

5. Bodenforum der Neuen Landwirtschaft auf der IGW 2008 in Berlin

Dienstag, 22. Januar 2008

Wolfgang Jaeger
Nord Ost Bodenmanagement

Bodenfonds als Form bäuerlicher Eigeninitiative

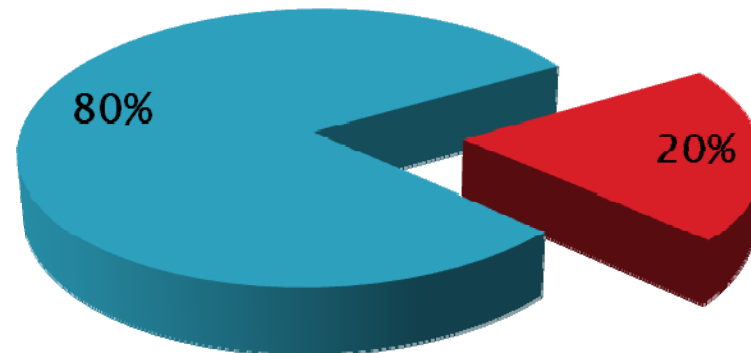
- ▶ Ein Modellvorhaben
- ▶ **Eine** Form, den Boden langfristig für den Bewirtschafter, also den Landwirt, den landwirtschaftlichen Unternehmer zu sichern

**Boden ist nicht alles,
aber ohne Boden ist alles nichts!**

- ▶ Diese Wahrheit trifft eigentlich nur für den Landwirt zu
- ▶ Der Boden ist für den Landwirt wichtigstes Produktionsmittel und eher kein Spekulationsobjekt
- ▶ Der Boden (als Eigentum) in der Hand des Landwirtes wird der Sozialpflichtigkeit des Eigentums am ehesten gerecht
- ▶ Transparenz und Präsenz statt Anonymität
- ▶ Der Boden als Eigentum sollte breit gestreut sein

Bodenverteilung (LN) am Beispiel des Bundeslandes M-V (Eigentumsverhältnisse)

- ▶ $4/5$ zu $1/5$
- ▶ $1/5$ Staat, davon ca. $1/3$ Land und $2/3$ Bund



Modellprojekt

- ▶ Durch die BVVG wurde in den Jahren 2004 und 2005 ein sogenanntes Großinvestorenmodell versucht
(20 – 50 Mio. € pro Fall)
- ▶ Dieses Modell war nicht umsetzbar
- ▶ Unsere Ableitung: Großinvestor = Gruppe von Landwirten mit Pachtflächen der BVVG
- ▶ Die Notwendigkeit über neue Modelle nachzudenken entstand durch die Gewissheit, dass in den Jahren 2009 bis 2012 ca. 60 % der langfristigen Pachtverträge auslaufen würden
- ▶ Investitionsunsicherheit war vorprogrammiert

Ergebnis per 31.12.2007

- ▶ Entsprechend der Vereinbarung mit der BVVG kaufte der Bodenfonds bislang 5.413 ha LN
- ▶ Davon 3.856 ha AL (71,2 %)
- ▶ 1.037 ha GL (19.5 %)
- ▶ 253 ha Wald/Holzungen (4,6 %)
- ▶ 263 ha sonstige Flächen (4,7 %)
- ▶ Der realisierte Preis für AL bei durchschnittlich 39 BP lag bei über 4.700 €/ha , das entspricht 122 €/BP.
GL-Preis 2.252 €/ha,
Waldpreis 3.000€/ha, sonstige Flächen 1.198,- €/ha
- ▶ Diese realisierten Erlöse für die BVVG liegen nach meiner Einschätzung über den im Jahre 2006 erzielten Erlösen

Voraussetzungen für den Verkauf

- ▶ Alle Rechts- und Betriebsformen einbeziehen, in mehreren Landkreisen Realisierungsstandorte Ost/Südost M-V, Nordost Brandenburgs
- ▶ Gutachterpreise wurden von beiden Partnern anerkannt
- ▶ Ein Paketzuschlag von 20 % wurde vom Käufer akzeptiert

Gesellschaftsform

- ▶ Der Bodenfonds I ist eine GmbH & Co. KG. Die Kommanditisten sind Landwirte, die ihre BVVG-Pachtflächen erwerben wollen.
- ▶ Die Finanzierung des Kaufes ist zu 100 % durch eine Bank gesichert, die auch die weitere Finanzierung bis zu 100 Mio. € garantiert
- ▶ Der Kapitaldienst und die geringen Fondskosten werden über den Pachtzins gesichert (15jähriger Pachtvertrag)
- ▶ Die Pachthöhe ist für die ersten 10 Jahre verbindlich festgelegt

Ziel des Fonds und Perspektive?

- ▶ Der Bodenfonds I will die Vereinbarung mit der BVVG voll inhaltlich erfüllen
- ▶ 2008/2009 meldet der Fonds seinen Kaufwillen für ca. 19.000 ha verbindlich an
- ▶ Die Bankfinanzierung ist zugesagt
- ▶ Die BVVG könnte unkompliziert binnen 6 bis 9 Monaten einen Erlös von ca. 80 bis 100 Mio. € realisieren, was letztendlich auch zu einer deutlichen Kostenreduzierung bei der Behörde führen könnte und
- ▶ Die bislang erfolgte Verkaufspraxis in 2006/2007 ist von keiner Seite gerügt worden

- ▶ Vorausgesetzt, die Gedanken ließen sich realisieren, würden ca. 23 – 25.000 ha über den Fonds gekauft und in den Jahren ab 2021 zu den derzeitigen Konditionen an die Landwirte weiterverkauft
- ▶ Dies entspräche ca. 0,8 % der Gesamt-LN in den Bundesländern Brandenburg und M-V und würde in keiner Weise zu Bodenmarktverwerfungen führen