

Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren - Ergebnisse der Studien

Andreas Tietz und Bernhard Forstner
Thünen-Institut, Braunschweig



11. Bodenforum der Grünen Woche
Berlin, 21.01.2014

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

1. 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“**

1. Nichtlandw. Investoren auf dem Bodenmarkt

Methodik

Analyse statistischer Daten zum Bodenmarkt

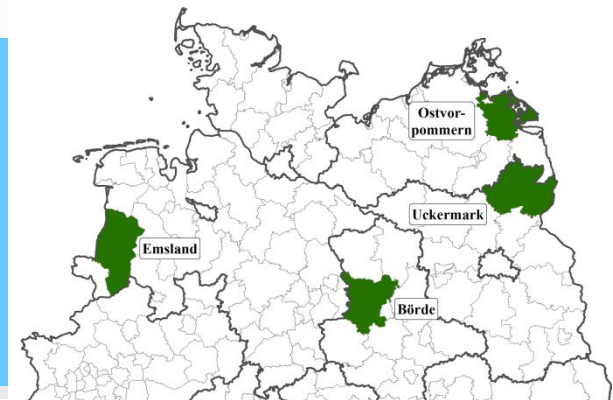
- keine Differenzierung nach Käufergruppen möglich

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



1. Nichtlandw. Investoren auf dem Bodenmarkt

Ergebnisse

- Regional unterschiedliche Relevanz der Investorentypen:

Uckermark	Ostvorpommern	Börde	Emsland
• Käufer von einzelnen Flächen zur Verpachtung an örtliche Landwirte			
• Käufer von einzelnen Betrieben zur eigenen Bewirtschaftung			
• Überregional agierende Käufer von Betrieben, eigene Bewirtschaftung			
• Fondsgesellschaften und international agierende Investoren			

- Geschätzter Anteil der Fläche in der Fallregion, die von Investoren bewirtschaftet wird:

Uckermark	Ostvorpommern	Börde	Emsland
20 – 25 %		10 %	---

1. Nichtlandw. Investoren auf dem Bodenmarkt

Ergebnisse

- **Auswirkungen der Bodenkäufe durch Investoren**
 - auf den **Boden- und Pachtmarkt**: Tendenz zu höheren Preisen
 - auf die umliegenden **Betriebe**:
 - Teils Flächenverluste, aber keine Gefährdung der Unternehmen
 - Flächenkauf durch Investoren (mit Rückverpachtung) ist mitunter Hilfe zum Überleben der Betriebe
- **Auswirkungen der Betriebskäufe durch Investoren:**
Siehe 2. Studie
- **Indirekter Einfluss durch Anteilskäufe bleibt unklar**

2. Kapitalbeteiligung durch nichtlandw. Investoren

Methodik

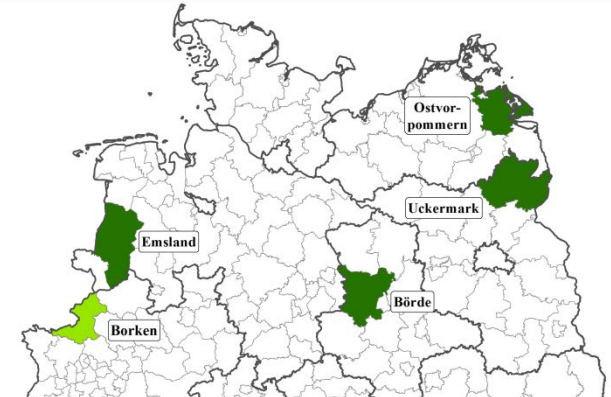
Keine statistischen Daten zu Anteilskäufen an jur. Personen verfügbar

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



2. 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

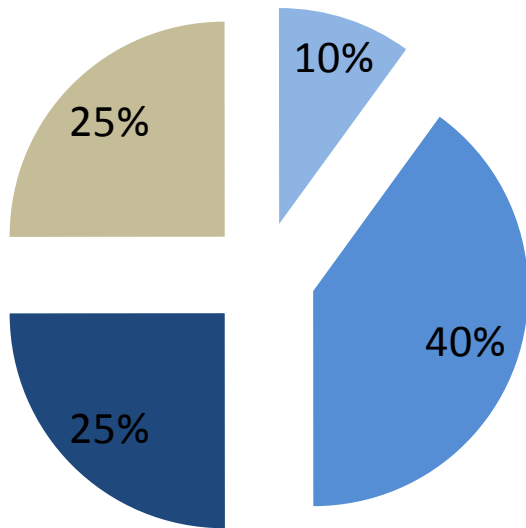
Bildung von Fallgruppen anhand:

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

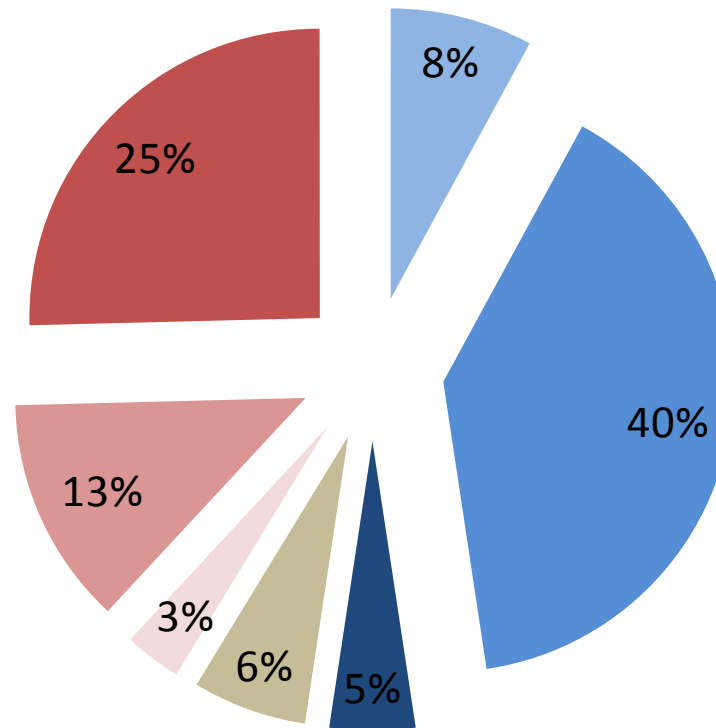
2. Kapitalbeteiligung durch nichtlandw. Investoren

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

2. 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“
- Kauf eines Minderheitenanteils durch „Investor“: Kein Fall seit 2007
- **Generell zunehmende Konzentration des Kapitals** auf wenige Gesellschafter

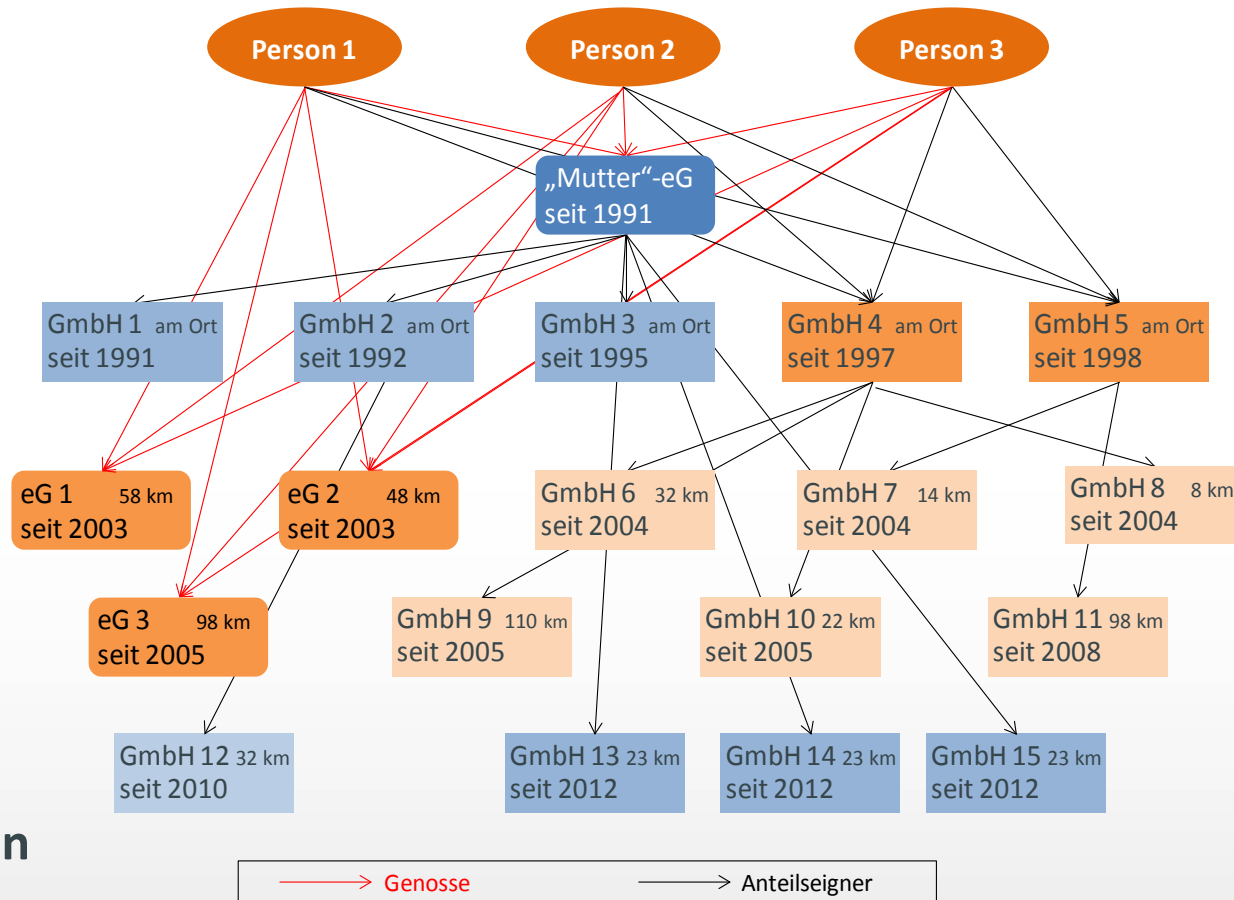
Westdeutsche Fallregionen:

- 20 untersuchte GmbH
- Kaum Bedeutung von „Investoren“, Aktivitäten des vor-/nachgelagerten Bereichs

2. 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

2. Kapitalbeteiligung durch nichtlandw. Investoren

Ergebnisse der Expertengespräche

- **Motive aus Sicht des Investors:**

- Unternehmerische Tätigkeit -> nur **Mehrheitsbeteiligung** ist interessant
- Wertsichere Anlage, Aussicht auf Wertsteigerung, Diversifikation Portfolio
- Häufig landwirtschaftliche Wurzeln (weichender Erbe), Investment in einem emotional behafteten Umfeld

- **Motive aus Sicht des landwirtschaftlichen Unternehmens:**

- Beseitigung von **Kapitalknappheit** (Bodenkauf, Investitionen, wirtschaftliche Schwäche)
- Lösung der **Nachfolgeproblematik**
 - Rückzug der Führungsebene, kein geeigneter Nachfolger
 - Hohe Konzentration der Anteile, Abfindungsansprüche

2. Kapitalbeteiligung durch nichtlandw. Investoren

Ergebnisse der Expertengespräche

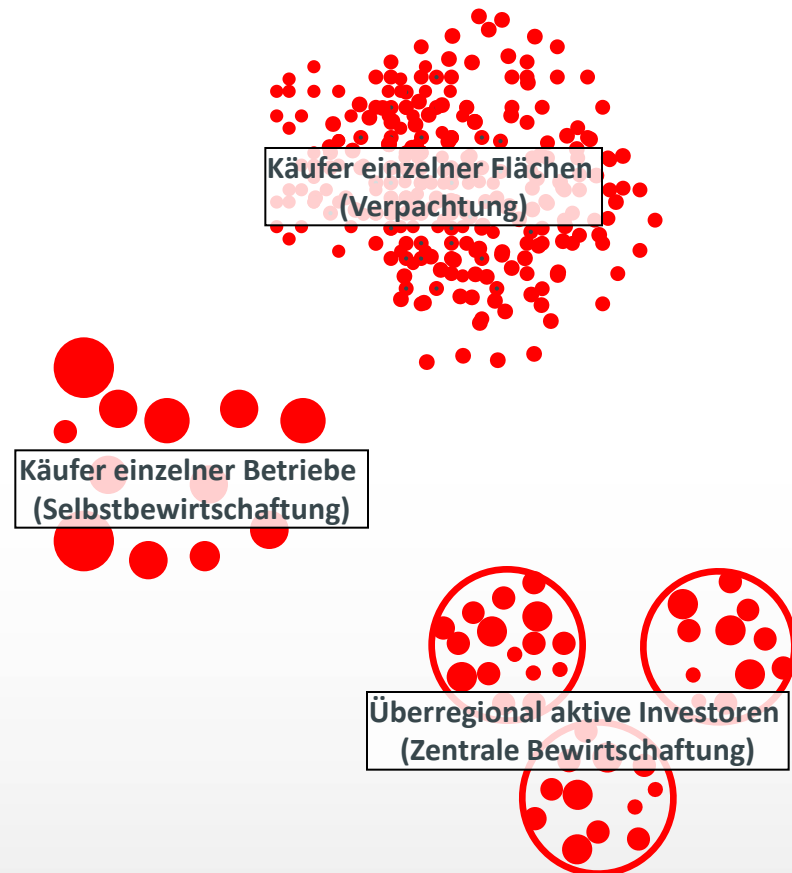
Auswirkungen der Kapitalbeteiligung:

- **Betriebsleitung:** Meist Austausch, je nach Unternehmenserfolg
- **Investitionen:** eher mehr (frisches Kapital, Auflösung Investitionsstau)
- **Beschäftigung:** eher rückläufig (Rationalisierung, Abbau Tierhaltung)
- **Produktion:** deutliche Verschlinkung (Abbau unrentabler Bereiche) und Spezialisierung, kaum vertikale Integration
- **Regionale Bodenmärkte:** tendenziell preissteigernd
- **Regionale Wertschöpfung:** zwiespältig
 - + positive Effekte durch Investitionen, steigende Löhne und Pachten
 - Abbau der Tierhaltung und arbeitsintensiver Bereiche
 - Engagement über den Betrieb hinaus hängt vom Einzelfall ab
- **Gewinnverteilung:** entsprechend dem Kapitaleigentum (-> Ortsansässigkeit?)

3. Schlussfolgerungen

Zusammenfassung der Analyseergebnisse

- „Nichtlandwirtschaftliche Investoren“ sind keine homogene Gruppe
- „Investoren“ sind kein neues Phänomen
- Anstieg der Bodenpreise hat viele Ursachen
 - Finanzkrise, steigende Agrarpreise, Biogasförderung, BVVG-Privatisierung...
- Auswirkungen der „Investoren“: nicht per se positiv oder negativ
 - abhängig vom Verhalten des Investors
 - Bewertung uneinheitlich, je nach Kriterien (Wettbewerbsfähigkeit, lokale Wertschöpfung, Beschäftigung, regionales Engagement...)
 - Unternehmen im Generationswechsel sind evtl. auf Kapitalgeber angewiesen



3. Schlussfolgerungen

Bewertung der Politikoptionen

- **Bei Käufen ganzer Unternehmen** (von mehreren 1.000 ha) **ist weniger die Kapitalherkunft des Käufers der kritische Punkt, sondern eher die Größe der entstehenden Unternehmensgeflechte:**
 - Einschränkung der regionalen Wettbewerbsverhältnisse
 - Konzentration von Entscheidungsmacht über lokale Ressourcen
 - negative Folgen für das wirtschaftliche und soziale Leben vor Ort möglich
- **Die „ungesunde Verteilung von Grund und Boden“ im GrdstVG wird anhand der agrarstrukturpolitischen Ziele beurteilt.**
- **Bislang sind Unternehmensgröße und Eigentumskonzentration kein Gegenstand agrarstruktureller Leitbilder.**
- **Solch ein Leitbild wäre Voraussetzung dafür, dass der Anteilskauf aus agrarstrukturellen Gründen genehmigt oder versagt werden könnte.**

3. Schlussfolgerungen

Bewertung des Untersuchungsansatzes

- **Explorativer Ansatz, sehr aufwendig**
- **Fallstudien, kleine Stichprobe (4 % der ostdeutschen GmbH)**
 - Weitere Fallstudien zur Validierung wünschenswert
- **Nicht übertragbar auf andere Rechtsformen**
 - eG evtl. teilweise, GbR gar nicht
- **Auswirkungen der großen / überregional ausgerichteten Investoren auf die Region müssten vor Ort untersucht werden**
 - Vermutlich existiert eine große Bandbreite an Fallgestaltungen
 - Gesamtbild erfordert breiten Untersuchungsansatz

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.)

