



Was unser Boden wert ist

Bei Bodenkauf oder -pacht müssen die betriebswirtschaftlichen Folgen – zumal bei rasch steigenden Preisen – genau kalkuliert werden. Das 10. Bodenforum auf der Grünen Woche 2013 zeigte, dass viele Betriebe dabei an Grenzen vernünftigen Handelns stoßen.

Wenn Landwirte Boden kaufen oder pachten, dann spielen neben dem reinen betriebswirtschaftlichen Kalkül auch andere Vorstellungen vom Wert des Bodens eine Rolle. Wie wären sonst Meldungen von exorbitanten Preisen zu erklären. Sicher, der Preis am Bodenmarkt bildet sich nach den Gesetzmäßigkeiten von Angebot und Nachfrage. Regional und fallbezogen können sich diese aber sehr unterschiedlich darstellen. Darüber hinaus bleibt am Bodenmarkt die Preisbildung ohnehin ein multifaktoreller Prozess, der auf rationalen und irrationalen Einflussfaktoren beruht und von Emotionen beeinflusst wird.

Für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist aber auch entscheidend, wie der Boden ökonomisch sinnvoll im Produktionsprozess verwertet werden kann. Demzufolge steht jeder Landwirt bei einem Angebot immer vor der Entscheidung, ob er das angebotene konkrete Stück Land zu diesem

Kurz & knapp

- Bodenkauf ist eine Entscheidung mit weitreichender Wirkung.
- Bei Preisen auf Grenzertragsbasis trägt die Pächtersparnis den Kauf nicht.
- Hohe Preise führen zu Eigentumsabfluss.
- Stabilität, Rentabilität und Liquidität bilden ein untrennbares Wechselverhältnis.

Preis kaufen will (und kann), ob es Konkurrenten gibt und ob er Ausweich- und Ersatzmöglichkeiten hat. Letzten Endes muss er sich entscheiden. Eine Entscheidung mit teilweise weitreichender Wirkung.

Wir wollen uns hier mit der Kaufpreisbildung auf betriebswirtschaftlicher Grundlage beschäftigen und aus diesem Blickwinkel beleuchten, was den Landwirten der Bodenwert ist und was er höchstens kosten sollte.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht wäre ein Bodenkauf ebenso wie die Pachtentscheidung im Wachstum normalerweise im Rahmen einer Vollkostenrechnung zu betrachten. Wenn aber die Bodenpreise explodieren – wie in Ostdeutschland (+ 114 % in fünf Jahren) – oder sowieso schon extrem hoch sind – wie in den Hochpreisregionen Nordrhein-Westfalens oder Bayerns (über 36.000 €/ha) – dann kommt es immer öfter zum Ausreizen aller ökonomischen Unsinnigkeiten. Das heißt der gebotene Kaufpreis bildet sich nur noch auf Grenzertragsbasis und darüber. Die Landwirte unterstellen gern, dass sie beim Zukauf auf der Grundlage des Grenzertrages immer noch einen Zuwachs des betrieblichen Deckungsbeitrages erreichen bzw. einen Verlust an Deckungsbeitrag abwehren können. Wenn wir einen Bodenpreis von 12.000 €/ha (mit Nebenkosten) als Beispiel nehmen, dann erfordert die Fremdfinanzierung über 30 Jahre aber einen jähr-

lichen Kapitaldienst von 612 €/ha. Davon sind bei angenommen dauerhaft 3 % rund 180 €/ha und Jahr Zinsen. Vergleichen wir das mit einer Pacht von 4 bis 10 €/Bodenpunkt oder 180 bis 450 €/ha und Jahr, dann sehen wir zunächst: Die potenzielle zukünftige Pächtersparnis oder Pachteinnahme refinanziert den Kaufpreis in der Regel nicht. Die Zinsen sind ja noch Kostenbestandteil, die Tilgung aber muss aus dem Nachsteuerertrag geleistet werden.

Kaufpreise jenseits betriebswirtschaftlicher Vernunft

Ursachen dafür, dass Kaufpreise jenseits eines vernünftigen betriebswirtschaftlichen Kalküls gezahlt werden, sind vor allem darin zu suchen, dass

- Preisbildung auf Grenzertragsbasis von Landwirten akzeptiert wird,
- die Käufer neben einer Eigenkapital-

verzinsung auch auf den eigenen Lohnkostenansatz und die Abschreibungen für verschleißendes Anlagevermögen verzichten,

- die Grunderwerbsnebenkosten vergessen werden,
- die Tatsache, dass die notwendigen Gewinne für Bodenkauf bzw. Tilgung erst versteuert werden müssen, völlig unbeachtet bleibt,
- Missgunst, Neid und Prestige die Preisbildung stärker beeinflussen als ökonomische Überlegungen,
- nach „sicherer“ Vermögensanlage gesucht wird,
- besondere persönliche Bedingungen zu anderen Ansätzen führen und schließlich auch
- außerlandwirtschaftliche Nachfrage einer anderen (oder gar keiner) Renditeerwartung folgt.

Wenn Kaufpreise auf bzw. über Grenzertrag gezahlt werden, dann heißt das aber auch, dass die dafür getätigten Ausgaben auf der gekauften Fläche nicht wirklich zu erwirtschaften sind. Langfristig sinkt die gesamte betriebliche Kapitalrendite. Wir beobachten, dass in den Betrieben Liquiditätsprobleme durch Kapitalabfluss (nach Steuern) für unrentablen Bodenkauf deutlich zunehmen. Die Fähigkeit zur Eigenfinanzierung der Unternehmen wird geschwächt.

Es besteht allerdings auch ein deutlicher Unterschied zwischen den betriebswirtschaftlichen Auswirkungen des Kaufs von 2 ha zur Abrundung veredlungs- oder sonderkulturstarker Betriebe oder von größeren Flächen als Produktionsgrundlagen eines Futterbau- oder Markfruchtbetriebes. Hinzu kommen bei letzteren Betrieben in der Regel noch umfangreiche vorausgegangene Landkäufe, sowohl von der BVVG, →

VERGLEICHBAR NUR MIT SICH SELBST.



Jetzt bei Ihrem DEUTZ-FAHR-Vertriebspartner

Die neue Serie 6 von DEUTZ-FAHR.

Agrotron 6150.4-6160.4
6150-6160-6180-6190

Neue Motoren von 150 bis 190 PS (109 bis 142 kW) und SCR-Abgasnachbehandlung für noch sparsameren Verbrauch und geringere Emissionen. Neue Lastschaltgetriebe und neues Kabineninterieur für noch mehr Fahrkomfort, auch an harten Arbeitstagen. Kompakte Abmessungen und ein hervorragendes Leistungsgewicht machen den Traktor agil und spritzig. Hydraulikleistung, einfache Bedienung und Wirtschaftlichkeit der neuen Modelle setzen wieder einmal Maßstäbe in der Klasse. Das moderne Giugiaro-Design überzeugt durch ein attraktives Erscheinungsbild und höchste Ergonomie am Arbeitsplatz.

Ab heute hat Effizienz ein neues Wahrzeichen – Serie 6 von DEUTZ-FAHR.



SDF empfiehlt Original-Schmierstoffe und -Ersatzteile.



DEUTZ-FAHR ist eine Marke von SAME DEUTZ-FAHR
www.deutz-fahr.com/6series



→ Bodenkauf

aber auch von privaten Verkäufern, die noch zu tilgen sind, und das sonstige Nettoinvestitionserfordernis. Damit sind aber eine angespannte Liquidität und eine geringe oder ausgeschöpfte Kapitaldienststragfähigkeit für viele ostdeutsche Agrarunternehmen vorprogrammiert.

Bei der strategischen Betrachtung von Bodenkäufen und -pachten muss das Wechselverhältnis der drei Faktoren **Rentabilität, Liquidität und Stabilität** im Zentrum stehen. Die für die dauerhafte Stabilität jedes Betriebes erforderliche Sicherung des wichtigsten Produktionsmittels Boden ist nur möglich, wenn damit auch rentabel produziert wird, also die erforderlichen Überschüsse zur Refinanzierung der Anschaffungskosten erwirtschaftet werden.

Geschieht das nicht, dann ist auch keine Grundlage für eine dauerhafte Liquidität da und die Stabilität des Unternehmens wird akut gefährdet. Dieser Wirkungskreis kann zwar für kurze Zeit durch Vermögensverlagerung oder Verzicht auf eigene Faktorlöhne verdrängt, nicht aber dauerhaft „überlistet“ werden!

Das heißt aber auch, dass im Falle überhöhter Bodenpreise auch die notwendige Entlohnung bereits vorhandener eigener Produktionsfaktoren (Arbeit, Boden und Kapital) zunehmend mit an die Verkäufer bzw. Verpächter zusätzlicher Grundstücke fließt.

Wenn Landwirtschaftsunternehmen dann in finanziellen Schwierigkeiten Land wieder verkaufen müssen, erfolgt oft eine Bodenverteilung weg von den Landwirten. Hier rächt sich inzwischen im Wettbewerb um den Boden bei zahlreichen Betrieben eine zu niedrige Eigenkapitalbildung in der Vergangenheit. Durch das zu lange Festhalten an eigentlich unrentablen Betriebszweigen und Organisationsstrukturen haben sie heute einfach „zu wenig Luft“ um mitzuhalten.

Der landwirtschaftliche Boden ist kein Investitionsgut wie alle anderen. Auf der einen Seite kann ich durch seinen Erwerb oder durch langfristige Pachtverträge einen wichtigen Teil meiner Produktionsgrundlagen sichern. Ich stärke durch mehr Bodeneigentum auch den lokalen und regionalen Einfluss. Aber andererseits kann ich die für den Bodenkauf verwendeten Gewinne des Unternehmens

nicht mehr für Nettoinvestitionen einsetzen. Auch für die Ausschüttung an die Eigentümer stehen sie nicht mehr zur Verfügung. Mit dem Bodenkauf steigt meist der Fremdkapitalanteil, der nur durch hohe Nachsteuergewinne abgetragen werden kann. Wenn hier die ökonomische Vernunft völlig aussetzt oder sich die Eigentümer wegen fehlender Ausschüttungen uneins werden, wandern letzten Endes – wir beobachten das schon recht häufig – Betriebe und Boden zu eigenkapitalstärkeren Unternehmern. Und das sind nicht zuletzt auch nichtlandwirtschaftliche Investoren.

Natürlich ist auch anzuerkennen, dass sich durch die Preisentwicklung im bisherigen Bodeneigentum inzwischen erhebliche stille Reserven gebildet haben. Neben den steuerlichen Problemen bei Hebung dieser Reserven, können die Flächen aber auch deutlich besser für (Nach-) Finanzierungen genutzt werden.

Ausscheiden von Gesellschaftern wird schwieriger

Durch weit über dem betriebswirtschaftlich Vertretbaren liegende Bodenpreise entstehen aber noch ganz andere Probleme vor allem bei Juristischen Personen. Das durch den Bodenkauf erworbene Vermögen des Unternehmens und die gebildeten stillen Reserven sind (rechtsformabhängig) für den Eigentümer erst beim Ausscheiden oder gar nicht zugänglich. Umso konfliktträchtiger ist dies, wenn der Bodenkauf aus versteuerten, nicht ausgeschütteten bisherigen Gewinnen erfolgte.

Immer dann, wenn keine Nachfolge in der Familie erfolgt und Gesellschafter ausscheiden und verzichtfrei abgefunden werden wollen, wird es für den Fortbestand des Unternehmens kompliziert.

Im Prinzip kann man sagen, dass mit dem Bodenkauf die Vermögensbildung zum Nutzen der nächsten oder erst der übernächsten Eigentümergeneration erfolgt. Für viele Landwirte und Gesellschafter von Agrarunternehmen bedeutet dies: „Arme Eltern und reiche Kinder oder Enkel.“ (bö) **an**

Bodenkauf (Kalkulation)

Bezeichnung	mit Fremdkapital		mit Eigenkapital	
	Grenzkosten	Vollkosten	Grenzkosten	Vollkosten
	in €/ha		in €/ha	
Marktleistung ¹	1.500	1.500	1.500	1.500
+ Flächenprämie ab 2014 (?)	200	200	200	200
- Direktkosten, variable Maschinenkosten	-715	-715	-715	-715
- Lohnkosten bzw. -ansatz ²		-160		-160
- flächenabhängige Kosten (Grundsteuer, BG, Verbände)	-45	-45	-45	-45
- Afa/Zins ³	-	-250	-	-250
- Zinsen Kaufpreisfinanzierung ⁴	-253	-142	-	-
= Gewinnbeitrag aus Bewirtschaftung	687	388	940	530
- Steuern auf zusätzlichen Gewinn ⁵	-206	-116	-282	-159
= Jährl. durchschn. Gewinnbeitrag nach Steuern	481	272	658	371
= max. Grunderwerbskosten⁶	14.427	8.148	-	-
= Kapitalisierter Gewinnbeitrag⁷	-	-	12.897	7.272
- Nebenkosten Grunderwerb (9 %)	-1.191	-673	-1.065	-600
= Grenzkaufpreis⁸	13.236	7.475	11.832	6.672

¹25 % Raps (40 dt), 40 % WW (75 dt), 20 % WG (75 dt), 15 % SM (480 dt OS),

²14,50 €/h (inkl. Nebenkosten, ³Technik und Kauf ZA, Gebäudekosten, Gemeinkosten, ⁴3,5 % (iteriert),

⁵thesaurierend 30 %, ⁶Tilgung 30 Jahre, Faktor 30, ⁷30 Jahre, 3 %, Faktor 19,6

⁸Finanzierung bzw. Kapitalbildung (mit Zinsansatz) über 30 Jahre

Jurec Birnstengel, Landwirtschaftlicher Sachverständiger und Unternehmensberater, Kleindittmannsdorf, Sachsen