbsdruck auf Betriebe



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Literatur:

- Forstner, Bernhard; Tietz, Andreas; Klare, Klaus; Kleinhanß, Werner; Weingarten, Peter (2011)

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

Landbauforschung Völkenrode - Sonderheft 352 (216 S.)

- Forstner, Bernhard; Tietz, Andreas (2013)

Kapitalbeteiligung nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren an landwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland.

Thünen Report 5 (108 S.)

