

17. Fachtagung zum Ökolandbau

Kompetenzzentrum ökologischer Landbau Rheinland-Pfalz

Verfügbarkeit der Ressource Boden – Bodenmarktpolitik aus Sicht des BMEL



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

Jobst Jungehülsing

Leiter Referat 421

„Koordination und Strategie der Abteilung 4“

Tel.: 030 / 18529-4450

Email: jobst.junghuelsing@bmel.bund.de



Die Abteilungen des BMEL

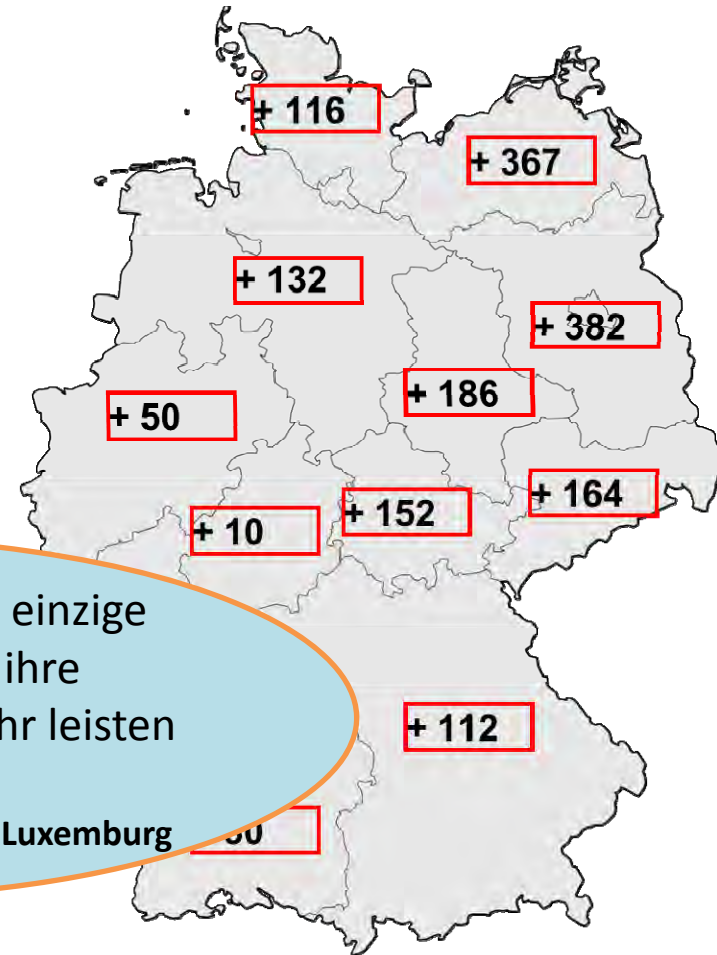
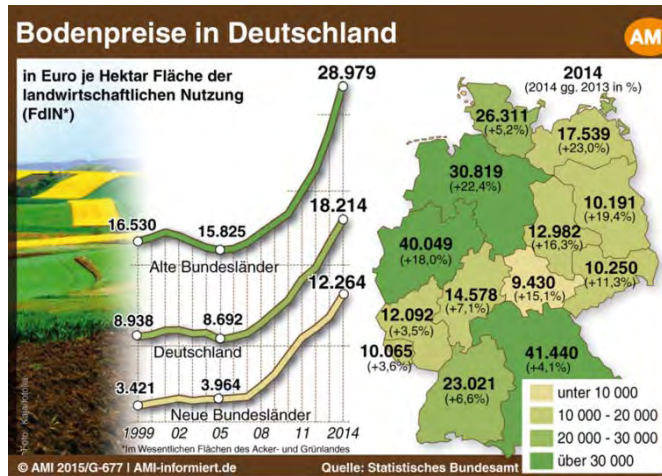
Abteilung 1	Abteilung 2	Abteilung 3	Abteilung 4	Abteilung 5	Abteilung 6
Zentralabteilung	Ernährungspolitik, Produktsicherheit, Innovation	Lebensmittel- Sicherheit, Tiergesundheit	Ländliche Entwicklung, Agrarmärkte	Biobasierte Wirtschaft, Nachhaltige Land-, Forstwirtschaft	EU-Politik, Internationale Zusammenarbeit, Fischerei
<ul style="list-style-type: none">• Personal• Haushalt• Planung und Strategie• Bürokratieabbau• Sozialordnung• Steuern• Statistik• Verwaltung	<ul style="list-style-type: none">• Ernährung• Konsumverhalten• Lebensmittel-kennzeichnung• Neue Technologien,• Produktsicherheit• Forschung und Innovation	<ul style="list-style-type: none">• Lebensmittel-überwachung,-sicherheit• Krisenmanagement• Tierernährung• Tierschutz• Tiergesundheit• Tierseuchen	<ul style="list-style-type: none">• EU-Programme• Förderung• Bildung• Infrastruktur• Marktordnung• Ernährungswirtschaft• Absatzförderung• Qualitätspolitik• Messen	<ul style="list-style-type: none">• Landwirtschaft• Gartenbau• Tierhaltung• ökologischer Landbau• Wald, Holz, Jagd• Klima, Umwelt• nachwachsende Rohstoffe• Bioenergie• Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none">• EU-Agrarfinanzierung• Direktzahlungen• Fischereipolitik,• Meeresumweltschutz• internationaler Agrarhandel• Welternährung• Internationale Projekte

Gliederung

1. Probleme auf dem Bodenmarkt
2. Veränderung der Eigentumsverhältnisse
3. Insolvenz der KTG AGRAR SE
4. Das Bodenrecht versagt
5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum
6. Mögliche Maßnahmen
7. Fazit

1. Probleme auf dem Bodenmarkt

Purchase prices for agricultural land in Germany 2005-15: **+ 116 %**



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

F. Etgen, Minister for Agriculture, Luxemburg

Source: International Conference of Agriculture Ministers on "Land", 29 October 2015, Aargau, Switzerland

1. Probleme auf dem Bodenmarkt

- K Vermögenswerte in Deutschland
- Weide, Wald und Weinberg statt Dollar, Dax und Derivat
- Motiw: sichere Vermögenswerte
- Krisen und der [Niedrigzinspolitik der Notenbank](#)



- EZB kauft Staatsanleihen von März 2015 – März 2017;
- 1.7 Billionen €-Programm; 80 Mrd. € / Monat;
- „Geldschwemme“ der EZB wirkt auch auf den Immobilienmarkt;

1. Probleme auf dem Bodenmarkt



Flächenverluste für Infrastruktur und Siedlung: - 860.000 ha (1994 – 2014¹);

Weitere Verluste infolge des Anstiegs der

Waldfläche² + 285.000 ha;

Wasserfläche² + 59.000 ha;

Naturschutzgebiete² + 417.000 ha;

Insgesamt: > 1.000.000 ha;

¹ DBV: Erfurter Erklärung 24.06.2015; ² 2000 – 2013;

1. Probleme auf dem Bodenmarkt

Intransparenz:

- Eigentumsverhältnisse bei juristischen Personen sind nicht bekannt
- Agrar-Holdings werden von der Statistik nicht erfasst (Agrarstrukturerhebung; Testbetriebsnetz; Datenbank Agrarzahlungen)

Keine Probleme:

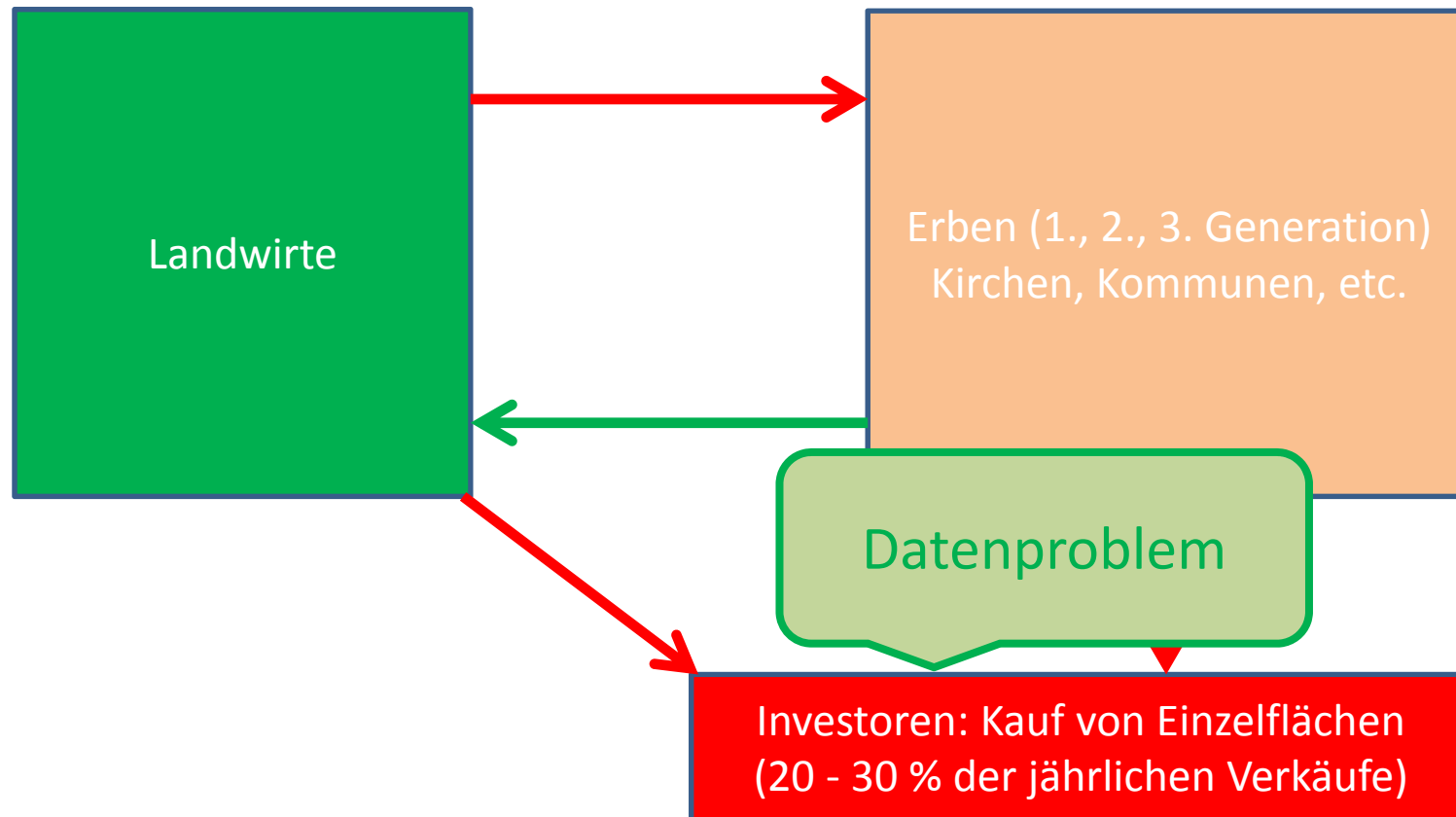
- Einsatz von Fremdkapital in der Landwirtschaft!
- Neueinsteiger aus anderen Branchen (wenn sie gute Landwirte werden)!
- Einstieg von Ausländern in die Landwirtschaft (wenn sie Landwirte in der Region werden)!

Gliederung

1. Probleme auf dem Bodenmarkt
2. Veränderung der Eigentumsverhältnisse
3. Insolvenz der KTG AGRAR SE
4. Das Bodenrecht versagt
5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum
6. Mögliche Maßnahmen
7. Fazit

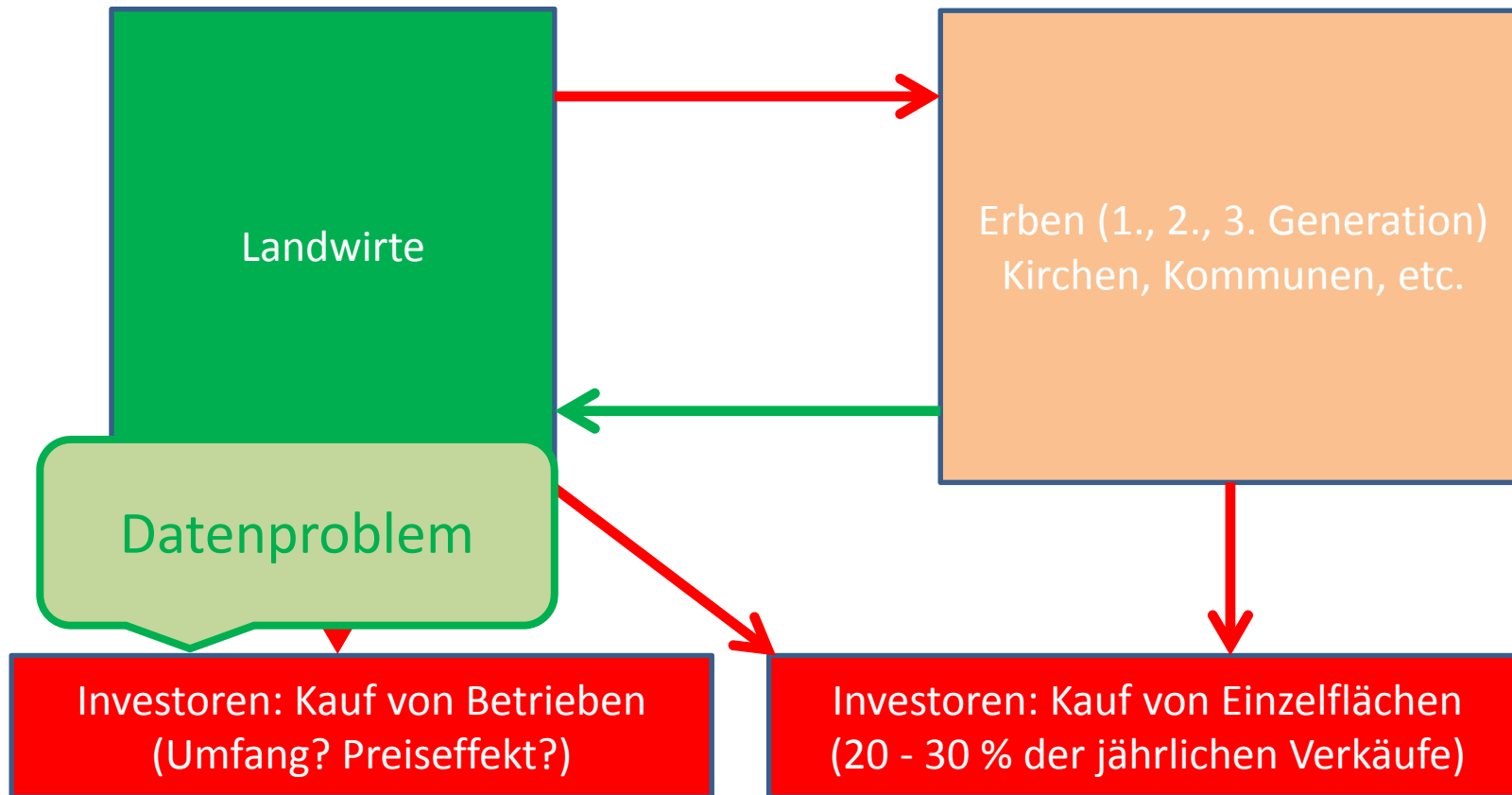
1. Probleme auf dem Bodenmarkt

Handel auf dem landw. Bodenmarkt



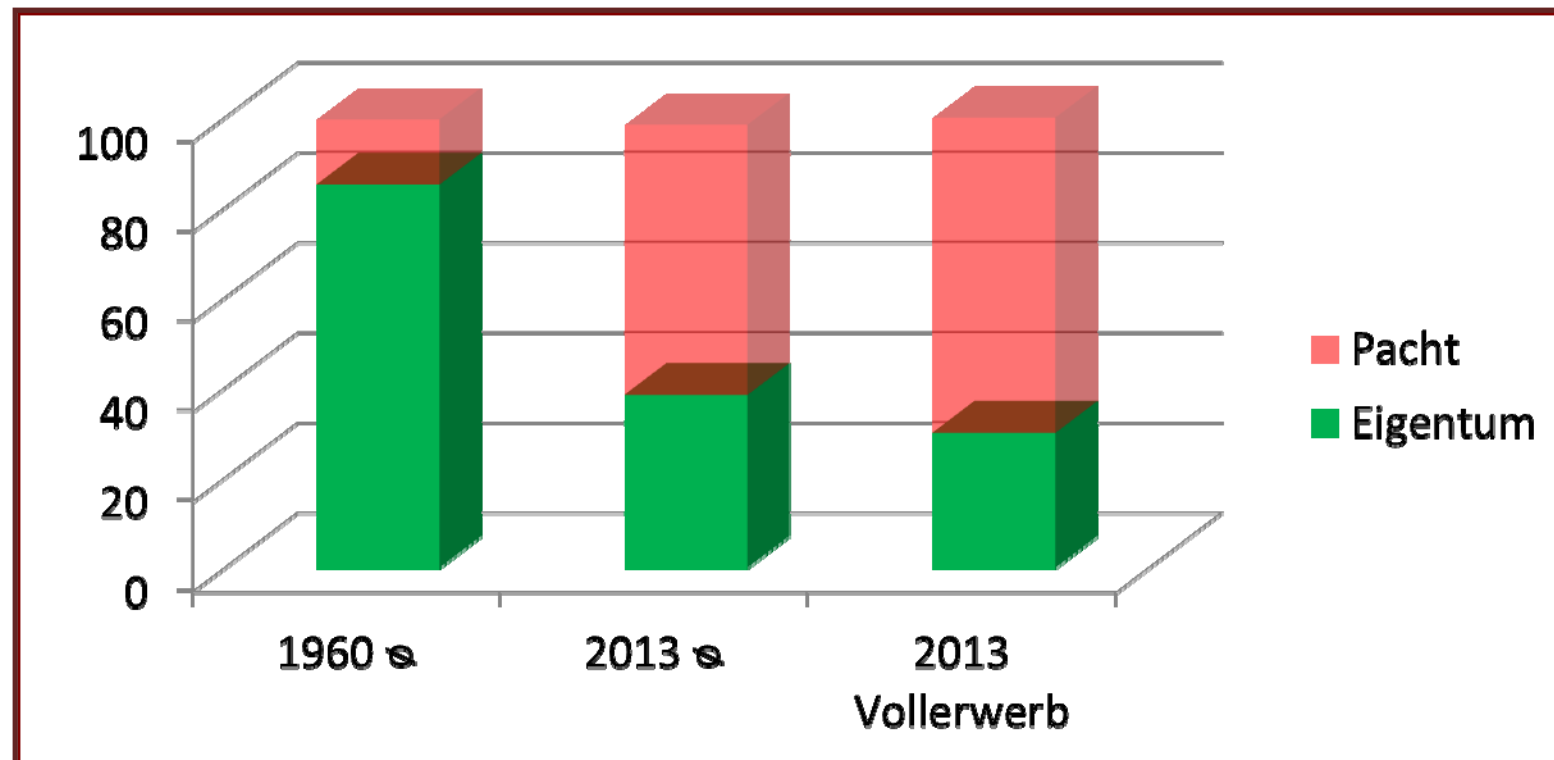
1. Probleme auf dem Bodenmarkt

Handel auf dem landw. Bodenmarkt



2.6 Lage auf dem Bodenmarkt: Pachtpreise

Abnahme der Eigentumsflächen in der Landwirtschaft



Gliederung

1. Probleme auf dem Bodenmarkt
2. Veränderung der Eigentumsverhältnisse
3. Insolvenz der KTG AGRAR SE
4. Das Bodenrecht versagt
5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum
6. Mögliche Maßnahmen
7. Fazit

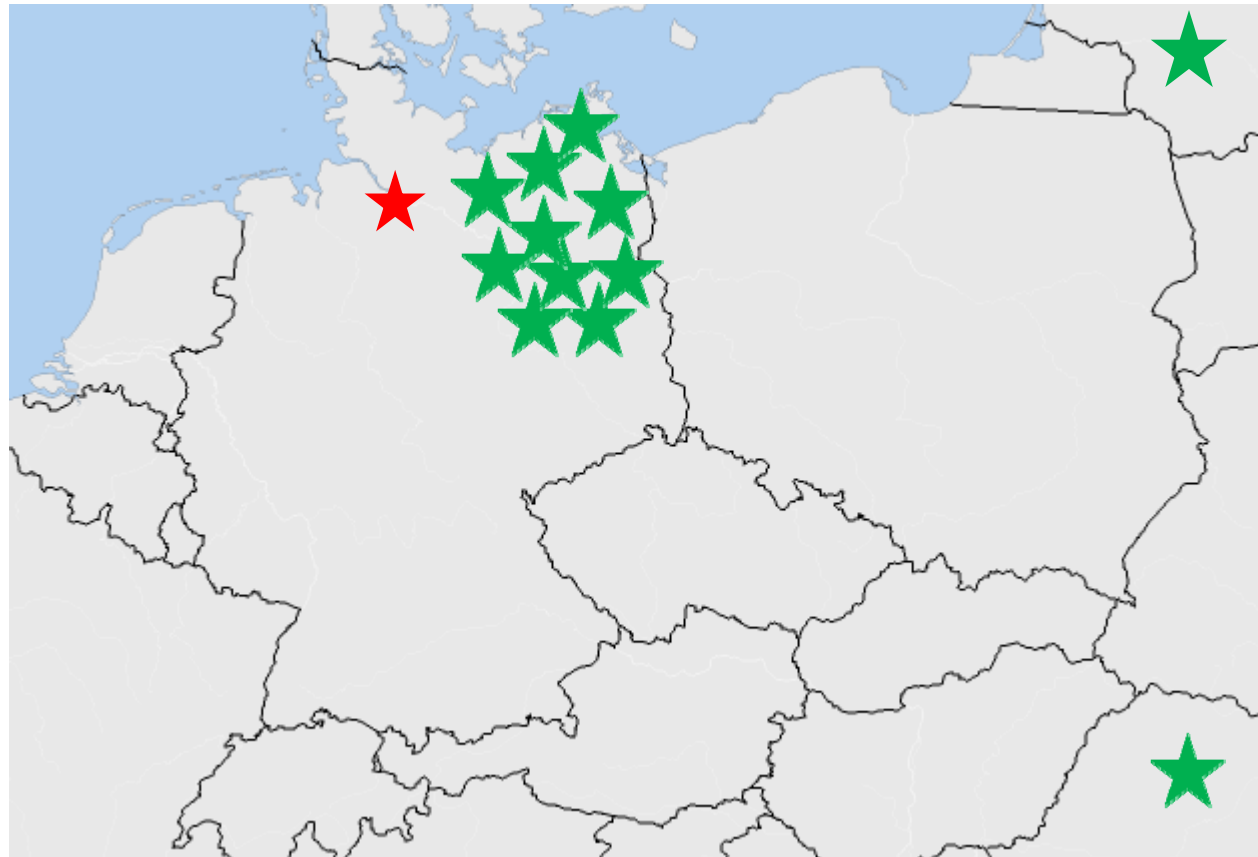
3. Insolvenz der KTG AGRAR SE

Subsidiaries:

- 89 agricultural;
- 35 energy;
- 13 other subsidiaries;

Land 2015: 53,000 ha

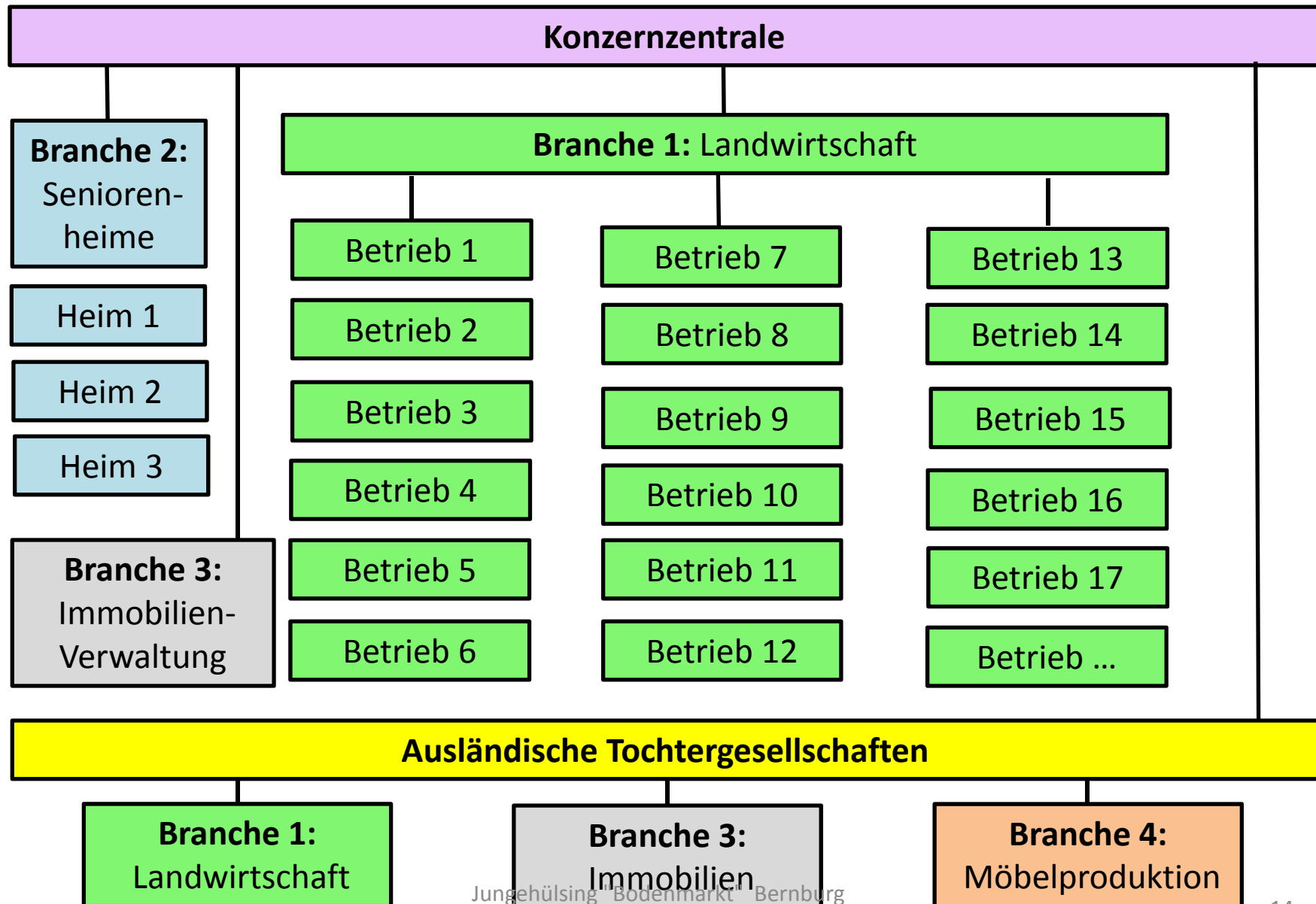
- 37,760 ha Germany;
- 8,240 ha in Lithuania;
- 7,000 ha in Romania



Growth: hole Farms purchased by private farmers
Public land purchased by the State (**upper limit 450 ha per farm**)

3. Insolvenz der KTG AGRAR SE:

Beispiel Holding



3. Insolvenz der KTG AGRAR SE

Insolvency 2016:

➤ 424 mill € debt;

★ Munich Re (Munich)

➤ 4,500 ha Lithuania;

➤ 2,800 ha Germany;

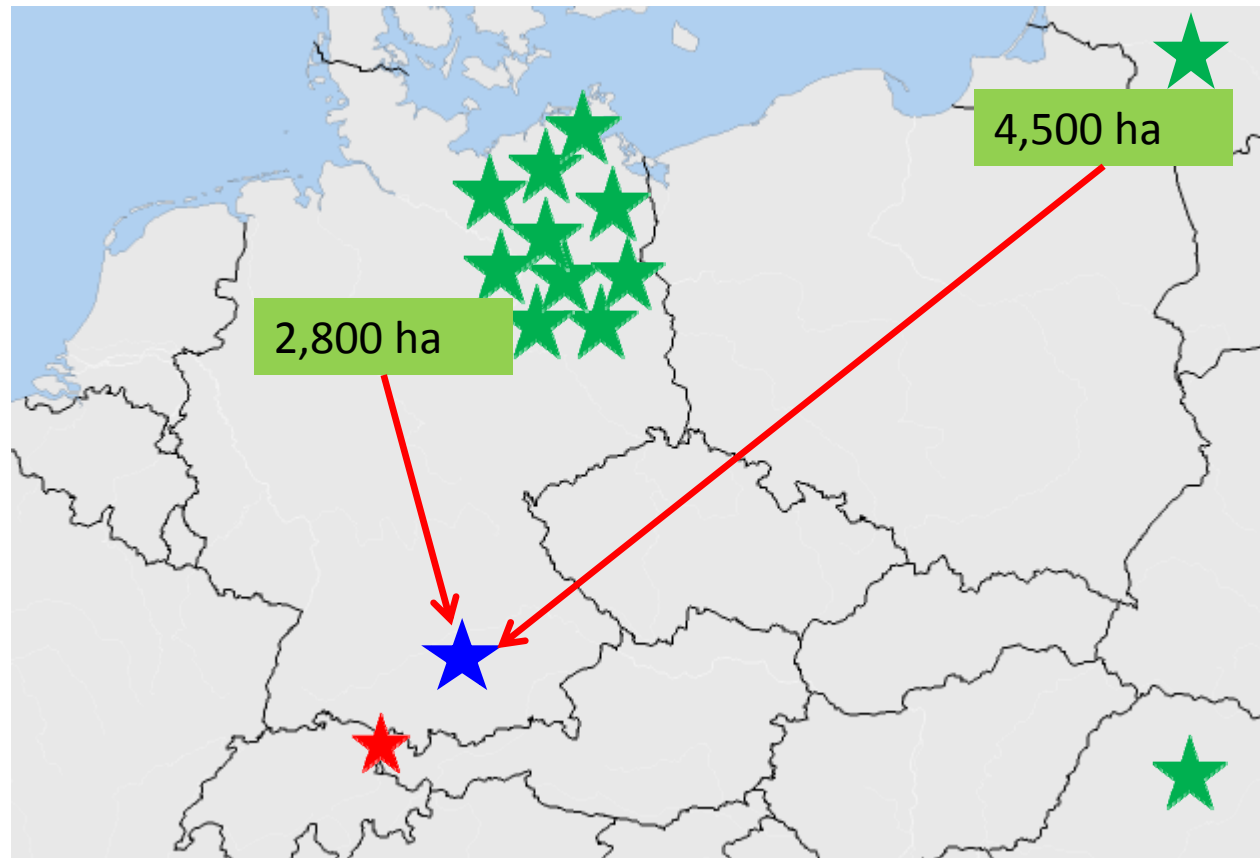
★ Gustav Zech Foundation (Liechtenstein)

➤ 19,030 ha leased land;

➤ 600 ha owned;

➤ 50.1 % biogas production

**Sale of other sites in
Germany, Lithuania and
Romania**



3. Insolvenz der KTG AGRAR SE

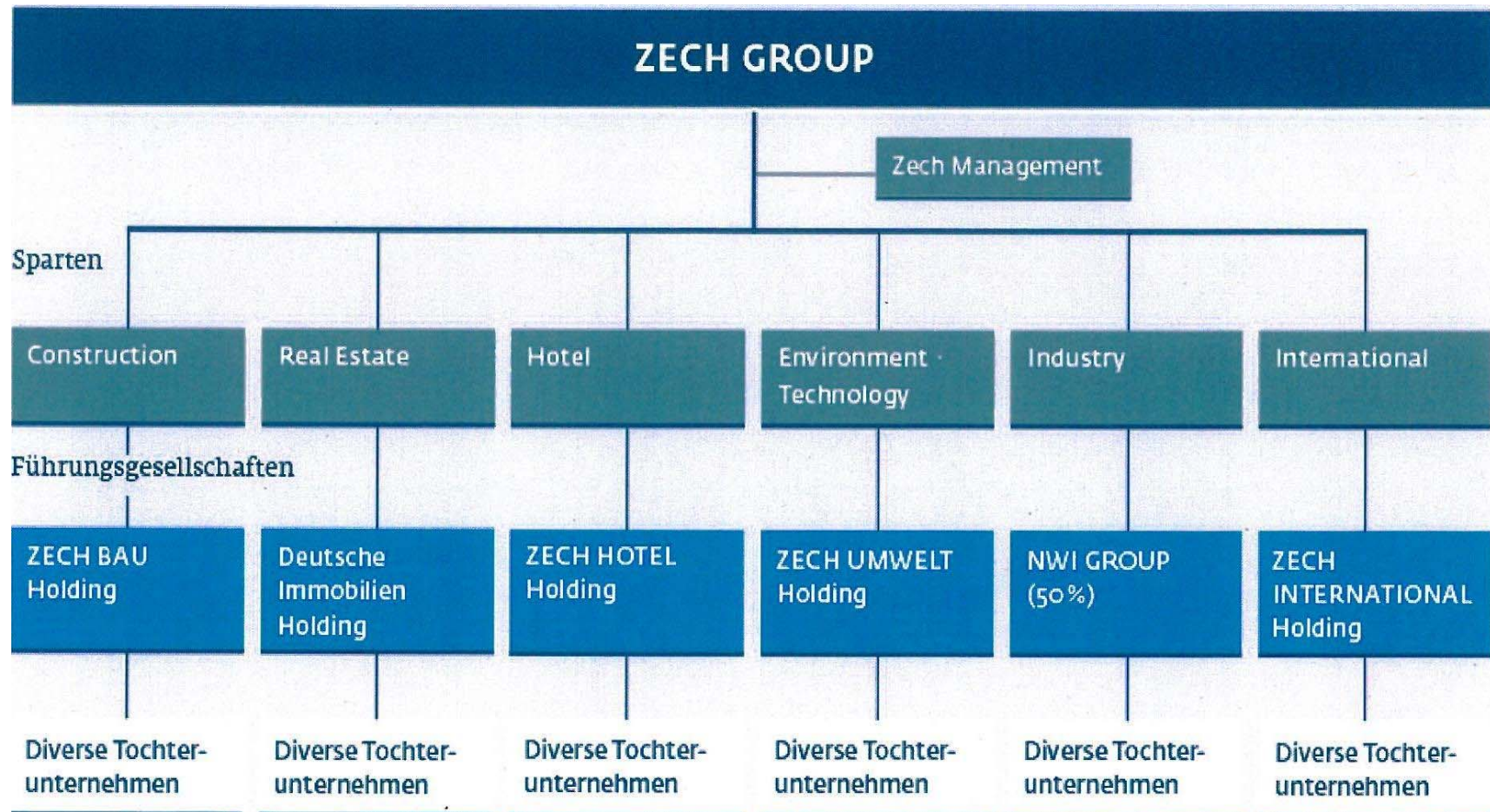
Wer ist MEAG ?

- Kapitalverwalter der Munich Re – Gruppe (insg. rd. 262 Mrd. €)
- Unternehmensstrategie: Investition in Flächen als langfristige Kapitalanlage



3. Insolvenz der KTG AGRAR SE

Wer ist Zech-Group ?



3. Insolvenz der KTG AGRAR SE

**Vorrang für
Landwirte
ausgehebelt**

Vorkaufsfälle durch Landgesellschaften 2014:

205 Fälle

1,172 ha

5.7 ha pro Fall

Anteilskauf durch Investor:

Beispiel KTG AGRAR - MEAG

2,263 ha

Keine Kontrollmöglichkeit durch das Land.

3. Insolvenz der KTG AGRAR SE

Exkurs: Vergleich 95%-Ausnahme Grunderwerbsteuer bei Betriebskauf und
Einzelflächenkauf (20.000 € / ha; 6,5% GrESt;)

Kauf: 10 ha (Fläche)

10 ha

Steuern: 13.000 €

500 ha (2.000 ha Betrieb)

500 ha

0 (650.000 € gespart)

32,5 ha

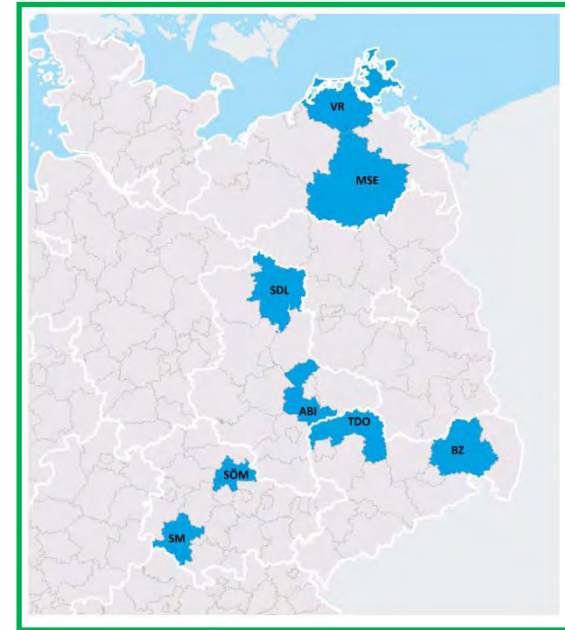
Was haben wir bei der Insolvenz gelernt?

- Mängel im Vollzug des GrdVG (mögliche Versagung ?)
- Erhebliche Umgehungstatbestände durch „sale-and-lease-back“ (abschreckende Wirkung für mgl. Vorkaufswünsche der Landwirte)
- Regulierungslücken (keine Erfassung von Anteilskäufen)
- Umgehung der doppelten GrdEst (hier: geschätzte 1,8 Mio. €)
- Widerspricht dem Ziel des GrdVG (Vorrang ortsansässiger Landwirte)
- Widerspricht dem agrarstrukturellen Ziel einer breiten Eigentumsstreuung

3. Insolvenz der KTG AGRAR SE

Einfluss außerlandwirtschaftlicher Investoren Ergebnisse 2015

- Überregional aktive Investoren sind häufig;
- Seit 2007 12 % der Betriebe verkauft, davon 65 % der Betriebe und 63 % der Flächen an überregional aktive Investoren;
- Von diesen 76 % außerhalb Ostdeutschlands;
- Flächenwachstum seit 2007: + 42 %
- Behörden erfahren nicht von den Transfers (ca. 21 % der erfassten Flächenverkäufe).



Quelle: TI-Report 35, A. Tietz, Braunschweig, 2015, S. 46 – 50.

Gliederung

1. Probleme auf dem Bodenmarkt
2. Veränderung der Eigentumsverhältnisse
3. Insolvenz der KTG AGRAR SE
4. Das Bodenrecht versagt
5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum
6. Mögliche Maßnahmen
7. Fazit

4. Das Bodenrecht versagt

Instrumente der Länder

Grundstückverkehrsgesetz (1961)

- Vorrang für Landwirte;
- unwirtschaftliche Verkleinerung von Einzelflächen;
- Preismissbrauch (> 150 %);

Landpachtverkehrsgesetz (1986)

- ungesunde Verteilung, insbesondere ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen;
- unwirtschaftliche Verkleinerung von Einzelflächen;
- Preismissbrauch;

Reichssiedlungsgesetz (1919)

- Ausübung des Vorkaufsrechts durch Landgesellschaften zugunsten von Landwirten;

Ein stumpfes Schwert?

4. Das Bodenrecht versagt

Instrumente der Länder

Grundstückverkehrsgesetz

(1961)

- Vorrang für Landwirte;
- unwirtschaftliche Verkleinerung von Einzelflächen;
- Preissmissbrauch (> 150 %);

Das Gesetz wird wirkungslos weil...

- Die Behörden uneinheitlich vorgehen oder kaum eingreifen;
- Anteilskäufe nicht erfasst werden (in Ostdeutschland > 30 % der Flächentransfers);
- Anwälte Umgehungstatbestände nutzen (z.B. „Bestellung eines Erbbaurechts“; „dingliche Vorkaufsrechte für Dritte“; „langfristige Pachtverträge zeitnah zum Kaufvertrag“¹⁾)

„Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ist für Juristen, die im Grundstücksverkehrsrecht erfahren sind, kein Hindernis.“

4. Das Bodenrecht versagt

Instrumente der Länder

Reichssiedlungsgesetz (1919)

- Ausübung des Vorkaufsrechts durch Landgesellschaften zugunsten von Landwirten;

Das Gesetz wird wirkungslos weil...

- Landwirte, die mit Durchschnittskosten kalkulieren, nicht mehr in die Gebote von Investoren einsteigen können;
- sich durch die steigenden Preise die Eingriffsmöglichkeit für die Behörden nach oben verschiebt;
2005: 13.000 € 2014: 27.300 €
- die doppelte Grunderwerbsteuer die Ausübung des Vorkaufsrechts zusätzlich verteuert.

4. Das Bodenrecht versagt

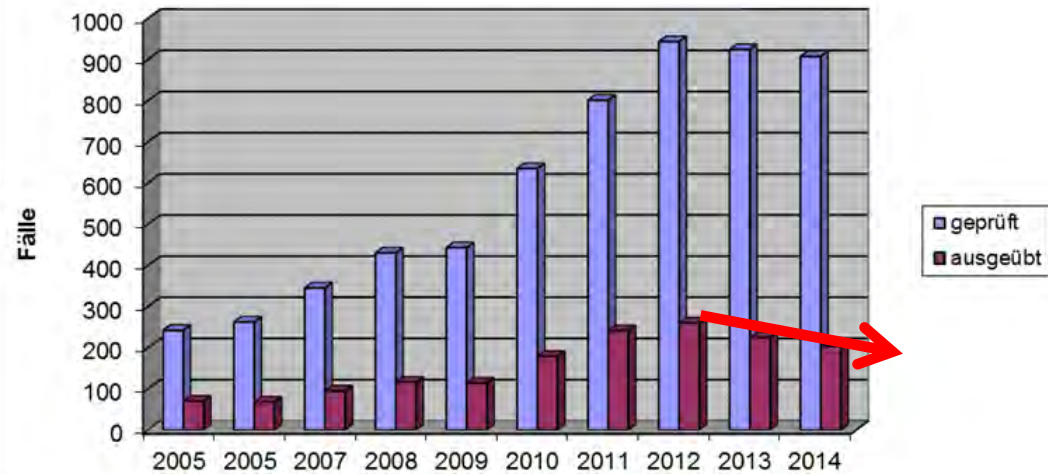
Instrumente der Länder

Reichssiedlungsgesetz (1919)

- Ausübung des Vorkaufsrechts durch Landgesellschaften zugunsten von Landwirten;

Das Gesetz wird wirkungslos weil...

Von den Siedlungsunternehmen geprüfte und ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle 2005 - 2014



Hierzu berichten alle Landgesellschaften, dass mögliche Zweiterwerber zwar erwerbsbereit sind, aber aufgrund der hohen Kaufpreise und/oder der eigenen finanziellen Situation in zunehmendem Maß wirtschaftlich nicht in der Lage sind, die Flächen zu erwerben.

4. Das Bodenrecht versagt

Instrumente der Länder

Landpachtverkehrsgesetz (1986)

- ungesunde Verteilung, insbesondere ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen;
- unwirtschaftliche Verkleinerung von Einzelflächen;
- Preissmissbrauch;

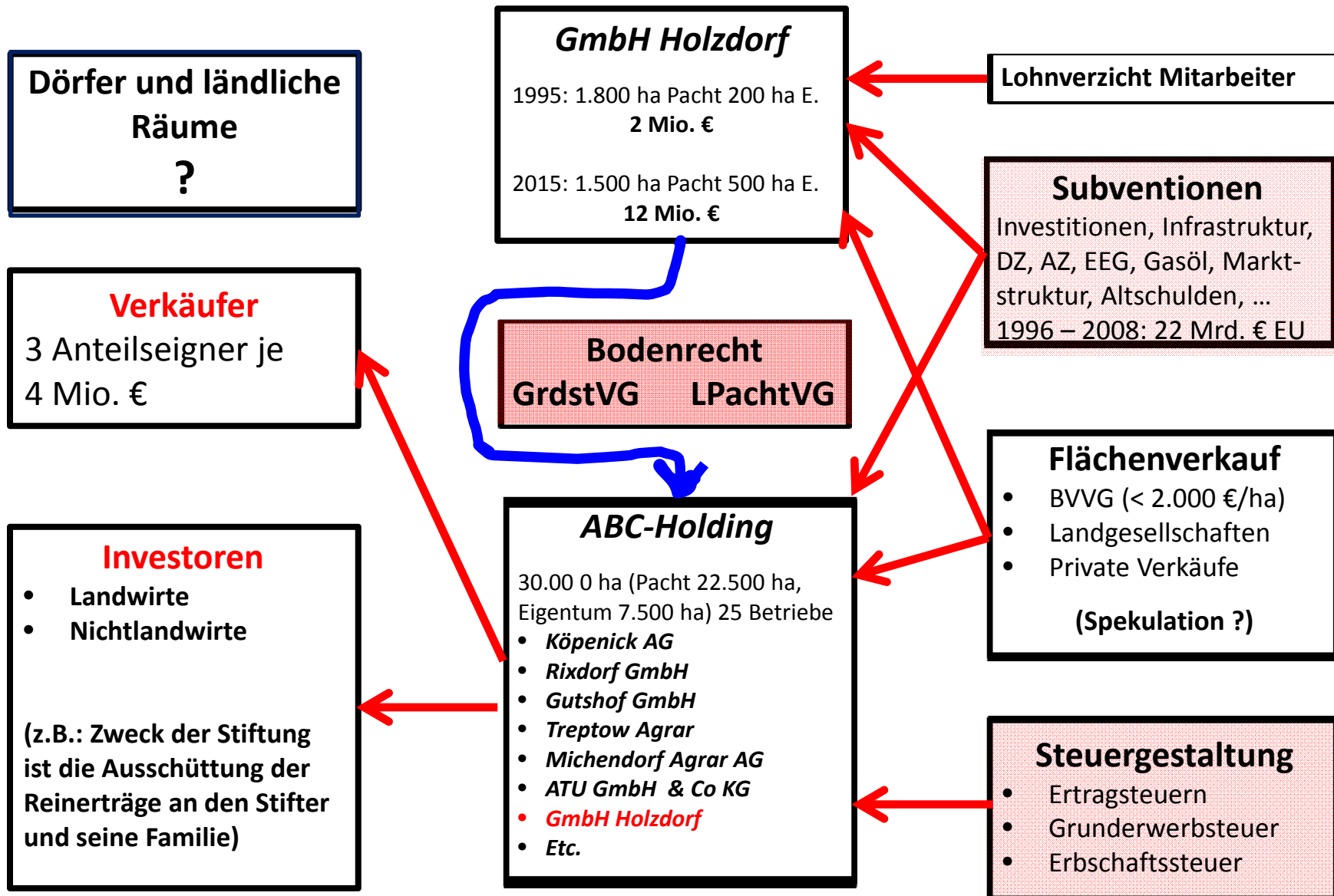
Das Gesetz wird wirkungslos weil...

- Die meisten Länder tolerieren, dass bis zu 75 % der Pachtverträge nicht angezeigt werden; (11 Länder ohne Daten und Schätzungen)
- keine Sanktionen bei Nichtanzeige der Pachtverträge;
- Pachtverträge bei Anteilskäufe nicht erfasst werden (in Ostdeutschland > 30 % der Flächentransfers);
- die Länder die Beanstandungsmöglichkeit „ungesunde Anhäufung“ weder definiert haben, noch nutzen;
- keine Kriterien für „Preissmissbrauch“ existieren;
- 2013 wurden in Deutschland nur 5 Pachtverträge beanstandet.

Gliederung

1. Probleme auf dem Bodenmarkt
2. Veränderung der Eigentumsverhältnisse
3. Insolvenz der KTG AGRAR SE
4. Das Bodenrecht versagt
5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum
6. Mögliche Maßnahmen
7. Fazit

5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum



5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum

Zunehmende Konzentration der Verfügungsgewalt über landwirtschaftliche Flächen.

- **2.263 ha** entspricht der Fläche von **35 durchschnittlichen Betrieben** in Deutschland.
- Eine Holding mit **20.000 ha** entspricht der Größe von **312 durchschnittlichen Betrieben** in Deutschland.
- Regional kann es zu marktbeherrschenden Positionen auf dem Bodenmarkt kommen.

5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum

wenig nachhaltige Eigentumsstruktur und Gefahr der Spekulation:

- **Agro energy: Verkauf von 1.700 ha nach wenigen Jahren mit Rendite von 13,5 % pro Jahr.**
- **KTG AGRAR: Verkauf von 4.000 ha in Litauen nach wenigen Jahren mit Gesamtrendite von 100 %.**
- **ATU Landbau GmbH: Weiterverkauf von 2.263 ha nach 3 Wochen.**



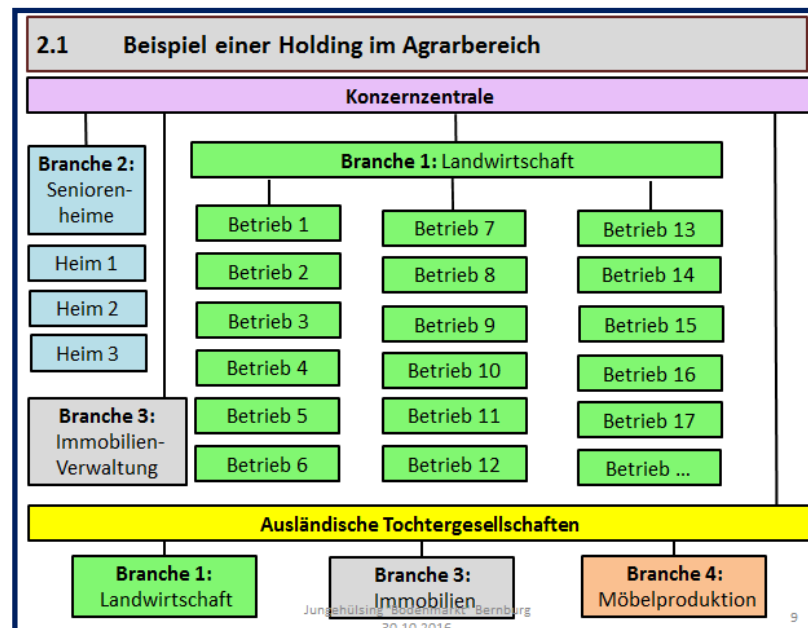
tendenziell **sinkende Arbeitsplätze** infolge

- der Reduzierung der Tierproduktion;
- der Verlagerung qualifizierter Arbeitsplätze an die Konzernzentrale,
- der Umwandlung wenig qualifizierter Dauerarbeitsplätze in Saison-AK.

5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum

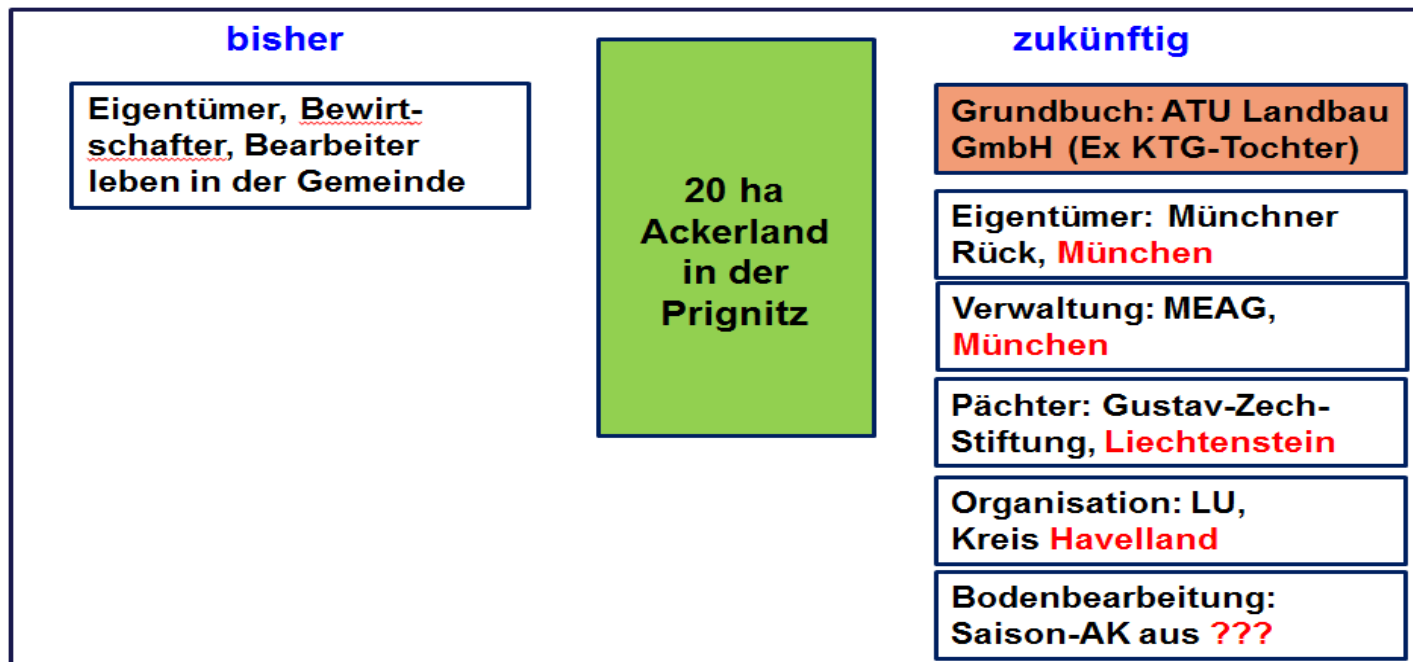
tendenziell **sinkendes Steueraufkommen** infolge

- der Verringerung qualifizierter Arbeitsplätze in der Region,
- der Verrechnung von Gewinnen und Verlusten mit anderen Standorten, Branchen und Tochtergesellschaften im Ausland,
- der Umgehung von Grunderwerbsteuer bei Anteilskäufen (94,9 %).



5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum

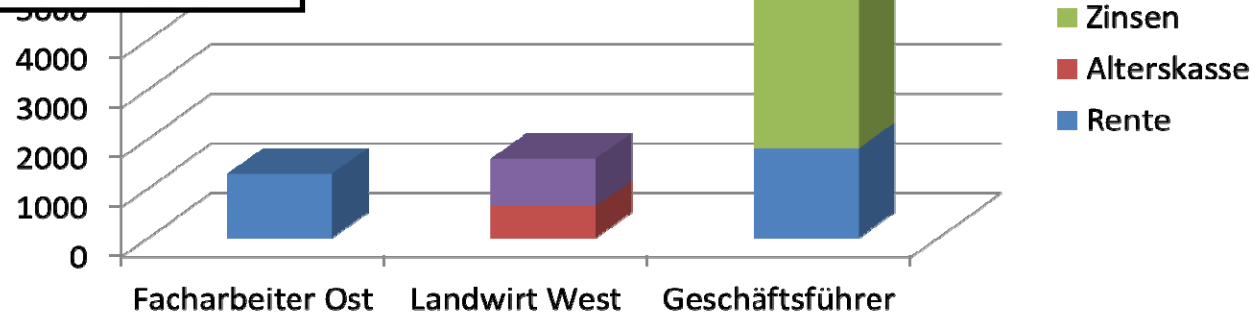
tendenziell **geringere Teilnahme am Leben in der Region:**



5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum



... eine Ursache für Unzufriedenheit ...




Monatliche Einnahme aus der Anlage (2 %) von 4 Mio. € aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen: 6.666 €.


... eine Ursache für Unzufriedenheit im ländlichen Raum.

5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum

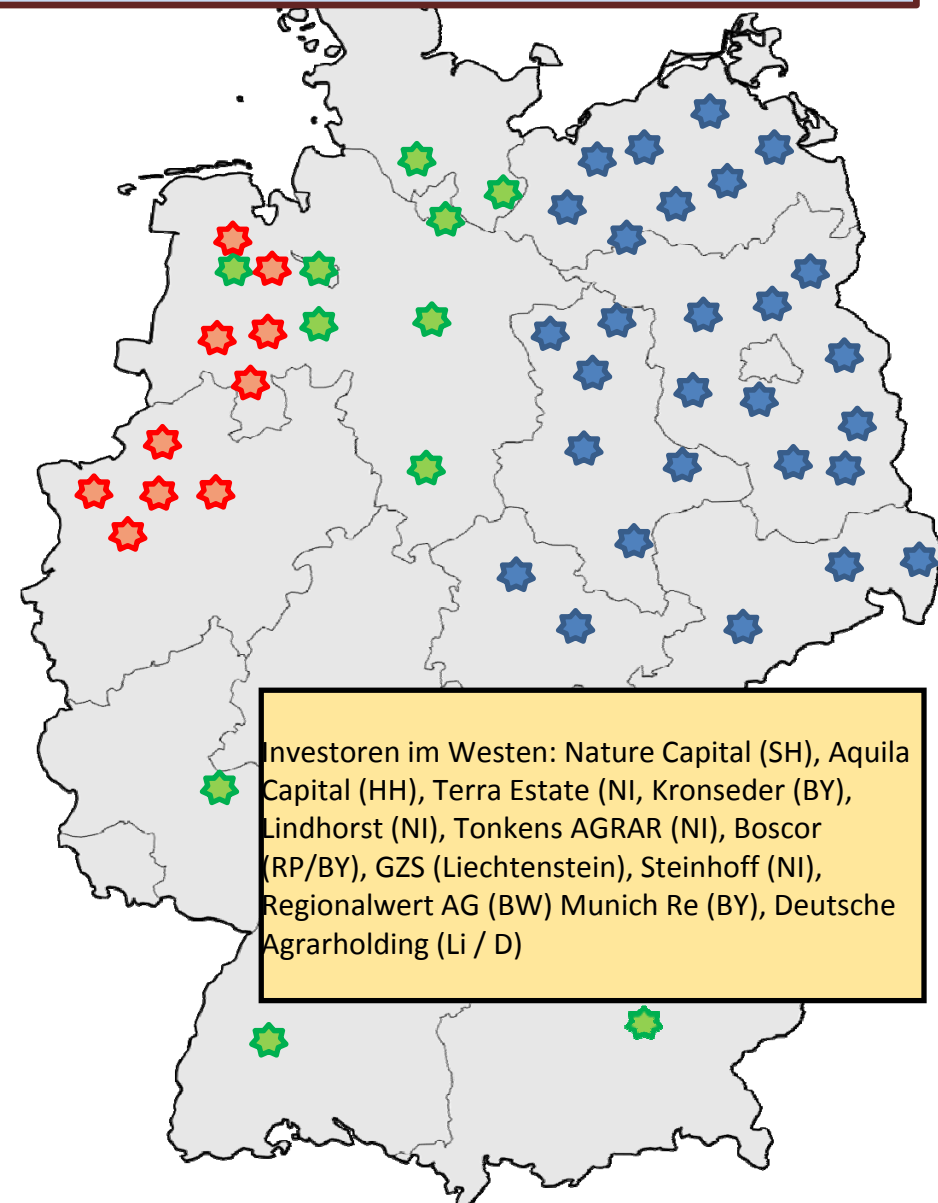
Von den strukturellen Veränderungen sind auch die westdeutschen Länder betroffen:

Kaufpreise 2005 – 15 in % **+ 116 %**

Investoren und Holdings sind auch hier zunehmend aktiv. 

Holdings im Bereich der Veredlung gibt es schon lange. 

Ökonomisch hat der regionale Einzelbetrieb gegenüber 20.000 ha Einheiten auf die Dauer keine Chance.



Gliederung

1. Probleme auf dem Bodenmarkt
2. Veränderung der Eigentumsverhältnisse
3. Insolvenz der KTG AGRAR SE
4. Das Bodenrecht versagt
5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum
6. **Mögliche Maßnahmen**
7. Fazit

3. BLAG „Bodenmarktpolitik“

Ziele der Bodenmarktpolitik:

- a) *Aufrechterhaltung und Förderung einer **breiten Streuung des Bodeneigentums**.*
- b) *Vermeidung **marktbeherrschender Positionen** auf regionalen Bodenmärkten.*
- c) *Vorrang von **Landwirtinnen und Landwirten** beim Flächenerwerb.*
- d) *Sicherung der **Zukunftsfähigkeit** der Landwirtschaft.*
- e) *Begrenzung des Anstiegs von **Kauf- und Pachtpreisen** landwirtschaftlicher Flächen.*
- f) *Vorrang für eine **landwirtschaftliche Nutzung** der Agrarflächen.*
- g) *Verbesserung der Informationslage sowie der **Markttransparenz auf dem Bodenmarkt**.*

Einstimmiges Votum der BLAG. Kenntnisnahme auf der AMK 05.09.2014 in Potsdam.

6. Mögliche Maßnahmen

Artikel 14 GG

- (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.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. ...

6. Mögliche Maßnahmen

Handlungsoptionen in den Bereichen:

- a) *Markttransparenz und Statistik*
- b) *Vollzugsdefizite*
- c) *Verbesserte Regulierung im Bodenrecht*
- d) *Begleitende Maßnahmen (Steuern; BVVG; Flächenschutz; Junglandwirte)*

einvernehmlich / mehrheitlich empfohlen: **26 Vorschläge**

vertieft prüfen: **3 Vorschläge**

einvernehmlich / mehrheitlich abgelehnt: **28 Vorschläge**

„Niedersachsens Bauern müssen für Pachtland immer tiefer in die Tasche greifen. Besonders extensiv arbeitende Öko- und Milchbauern kommen dabei nicht mit. Das bereitet mir große Sorge.“²

Christian Meyer, Landwirtschaftsminister NI

„Die Steigerung der Bodenpreise in Nordrhein-Westfalen um 18 % innerhalb

**Johanna
Land**

„ Der Verkauf der Agrarflächen an nicht aus dem Land stammende Investoren führt zu einer wachsenden Entfremdung zwischen Bewirtschaftern des Bodens und der Bevölkerung.“

Till Backhaus, Landwirtschaftsminister MV

"Für aktive landwirtschaftliche Betriebe wird es angesichts dieser immer schwieriger, die für die Weiterentwicklung der Betriebe benötigten Flächen durch den Verkauf langfristig zu sichern.“³

Ulrich Gensler, Landwirtschaftsminister NRW

¹ agrar online, 30. Oktober 2015. ² top agrar online 14.05.2014. ³ agrar online 08.10.2015

Gliederung

1. Probleme auf dem Bodenmarkt
2. Veränderung der Eigentumsverhältnisse
3. Insolvenz der KTG AGRAR SE
4. Das Bodenrecht versagt
5. Auswirkungen auf den ländlichen Raum
6. Mögliche Maßnahmen
7. Fazit

7. Fazit

Wenn das Bodenrecht nicht reformiert wird, verschärfen sich die Probleme:

Die Entwicklungsmöglichkeiten aktiver Landwirte werden gehemmt.

Ländliche Räume werden geschwächt.

Fehlende Transparenz verhindert die Evaluierung.

7. Fazit

- **Schließung von Regulierungslücken und Umgehungstatbeständen im Bodenrecht.**
- **Einrichtung einer Länder-Arbeitsgruppe Bodenrecht:**
“Investoren agieren bundesweit, die Behörden müssen sich bundesweit abstimmen.”
- **Mehr Transparenz,**
- **Besserer Vollzug der Gesetze.**
- **Umgehung der Grunderwerbsteuer verhindern.**
- **Obergrenze beim öffentlichen Flächenerwerb auf Konzerne erweitern (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH [BVVG]).**

7. Fazit

- **Aktuelle Statistiken zur Eigentumskonzentration, zu Flächenpreisen, Pachtpreisen auch für Agrar-Konzerne;**
- **Evaluierung der GAP-Instrumente auch für die Ebene der Agrarkonzerne;**
- **Unterstützung der Mitgliedstaaten beim Informationsaustausch, Meinungsbildung, Statistiken:**
 - **„Konzerne agieren EU-weit, die Mitgliedstaaten sollten sich besser vernetzen.“**

7. Fazit

- **Die Verantwortung für das landwirtschaftliche Bodenrecht liegt bei den Ländern.**
- Wenn auf dem Bodenmarkt agrarstrukturelle Ziele erreicht werden sollen, sind die **Länder in der Pflicht**, die Defizite beim Vollzug und die Lücken in der Regulierung zu schließen.
- **Bundesminister Schmidt** unterstützt den Vorrang für aktive Landwirte auf dem Bodenmarkt. BMEL hält es für notwendig, das weitgehend wirkungslose Bodenrecht zu novellieren.
- **BMEL** hat seine Aufgaben im Bereich der Transparenz, BVVG, Grunderwerbsteuer in Angriff genommen. (Umsetzung nur mit Ländern und ff-Ressorts).

„Wir müssen aufpassen, dass diese Diskussion nicht zu Frustrationen führt, sondern dass die Landwirte eine faire Chance auf ihren Boden behalten.“

Bundeskanzlerin Angela Merkel

Danke für die Aufmerksamkeit!

Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ auf: www.bmel.de