

Kommt der Bodenmarkt in Bewegung?

Auswirkungen von Entkopplung und Auflagenbindung

Welche Auswirkungen hat die Agrarreform auf den Bodenmarkt – dieses aktuelle Thema wurde am 26. Januar 2005 auf dem NL-Forum im Rahmen der Grünen Woche in Berlin diskutiert.

DR. KLAUS SIEGMUND, ZMP Berlin, DR. JÖRG ROSENKRANZ, Vorsitzender des Kreisbauernverbandes Bernburg, und DR. WILHELM MÜLLER, BVVG-Geschäftsführer, legten ihre Auffassung dar und diskutierten mit den Teilnehmern. NL-Redakteur KLAUS BÖHME fasst die Aussagen zusammen.



Das Bodenforum der Neuen Landwirtschaft gehört schon fest zum fachlichen Rahmenprogramm der Internationalen Grünen Woche.

Fotos: Hentschel

Heiße Diskussionen gab es in den letzten Monaten um die Auswirkungen der mit der EU-Agrarreform ab 1. 1. 2005 in Deutschland wirksamen Entkopplung von Produktion und Direktzahlungen auf den Bodenmarkt. Dabei ging es vor allem um die Fragen

- Wem gehören die Zahlungsansprüche?
- Werden sie nicht vom Bewirtschafter zum Bodeneigentümer durchgereicht?
- Was geschieht bei Pachtvertragsende mit den Zahlungsansprüchen?
- Welche Auswirkungen werden die Ausgestaltung, insbesondere die Handelbarkeit der Prämienrechte auf Pacht- und Kaufpreise für den Boden haben?

Die Referenten und Teilnehmer des zweiten Bodenforums der NL versuchten darauf Antworten zu finden. Das Interesse daran war groß, denken doch gerade jetzt Bodeneigentümer und Bodennutzer darüber nach, welche Auswirkungen die Agrarreform auf ihre Situation am Bodenmarkt hat, wie sich ihr Verhältnis künftig gestaltet und welche Handlungen man nicht versäumen darf, wenn man keine Nachteile erleiden will.

Langfristige Tendenzen halten an

Einleitend charakterisierte **Dr. Klaus Siegmund** in zehn mit reichhaltigem Datenmaterial unternetzten Thesen die Haupttendenzen am deutschen Bodenmarkt:

1. Der Bodenmarkt gewann mit dem gesellschaftlichen Umbruch Anfang der 90er Jahre an Dynamik.
2. Diese Dynamik zeigt sich allerdings fast nur in Ostdeutschland.
3. Die Privatisierung durch die BVVG und ihren Bodenfonds von derzeit noch fast 700.000 ha LF sind ein maßgeblicher (der maßgeblichste?) Faktor am Bodenmarkt.
4. Der Bodenmarkt ist zwischen Ost und West geteilt. 2003 betrug das Kaufpreisverhältnis 1:4,3 und das der Pachtpreise 1:2.
5. In Westdeutschland zeigt sich der Bodenmarkt schon über 20 Jahre im Wesentlichen unverändert bei rund 40.000 ha verkauftem Land im Jahr.
6. Die Dynamik am ostdeutschen Bodenmarkt ist ungebrochen.
7. Der Bodenmarkt ist allerdings auch zwischen und innerhalb der neuen Länder stark differenziert.
8. Die Pachtflächenanteile in Ost- und Westdeutschlands nähern sich an

9. Ostdeutsche Pachtpreise weisen einen deutlichen Trend nach oben auf.
10. Niveau und Entwicklung von Kaufwerten und Pachtentgelten differieren auch in der EU stark.

Für den geteilten Bodenmarkt zwischen den alten und den neuen Bundesländern sind nach Auffassung von Dr. Siegmund eine ganze Reihe von Faktoren verantwortlich, an denen sich kurzfristig sicher nichts ändern wird. Zum einen müsse man bedenken, dass sich die hohen Bodenpreise in Westdeutschland historisch entwickelt haben, oft getragen auch von dortigen günstigen Verwertungsbedingungen sowie traditionell enger Bindung an das Kulturgut Boden. Zum anderen sei das Angebot an Agrarland im Osten wesentlich größer, die Landwirte hätten aber zugleich eine geringe Eigenmittelausstattung. Vorrang würde Investitionen in Ställe, Technik etc. eingeräumt. Zudem gebe es gute Möglichkeiten für eine langfristige Pacht zu günstigen Preisen. Auch die Größe der veräußerten Agrarflächen, die niedrigere Ausstattung mit Milch- und Zuckerquoten im Osten und insgesamt eine wesentlich geringere Wertschöpfung je ha Agrarland führen zu einem sehr differenzierten Agrarmarkt. Auch müsse man den Faktor



Aufmerksame Zuhörer beim 2. NL-Bodenforum

BVVG berücksichtigen. Ihr großer Bodenfonds – $\frac{1}{6}$ der Agrarfläche der neuen Länder – und der begünstigte Bodenverkauf nach EALG (ca. 45 % billiger) wirkte deutlich preisdämpfend.

Auch in Zukunft werde der Bodenmarkt deshalb zweigeteilt bleiben, die Pachtpreise im Osten würden moderat steigen und die Kaufpreise sich kaum verändern. Von der Agrarreform erwartet Dr. Siegmund kaum Veränderungen auf dem Markt.

Entkopplung bleibt langfristig praktisch wirkungslos

Aus seinen langjährigen Erfahrungen als Leiter eines größeren ostdeutschen Agrarunternehmens unterstrich **Dr. Jörg Rosenkranz**, Vorsitzender des Kreisbauernverbandes Bernburg, man müsse die kurz-, mittel- und langfristigen Wirkungen der Agrarreform auf die Pacht- und Bodenpreise unterscheiden. Was die Pachtpreise betrifft, so werde ihr Anstieg kurzfristig gebremst. Das resultiere aus dem anfangs bei geringem Angebot hohen Preis der Zahlungsansprüche. Bei Zahlungsreihen über 8 bis 15 Jahre ergeben sich je nach Höhe der Zinsen Preise von 265 bis 360 €/ha für die Zahlungsansprüche. Das werde aber nicht lange anhalten, denn schon nach drei Jahren würden Prämienrechte für rund 100.000 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommene Flächen frei und es komme zu einem schnellen Verfall des Preises der Zahlungsansprüche. Demzufolge werde schon mittelfristig die derzeitige Tendenz der Pachtpreisentwicklung wieder aufleben und langfristig kein Einfluss der Entkopplung zu spüren sein.

Für den Bodenpreis erwartet Dr. Rosenkranz kurzfristig einen Rückgang um den halben Gegenwertwert der Zahlungsansprüche. Das falle aber nur in Ostdeutschland wirklich ins Gewicht. Wo,

wie in den alten Bundesländern, die Preise 15.000 bis 30.000 €/ha betragen, dürften andere Einflüsse nach wie vor ein größeres Gewicht haben. Mittel- und langfristig sei kein Einfluss der Entkopplung auf die Bodenpreise zu erwarten.

Hinzu komme, dass es eine kräftige Überlagerung der direkten Wirkungen der Entkopplung auf den Bodenmarkt durch die Auswirkungen der Agrarreform auf die einzelnen Betriebstypen gebe. Milchproduzenten und Bullenmäster seien die Verlierer und die Ackerbaubetriebe die Gewinner der Reform. Das werde zu entsprechenden regional unterschiedlichen Wirkungen auf die Preisbildung am Bodenmarkt führen.

Sicherung von Prämienrechten

Dr. Wilhelm Müller erläuterte die spezielle Situation der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH am ostdeutschen Bodenmarkt. Er betonte, an Bewegung auf dem Bodenmarkt habe es in der Vergangenheit nicht gemangelt. Viele Betriebe würden sich wünschen, dass er sich beruhigt. Dazu können der sehr überschaubare Markt und die langfristig abgeschlossenen Pachtverträge beitragen.

Von der Entkopplung erwartet er kaum Wirkungen auf den Pacht- und Bodenmarkt. „2013 werden die Prämien keinen eigenständigen Wert mehr haben“, schätzt Dr. Müller. Er zeigte, dass sich die derzeitigen BVVG-Pachtpreise bei etwa 50 % des sich bei Minimalbewirtschaftung für 2013 ergebenden Reinertrages bewegen. Das deute auf wenig Änderungsbedarf bei den Pachtpreisen hin.

Die BVVG sei allerdings gehalten, jegliche Wertverluste bei den von ihr verwalteten und zu privatisierenden Flächen zu vermeiden. Deshalb werde man bei neu abzuschließenden bzw. zu verlängernden Pachtverträgen eine Klausel aufnehmen, die den Pächter verpflichte, die aus der Pachtsache resultierenden Zahlungsansprüche an den nachfolgenden Bewirtschafter zu übertragen (siehe Kasten).

Die Politik ist gefragt

Angesichts der Verlaufskurve für das Pachtvertragsende der rund 630.000 ha langfristig verpachteten BVVG-Flächen zeigte Dr. Müller den politischen Handlungsbedarf zur Schaffung von Planungssicherheit für die ostdeutschen Landwirtschaftsbetriebe. Spätestens 2011 trete eine Situation ein, in der deutlich mehr Fläche frei werde als in der Vergangenheit pro Jahr verkauft wurde. Daraus könne sich eine kritische Wirkung auf den Bodenmarkt

BVVG-Vertragsklausel zur Sicherung von Prämienrechten

§ 2b Übertragung von Prämienrechten

„Werden im Hinblick auf die ... beschlossene Agrarreform dem Pächter übertragbare Zahlungsansprüche zugewiesen, die auf die Bewirtschaftung der Pachtsache beruhen, so verpflichtet sich der Pächter, bei Beendigung des Pachtvertrages den aus der verpachteten Fläche resultierenden Anteil an Zahlungsansprüchen unentgeltlich an den nachfolgenden Bewirtschafter zu übertragen. Diese Verpflichtung beinhaltet nicht den betriebsindividuellen Anteil an den Zahlungsansprüchen ...“

und die wirtschaftenden Betriebe ergeben. Vor 2010, 2011 müssten deshalb die Weichen für den weiteren Umgang mit dem BVVG-Land gestellt werden. Mit der bis 2006 geltenden Flexibilisierungsregelung habe man damit begonnen. Jetzt seien aber weitergehende Lösungen gefragt. Einerseits betreffe das die Frage nach einer flexiblen Verlängerung von Pachtverträgen im Bedarfsfall. Andererseits müsse überlegt werden, an wen in Zukunft verkauft werde, wieviel pro Jahr und in welcher Reihenfolge zu veräußern ist. Die Diskussion dazu habe begonnen, betonte der BVVG-Geschäftsführer.

Eruptionen werden durch stabilen Trend abgelöst

In ihrem Fazit zur Auswirkung der Agrarreform auf den deutschen Bodenmarkt waren sich die Fachleute auf dem Bodenforum einig mit **PROF. DR. PETERSEN** im NL-Sonderheft „Bodenmarkt 1“, S. 23: „Im Jahr 2010 beginnt der Einstieg in die regionale Einheitsprämie. Zugleich geht auf Dauer das Angebot an Boden zurück. Mittelfristig werden die kurzfristigen Eruptionen am Bodenmarkt durch einen stabilen Trend abgelöst – hin zu der heutigen Konstellation am Bodenmarkt. Die Akteure (Pächter, Verpächter) am Markt, in welcher Region auch immer, sind somit gut beraten, ihr hauptsächliches Augenmerk nicht auf den schnellen Vorteil zu richten – sondern langfristig stabile Vertragsverhältnisse im Auge zu behalten.“

(bö)

NL

Lesetipp:

Briefe zum
Agrarrecht

Interessenkonflikt bei der Bodenverwertung?
Heft 2/2005 Info: (0 30) 29 39 74 52
Material zum Forum: www.Bodenmarkt.info