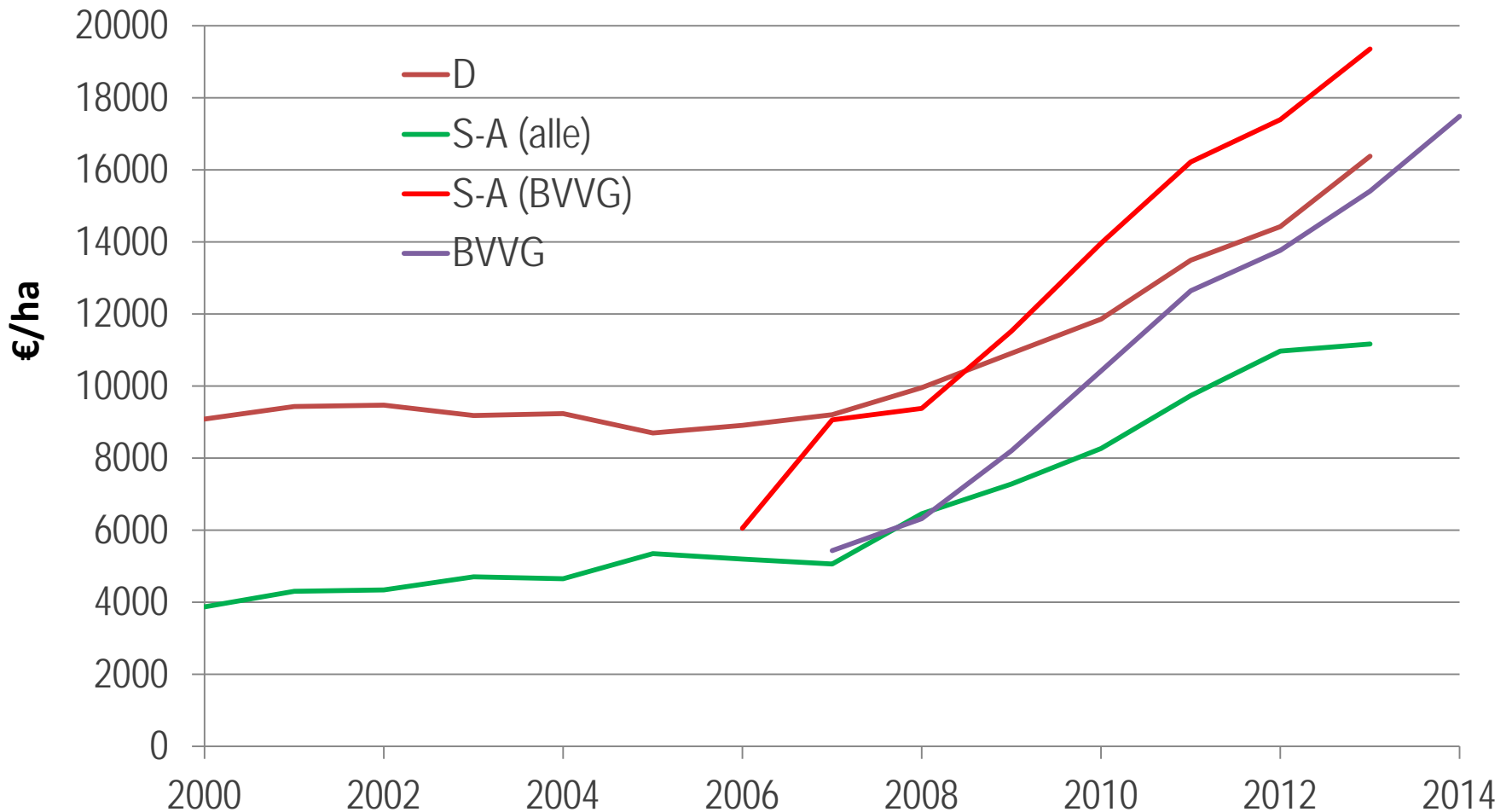


***Markt oder Regulierung:  
Wie kommt der Boden zum besten Wirt?***

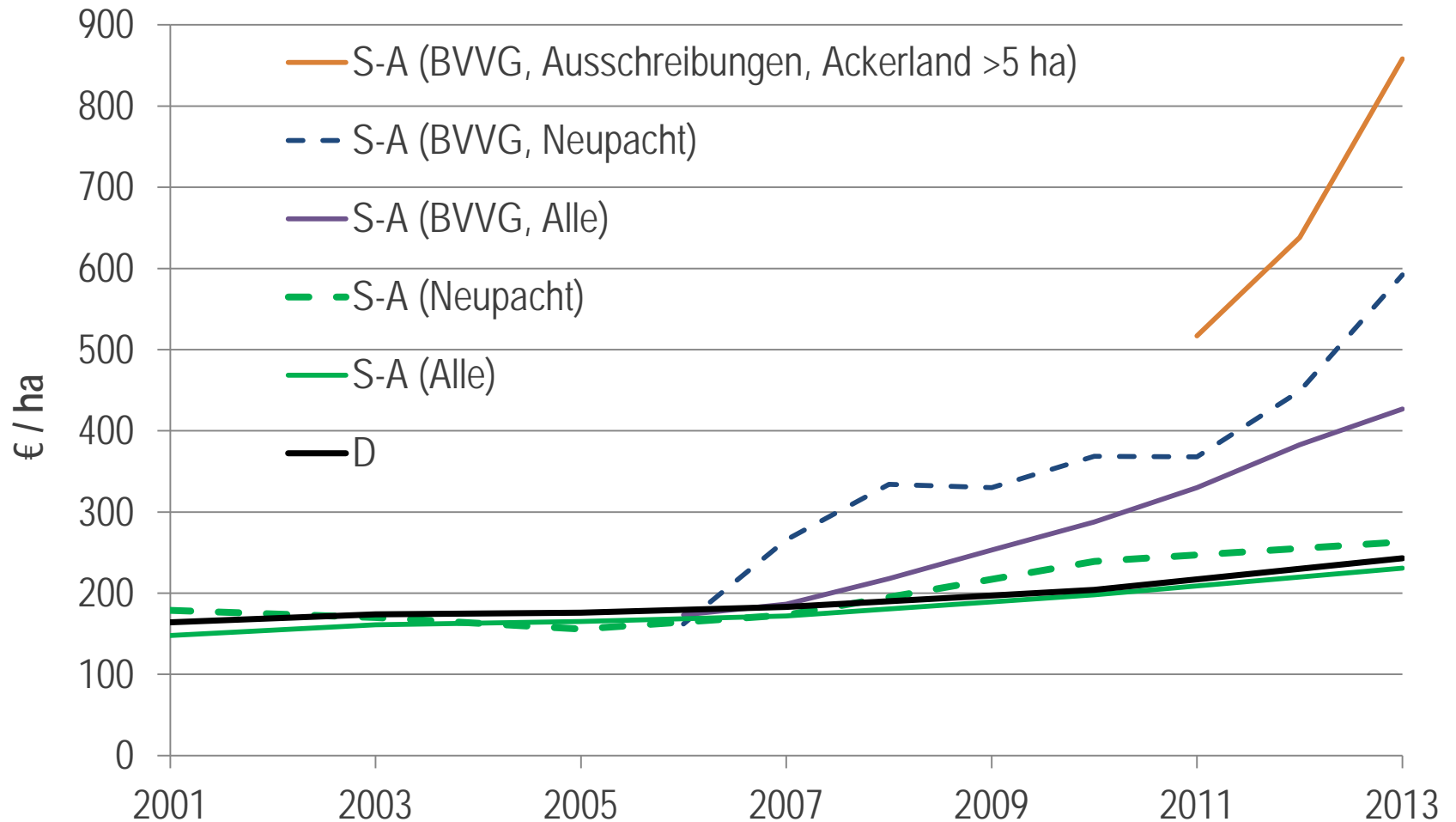
***Alfons Balmann***

## Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt, BVVG, agrarmanager Bodenmarktinfo

## Pachtpreisentwicklung



Quellen: Statistisches Bundesamt, Bodenmarkt, BVVG, eigene Berechnungen

- Bodenmarkt
  - Sind Kauf- und Pachtpreise zu hoch?
  - Gehen die Flächen zum richtigen Wirt?
  - Funktionieren die Marktmechanismen?
  - Können Regulierungen etwas bewirken?
  - Sollte Boden Eigentum der landwirtschaftlichen Betriebe sein?
- Betriebsübernahmen
  - Leidet die Agrarstruktur unter Konzernbildungen?
  - Lassen sich Konzernbildungen sinnvoll verhindern?

- Die Bodenpreise folgen den ökonomischen Rahmenbedingungen!
  - Gestiegene Grundrenten
    - durch steigende Preise
    - durch technischen Fortschritt
    - durch Strukturwandel in Richtung leistungsfähigerer Betriebe
  - Niedrige Zinsen
  - Betriebsindividuelle und regionale Besonderheiten
  - Politische Verzerrungen und Subventionen
  - Der "Fluch des Gewinners" in Auktionen
  - Marktmacht großer Betriebe bei zersplittertem Eigentum

- Die Bodenpreise folgen den ökonomischen Rahmenbedingungen!
  - Gestiegene Grundrenten
    - durch steigende Preise
    - durch technischen Fortschritt
    - durch Strukturwandel in Richtung leistungsfähigerer Betriebe
  - Niedrige Zinsen
  - Betriebsindividuelle und regionale Besonderheiten
  - Politische Verzerrungen und Subventionen
  - Der "Fluch des Gewinners" in Auktionen
  - **Marktmacht großer Betriebe bei zersplittertem Eigentum**

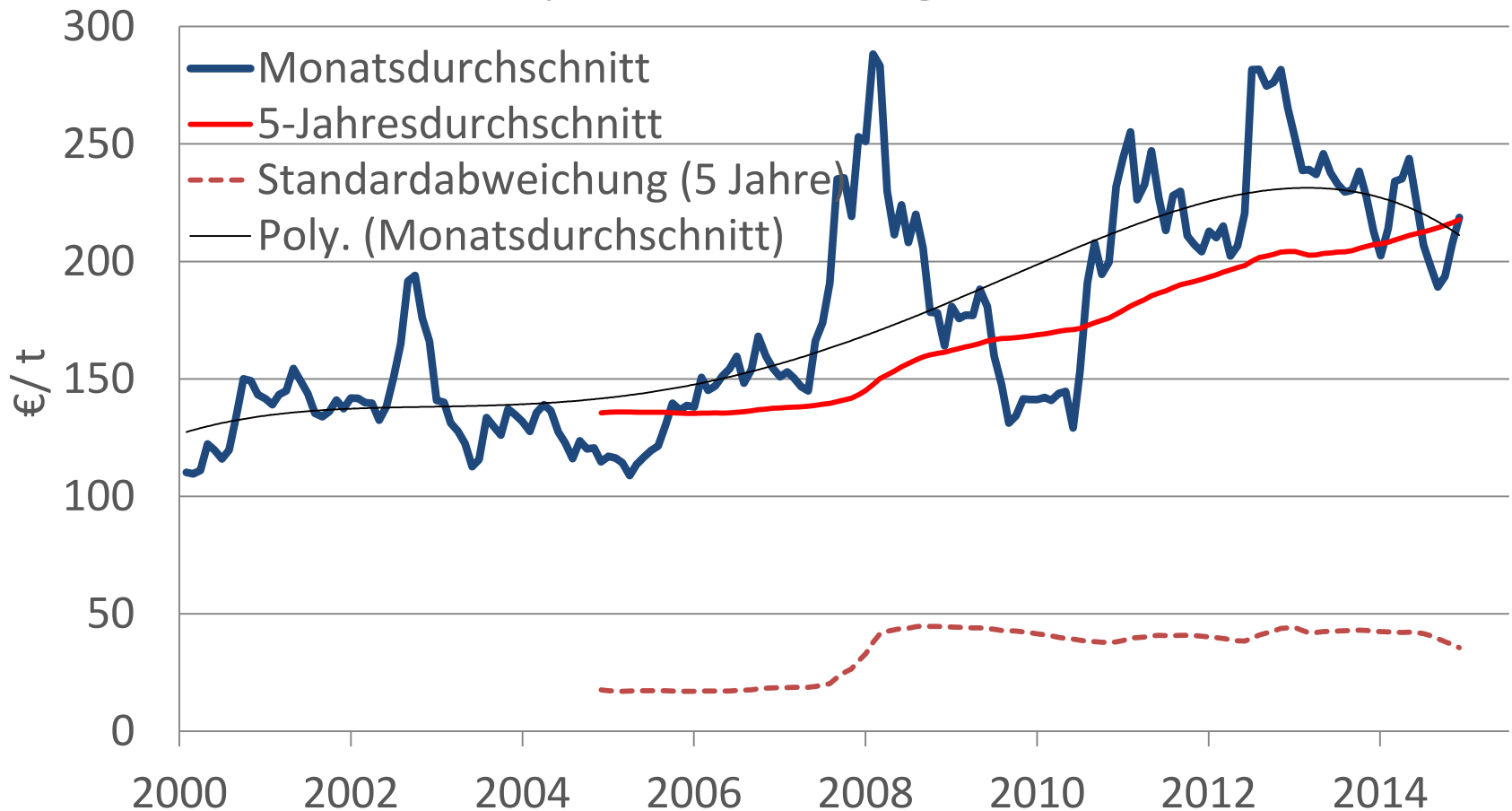
- Die Bodenpreise folgen den ökonomischen Rahmenbedingungen!
  - **Gestiegene Grundrenten**
    - durch steigende Preise
    - durch technischen Fortschritt
    - durch Strukturwandel in Richtung leistungsfähigerer Betriebe
  - **Niedrige Zinsen**
  - Betriebsindividuelle und regionale Besonderheiten
  - Politische Verzerrungen und Subventionen
  - **Der "Fluch des Gewinners" in Auktionen**
  - Marktmacht großer Betriebe bei zersplittertem Eigentum

- Wirtschaften
  - als landwirtschaftlicher Bewirtschafter
  - als Verpächter (Kapitalanleger)
- Arbitrage
  - Ausnutzen von Marktungleichgewichten
- Spekulation
  - Ausnutzen unterschiedlicher Erwartungshaltungen
- Alle Funktionen sind essentiell für funktionierende Märkte!
  - Generierung von Wertschöpfung
  - Steuerungsfunktionen



- Verfolgung übergeordneter Aufgaben
  - Bereitstellung öffentlicher Güter
- Befriedigung öffentlicher Interessen
  - Korrekturen von Marktversagen
- Aber: Was ist im öffentlichen Interesse?
  - Probleme: Ideologien, Lobbyinteressen, Korruption
- Aber: Wie hoch sind die Transaktionskosten?
  - Probleme: Komplexität der Aufgaben, fehlende Selbstorganisation

## Weizenpreisentwicklung seit 2000



Quelle: <http://www.indexmundi.com>

## Was sind die Auswirkungen auf die Rentabilität?

- Kriterium: Grundrente

- Definition:

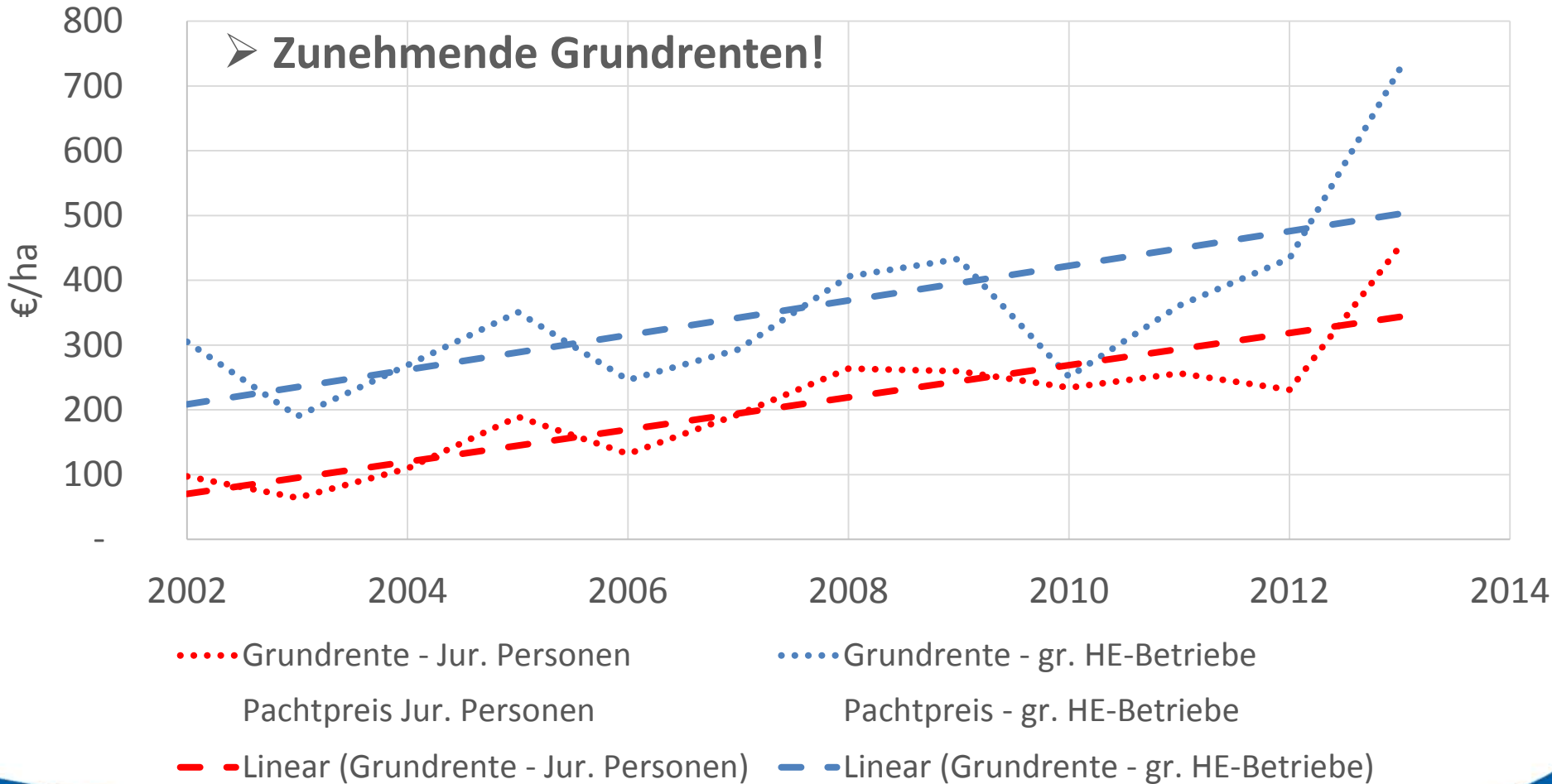
- Entlohnungspotential des Boden nach Abzug aller anderen Faktorkosten

Grundrente =

$$\frac{\text{Gewinn} + \text{Pachtaufwand} - \text{Lohnansatz FamAK} - \text{Zinsansatz EK ohne Boden}}{\text{ha LF}}$$

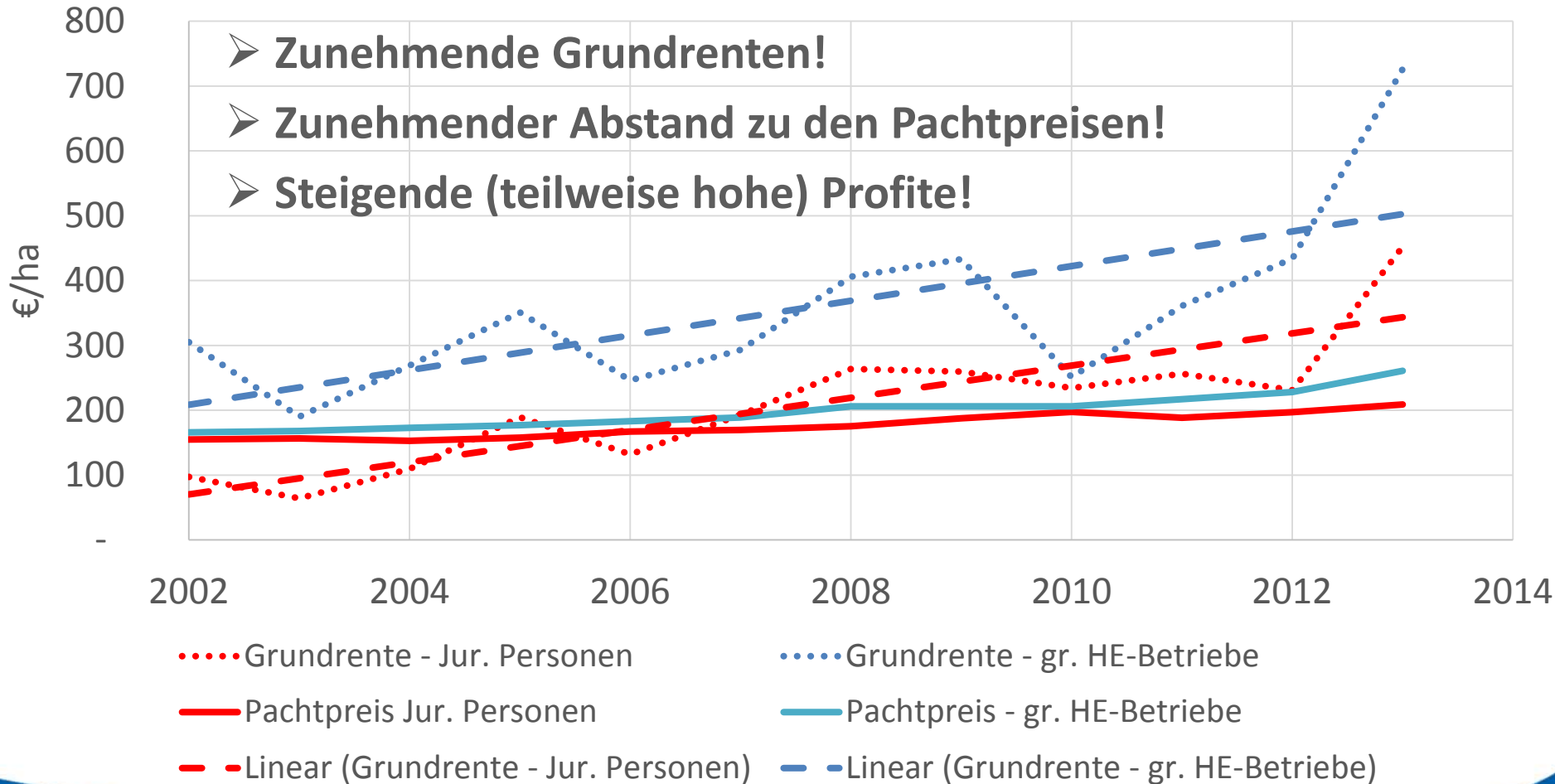
- Grundrente sollte langfristig Pachtpreisen entsprechen
    - Residualgröße! Sensitivität gegenüber Ansätzen für andere Faktoren!
    - Durchschnittswert! Kein Schattenpreis!

## Entwicklung der Grundrenten und Pachtpreise in Sachsen-Anhalt



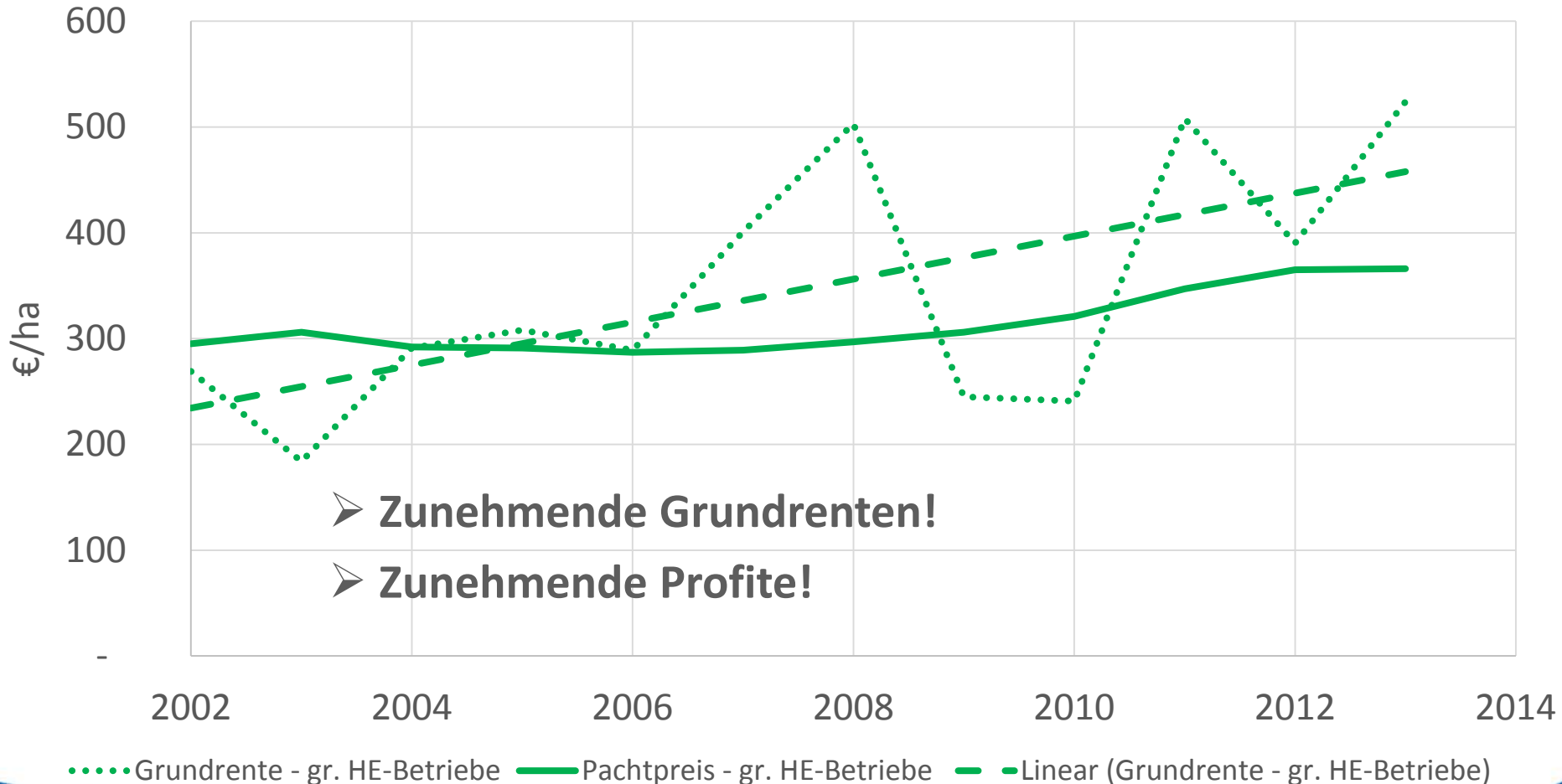
Quelle: BMEL, eigene Berechnungen

## Entwicklung der Grundrenten und Pachtpreise in Sachsen-Anhalt



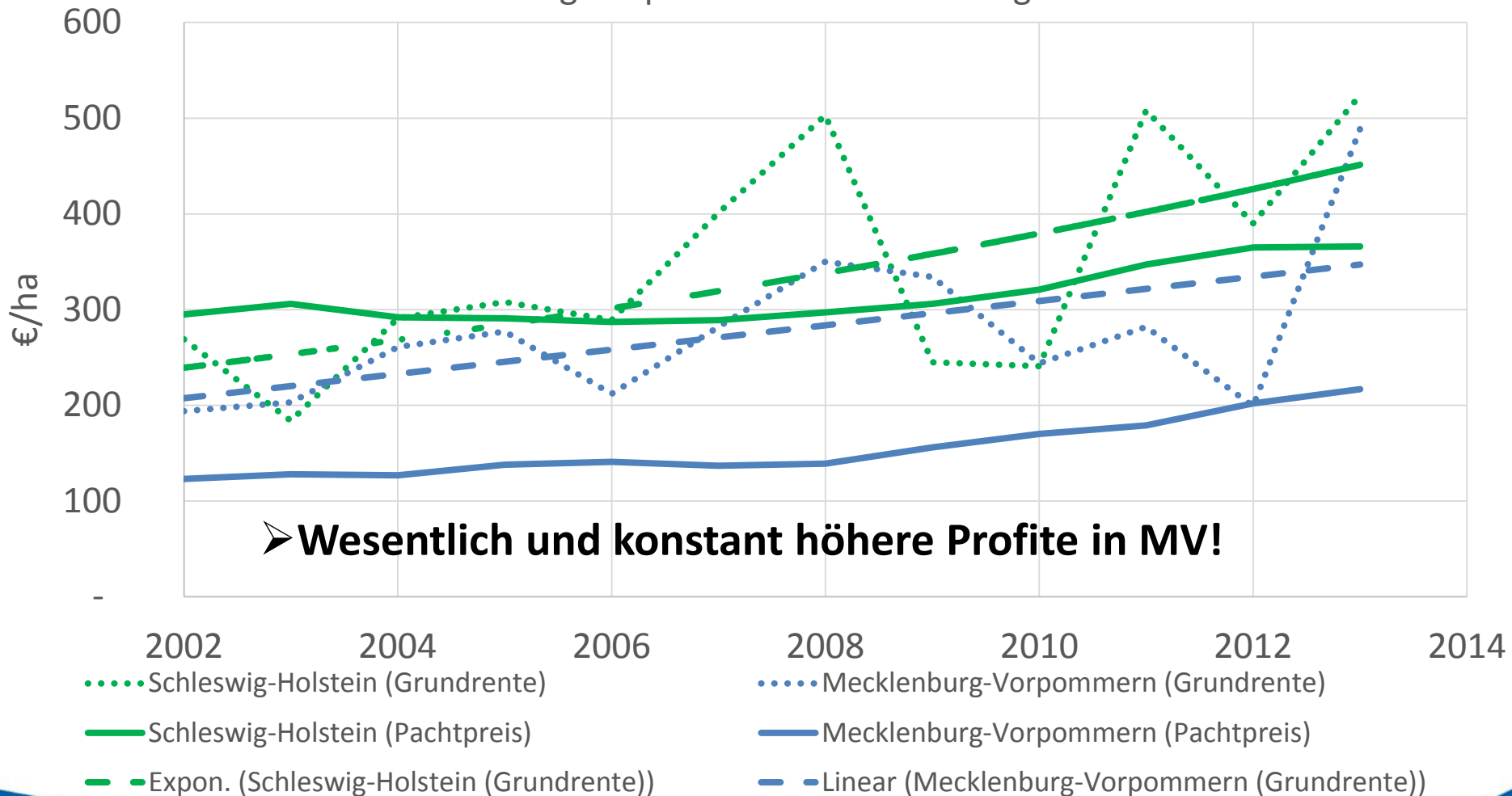
Quelle: BMEL, eigene Berechnungen

## Entwicklung der Grundrenten und Pachtpreise großer Haupterwerbsbetriebe in Schleswig-Holstein



Quelle: BMEL, eigene Berechnungen

Entwicklung der Grundrenten und Pachtpreise großer Haupteinzelbetriebe  
in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein



Quelle: BMEL, eigene Berechnungen

# Ökonomische Rahmenbedingungen

Kennzahl	Betriebsgruppe	Haupterwerbsbetriebe		Juristische Personen	
		Deutschland	Sachsen-Anhalt	Alle	> 3000 SO
Größe	SO	215	346	2 165	4 588
Fläche	ha LF	75	253	1 151	1 873
AK-Besatz	AK/100 ha	2,8	1,2	1,9	2,4
Lohnaufwand	€/ha	171	135	524	675
Direktzahlungen	€/ha	317	317	309	303
	€/AK	11 136	25 890	15 868	12 808
Bilanzsumme	€/ha LF	10 957	3 554	5 045	5 921
Eigenkapital	€/ha LF	8 536	1 981	2 943	3 590
	€	636 000	478 000	3 388 000	6 725 000
Gewinn+Lohn	€/AK	35 548	<b>64 756</b>	<b>42 887</b>	<b>42 619</b>
EK-Rentabilität	%	2,9	<b>23,4</b>	<b>9,8</b>	<b>9,6</b>
Grundrente	€/ha	<b>334</b>	<b>602</b>	<b>301</b>	<b>331</b>
Pachtpreise	€/ha	<b>279</b>	<b>236</b>	<b>166</b>	<b>178</b>
Milchleistung	kg/Kuh	7362	<b>8304</b>	<b>8875</b>	<b>9144</b>
Ferkel (geb,)	Anz,/Sau	25,4	25,6	<b>29,2</b>	<b>31,1</b>
Weizenertrag	dt/ha	72	71,2	67,9	69,8



## Ursachen der Pachtpreissteigerungen

- Pachtpreise folgen gestiegenen Grundrenten!
  - Hohe Agrarpreise!
  - Zunehmende Leistungsfähigkeit der Betriebe!
  - Gestiegene Erwartungshaltung!
- Noch deutliches Steigerungspotential für Durchschnittspachten!

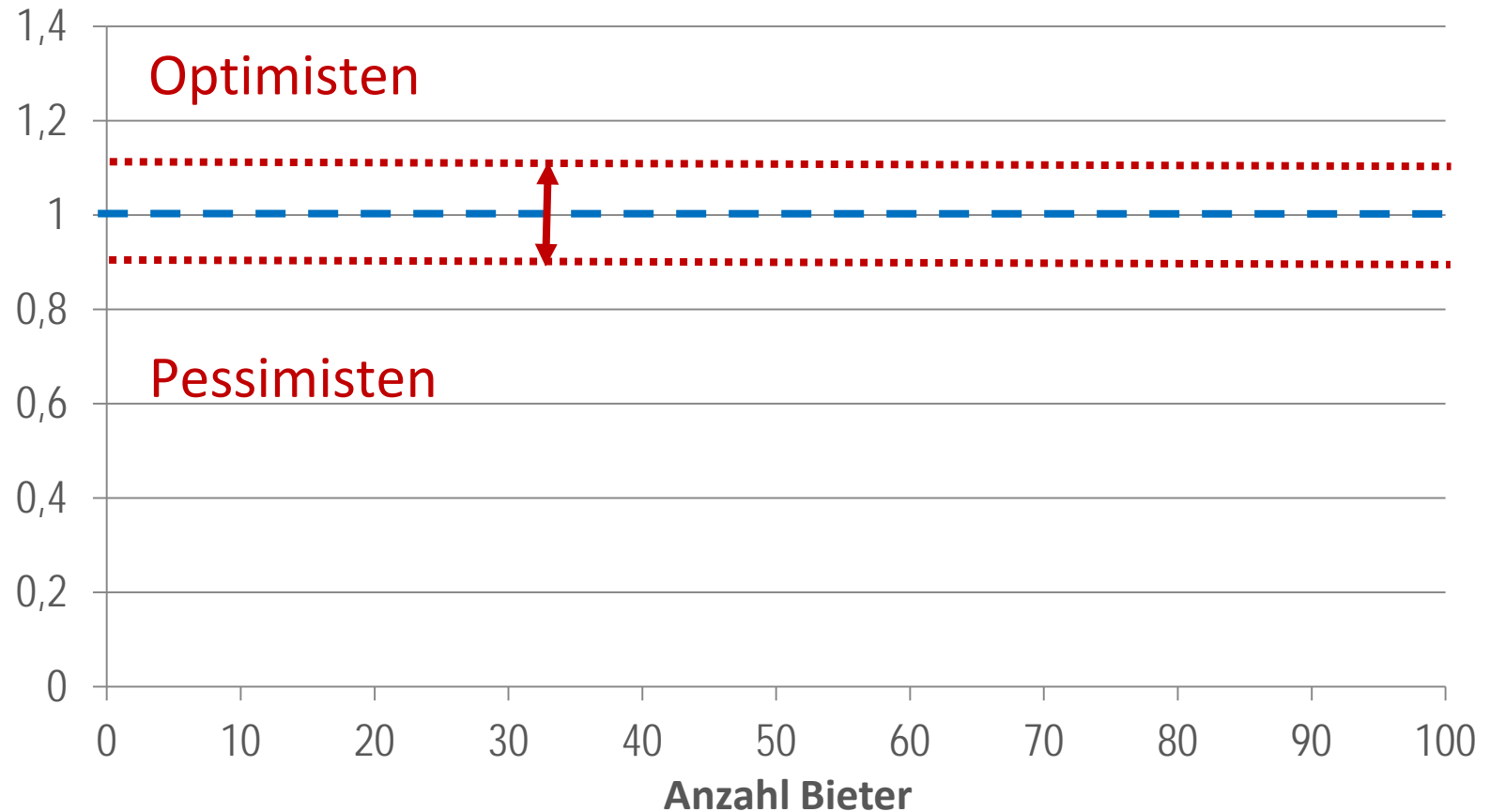
## Was sind die Ursachen der BVVG-Sondereffekte?

- Öffentliche Ausschreibungen
  - Gebote entsprechend individuellen Schattenpreisen der Betriebe
    - Biogas, Spezialfrüchte
    - Grenzeffekte (z.B. freien Maschinenkapazitäten)
    - Strategische Gebote (Wettbewerb mit Nachbarn)
    - Steuerliche Effekte
      - Betriebliche Sondereffekte!
  - Gebote entsprechend individuellen Erwartungen der Marktentwicklungen
    - Der Fluch des Gewinners (Winner's Curse)
    - Attraktive Lose wecken großes Interesse und führen zu vielen Geboten!

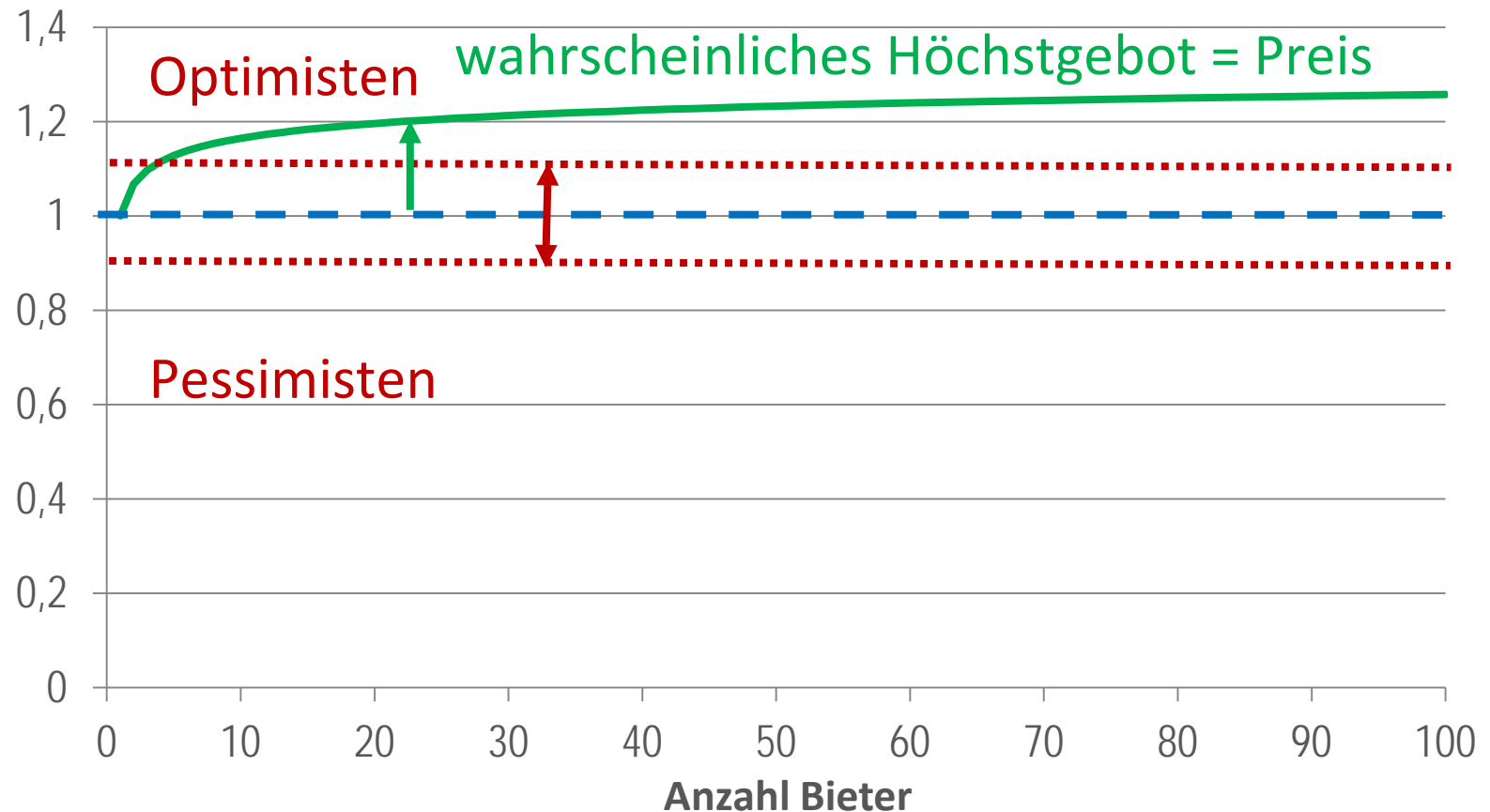
- Betrifft Auktionen von Gütern mit unsicheren gemeinen Werten
  - Gut hat gleichen (ähnlichen) Wert für alle
  - Bieter haben unterschiedliche Erwartungen über wahren Wert (infolge unterschiedlicher Informationen oder Erwartungen)
- Der größte Optimist gewinnt die Auktion!
- Der Preis liegt oft deutlich über dem tatsächlichen Wert!
- Je mehr Bieter, desto größer das Problem!
  
- Achtung:
  - Gilt nicht für Güter mit heterogenen subjektiven / individuellen Werten
    - d.h. besonderer Wert von Hofnähe, Arrondierung, eigene Leistungsfähigkeit
    - Landwirtschaftliche Grundstücke i.d.R. sowohl als auch!

- Beispiel:
  - Ein Gut mit wahrem Wert  $P=1$  wird meistbietend versteigert
  - An der Auktion nehmen  $N$  Bieter teil
  - Jeder Bieter hat eine individuelle Information über den wahren Wert
  - Diese Information  $p_n$  ist normalverteilt mit Erwartungswert 1 und Standardabweichung 0,1
  - Die Bieter sind rational, gegeben ihre Information
  - Was sollten sie bieten?

Erwartetes Höchstgebot nach Anzahl Bieter  
(Objektiver Wert = 1,0 ; Normalverteilte subjektive Unsicherheit = 10%)



Erwartetes Höchstgebot nach Anzahl Bieter  
(Objektiver Wert = 1,0 ; Normalverteilte subjektive Unsicherheit = 10%)



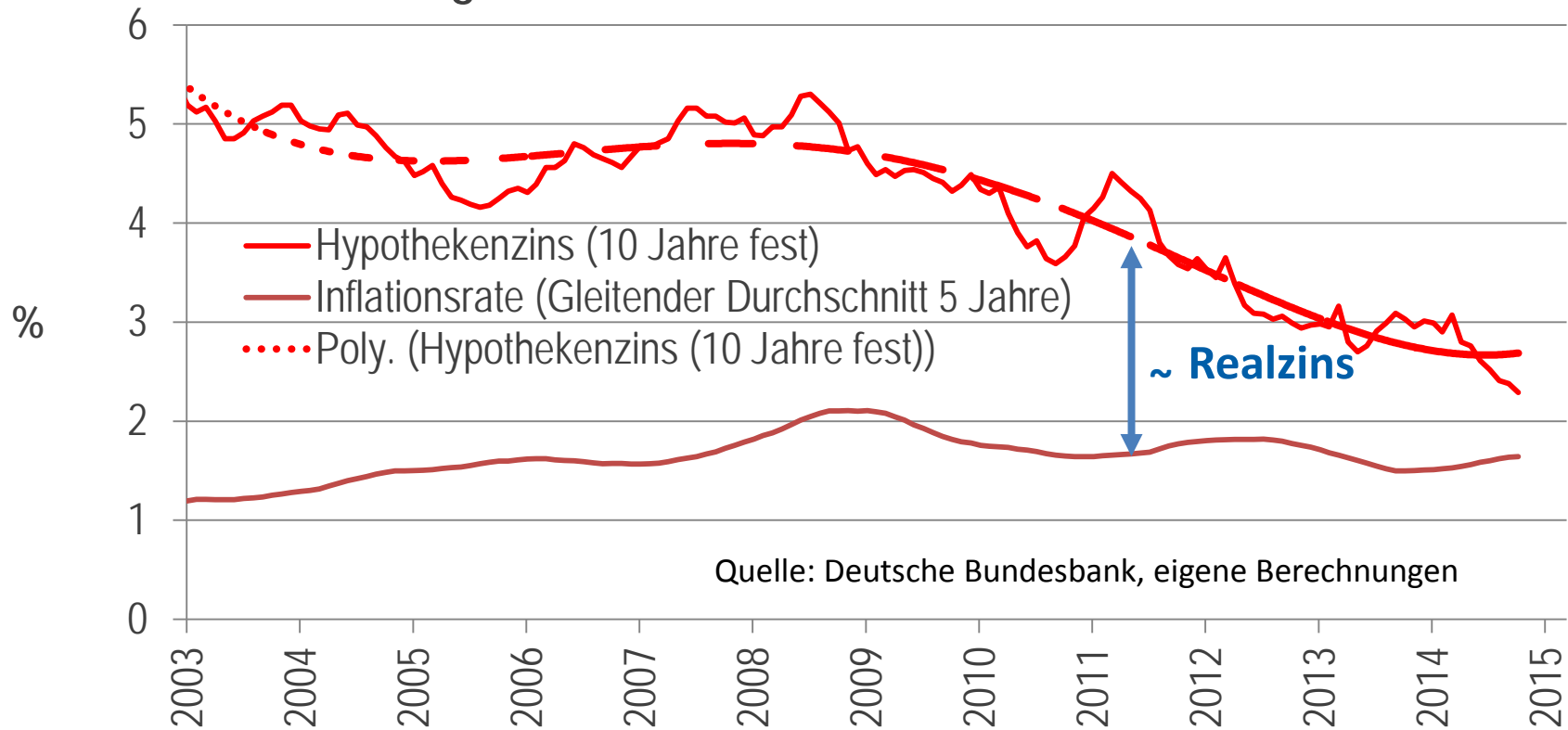
## Der Fluch des Gewinners (The Winner's Curse)

- Lösung:
  - Jeder Bieter antizipiert, dass er verliert, wenn er der Meistbietende ist!
  - Jeder Bieter subtrahiert den wahrscheinlichen Fehler des Meistbietenden!
  - Wenn alle so verfahren, ist derjenige mit dem höchsten Wert der Gewinner und zahlt nicht zuviel!
- Problem
  - Wie viele Bieter gibt es?
  - Wie hoch ist die Marktunsicherheit?
  - Welche besonderen subjektiven Werte bestehen für einen selber? (Leistungsfähigkeit, Spezialisierungsvorteile, Arrondierung, Steuern,...)
  - Wie sind die subjektiven Werte der anderen Bieter verteilt?

- Was sind adäquate Kauf-/Pachtpreisrelationen?
- Sollten Flächen im Eigentum von Betrieben sein?



## Entwicklung von Zinsen und Inflationsrate in Deutschland



Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Berechnungen

KF: ~ 25

~ 33

~ 40

~ 50

~ 67

➤ Zunehmende Relation zwischen Kauf- und Pachtpreisen gerechtfertigt!

Auswirkungen Pacht und Zinsansatz auf fairen Kaufpreis (in €/ha)

Zins Kapitalisator = $1/i$	5% 20	4% 25	3% 33,333	2,5% 40	2% 50	1,5% 66,667
<b>Pacht</b>						
<b>100</b>	2000	<b>2500</b>	3333	4000	<b>5000</b>	6667
<b>200</b>	4000	<b>5000</b>	6666	8000	<b>10000</b>	13333
<b>300</b>	6000	<b>7500</b>	10000	12000	<b>15000</b>	20000
<b>500</b>	10000	<b>12500</b>	16667	20000	<b>25000</b>	33333
<b>1000</b>	20000	<b>25000</b>	33333	40000	<b>50000</b>	66667

## Sollten Flächen im Eigentum von Betrieben sein?

- Eigentumsflächen
  - bieten Planungssicherheit
  - teilweise Beleihungsfähigkeit
  - enorme Kapitalbindung (Eigen-, Fremdkapital)
- Pachtflächen
  - längerfristige Verträge bieten ebenfalls Planungssicherheit
  - bieten Flexibilität und Liquidität
  - Transaktionskosten für Verpächter nicht unerheblich!
- Antwort hängt letztlich von Kauf-/Pachtpreisrelation ab!
  - Wer kann den Boden am günstigsten finanzieren?
  - Wie hoch sind die spezifischen Transaktionskosten?

## Sollte das Grundstücksverkehrsgesetz verschärft werden?

- Ziel sollte sein, leistungsfähige Landwirtschaft zu ermöglichen!
  - Vermeidung einer Flächenaufsplitterung
  - Vermeidung von Marktmacht
  - Förderung des Wettbewerbs
  - Steuerungsfunktion des Marktes sichern
- Ziel könnte sein, Eigentum breit zu streuen
- Ziel sollte nicht sein
  - Subventionierung bestimmter Formen von Landwirtschaft
  - Subventionierung der Landwirtschaft insgesamt
- Als strukturpolitisches Instrument nur bedingt geeignet
  - Politik kann Rechtsrahmen setzen, aber nicht effizient steuern!

## Zunehmende Diskussion um Entstehung von Holdings

- Soll der Staat intervenieren?
  - Gibt es belegbare Probleme durch Holdings?
    - Effizienzverluste?
    - Soziale Probleme?
    - Rechtliche Probleme?
  - Falls ja, lassen sie sich durch Regulierung beheben?

## Zunehmende Diskussion um Entstehung von Holdings

- Wie kommt es zur Entstehung von Holdings?
  - Was sind die Triebkräfte auf der Käuferseite?
    - Spezialisierungsvorteile
    - Besserer Zugang zu Finanzierungsmitteln (Privat, Finanzmärkte)
  - Was sind die Triebkräfte auf der Angebotsseite?
    - Fehlende Nachfolgeregelung auf Leitungsebene
    - Fehlende Kultur der Weitergabe an nachfolgende Generation
    - Realisierung von Buchgewinnen (Bodenwerte, Pachtverträge)
      - Tatsächliches Vermögen unterschätzt Eigenkapital  $\emptyset$  um  $> 2000 \text{ €}/\text{ha LF}$

## Zunehmende Diskussion um Entstehung von Holdings

- Was könnten staatliche Institutionen bei Eingriff bewirken?
  - Eigene weitere Bewirtschaftung?
    - Weder effizient noch gewollt!
  - Zerschlagung und Aufteilung in Teilbetriebe und Verkauf an Nachbarn?
    - Gefahr der Arbeitsplatz- und Wertvernichtung!
  - (Weiter-)Verkauf an anderen Investor?
    - Nachbarbetrieb? -> Wäre wohl auch Holding
    - Externer Investor? -> Wie rechtfertigen?
  - Erteilung von Auflagen?
    - Wie Sonderbehandlung gegenüber anderen rechtfertigen?

- Die Preise folgen ökonomischen Rahmenbedingungen!
  - Marktmechanismen funktionieren ganz überwiegend!
  - Es gibt nur ein partielles Marktversagen!
- Politische Diskussionen folgen Partialinteressen!
  - Politik kann Rahmen setzen, aber nur bedingt steuern!
  - Wesentliche politische Herausforderung ist Politikversagen!
- Wirtschaft und Politik sollten eigene Defizite aufgreifen!
  - Benachteiligung kleiner Bodeneigentümer/Verpächter
  - Korrektur von Fehllenkungen (z.B. EEG)
  - Kultur des Generationswechsels entwickeln