



# Große externe Investoren in der Landwirtschaft – historisch und aktuell

*13. Bodenforum  
IGW Berlin, 19.01.2016*

**Prof. Dr. Theodor Fock und Dr. Joachim Kasten**

Hochschule Neubrandenburg  
Fachbereich Agrarwirtschaft und Lebensmittelwissenschaften  
Fachgebiet Agrarpolitik, Volkswirtschaftslehre, Umweltpolitik



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences

# Gliederung

1. Einleitung
2. Große externe Investoren historisch - zwischen 1800 und 1930
3. Große externe Investoren aktuell in Nordost-Deutschland
4. Fazit und Ausblick



# 1. Einleitung

## **Bodenmarkt mit größerer Aufmerksamkeit**

- Preisentwicklung
- neue Käufergruppen
- Auswirkungen auf die Agrarstrukturen



# 1. Einleitung: Preise

## Entwicklung der Bodenpreise (FdIN) in Deutschland:

- 2014:
  - 18.099 €/ha
  - 108.940 ha (0,6 % der LF)
  - 1.972 Mill € (11% des sektoralen BIP)
- Entwicklung 2003 – 2014
  - Preise: 9.200 €/ha – 18.099 €/ha ( + 97%)
  - Fläche: 96.900 ha – 108.940 ha (+ 12%)
  - Kaufsumme: 874 Mill € - 1.972 Mill € ( + 126%)

Quelle: Statistisches Bundesamt



# 1. Einführung: Betriebsstrukturen, Preise

## Entwicklung der Bodenpreise in Mecklenburg-Vorpommern:

- 2014:
  - 17.730 €/ha
  - 16.030 ha (1,4 % der LF)
  - 284 Mill € (26,2 % des sektoralen BIP)
- Entwicklung 2003 – 2014
  - Preise: 4.200 €/ha – 17.730 €/ha ( + 322 %)
  - Fläche: 19.000 ha – 16.030 ha (-16 %)
  - Kaufsumme: 80 Mill € - 284 Mill € ( + 255 %)

*Quelle: Statistisches Landesamt*





# 1. Einführung: Betriebsstrukturen, Preise

## Entwicklung der Bodenpreise in den ostdeutschen Bundesländern in 2015:

- BVVG-Preisstatistik:
- 2015 zu 2014:
  - alle ostdeutschen Bundesländer: + 12 %
  - Mecklenburg-Vorpommern: + 18 %
  - Sachsen-Anhalt: + 8 %

*Quelle: BVVG*



# 1. Einführung: Betriebsstrukturen, Preise

## Ursachen für die Bodenpreisentwicklung:

vor drei und mehr Jahren	aktuell
gestiegene Erzeugerpreise seit 2007	niedriges Preisniveau
regional EEG und/oder hohe Tierbestände	EEG: kein weiterer Zubau
öffentliche Ausschreibungen der BVVG	immer geringerer BVVG-Flächenanteil
Finanzkrise	sehr niedriges Zinsniveau bleibt bestehen, viel Kapital weiterhin „unterwegs“



# 1. Einleitung: Preise



## Ursachen für die aktuelle Bodenpreisentwicklung:

Erzeugerpreise wieder niedriger, aber:

- günstige Betriebsstrukturen => relativ niedrige Produktionskosten
- vielfach hohe Erträge in Nordost-Deutschland in den vergangenen Jahren

=> weiterhin relativ hohe Grundrenten (im Ackerbau)





# 1. Einleitung: Betriebsstrukturen



## Ursachen für den Ankauf von Betrieben:

### 1. Phase (1990er Jahre):

- Ausschreibungen ehemals volkseigener Güter und von Landesdomänen
- Betriebe „in Not“ ( Unterkapitalisierung, wirtschaftliche Schieflagen)



# 1. Einleitung: Betriebsstrukturen



**Ursachen für den Ankauf von Betrieben:**

## 2. Phase (etwa 2005 - 2013):

- Generationswechsel: Eigentümer- und Geschäftsführer scheiden aus, Betriebe sind „zu groß“
- attraktive Kapitalanlagen für Investoren (und weitere, nicht wirtschaftliche Motive für Käufe)
- steigende Bodenpreise: Hereinnahme von Kapitalgebern



# 1. Einführung: Betriebsstrukturen



## Ursachen für den Ankauf von Betrieben:

### 3. Phase (aktuell):

- andauernder Generationswechsel bei Eigentümern und Geschäftsführung
- hohes Bodenpreisniveau
- größere Betriebe mit hohen Eigentumsanteilen
- Anzahl potenzieller Käufer wird geringer („die Luft wird dünner“)



## 2. Große externe Investoren - historisch

### historische Betriebsstrukturen in Mecklenburg-Schwerin:

geprägt durch große Betriebe, Güter

#### 1895:

- Durchschnittsgröße: 9,2 ha
- Betriebe > 100 ha LF: 1,3 % der Betriebe, 60 % der LF
- Betriebe > 500 ha LF: 367 Betriebe, 28 % der LF

#### 1925:

- Durchschnittsgröße: 8,2 ha
- Betriebe > 100 ha LF: 1,2 % der Betriebe, 58,2 % der LF
- Betriebe > 500 ha LF: 306 Betriebe, 24 % der LF



## 2. Große Investoren zwischen etwa 1800 und 1930

### **politische und gesellschaftliche Voraussetzungen:**

- Reformen (z.B. in Preußen die Stein-Hardenberg'schen-Reformen von 1807-08) führten zu einem selbstbewussteren Auftreten des Bürgertums gegenüber Adligen; Kapitalstarke Bürger durch die Handel und Industrialisierung
- Reformierung der adligen Gutsbetriebe durch Modernisierung durch verstärkte Nachfrage nach Lebensmitteln. Wenn das nicht möglich war, dann oftmals Verkauf von Gütern
- Konkurrenz: Verkauf an andere Adlige, dadurch Vergrößerung der vorhandenen Betriebe, aber auch an fachlich ausgebildete Bürger aus den Städten



## 2. Große externe Investoren zwischen etwa 1800 und 1930

### die bürgerlichen Investoren:

- Im 18. Jhd. standen die Güter im Eigentum des Adels
- Die an Güterkauf interessierten Bürger waren u.a. Kaufleute, Bankiers, Geologen, Ärzte, Verlagsinhaber und Wissenschaftler aus Hamburg und Berlin und anderen Städten sowie Landwirte (Domänenpächter) aus Mecklenburg, Schleswig-Holstein und Preußen.
- Bürgerliche Käufer waren die externen Investoren zwischen rd. 1800 und 1930
- Um 1900 hatte die Mehrzahl der Güter bürgerliche Eigentümer.
- vielfacher Eigentümerwechsel zwischendurch



## 2. Große externe Investoren zwischen etwa 1800 und 1930

### das durchschnittliche bürgerliche Gut:

- 480 – 620 ha
- beschäftigte Personen: 48 – 59 (ca. 50 % ständig beschäftigt)
- zum Vergleich Güter in adligem Eigentum: 1240 – 1540 ha
  
- bürgerliche Eigentümer: 1,0 bis 1,2 Güter, adlige Eigentümer: 1,6 – 1,9 Güter

(Zahlenangaben für Brandenburg, Mecklenburg, Pommern, 1884 – 1913)

*Quelle: Buchsteiner 1996*



## 2. Große externe Investoren zwischen etwa 1800 und 1930

### **das durchschnittliche bürgerliche Gut:**

- erhebliche Anzahl von Eigentumswechseln durch Kauf/Verkauf
- Motiv für Verkauf: vor allem Überschuldung
- Motive für Kauf: Kapitalanlage, Attraktivität des Landlebens

*Quellen: Buchsteiner, versch. Publikationen*





## 2. Gut Varchentin

- 1836 Erwerb des Gutes durch den Hamburger Kaufmann Gottlieb Jenisch. Er ließ 1847 das Gutshaus nach Plänen des Schweizer Architekten Auguste de Meuron (1813-1898) errichten. Die Parkanlage wurde von Peter Joseph Lenné entworfen.
- Über die Heirat seiner Tochter Marie mit Adolf Graf Grote gelangte das Gut in die Familie des niedersächsischen Adels Grote.
- 1928 war das Gut 1742 ha groß mit umliegenden Felder und Wälder.
- Die Familie Grote behielt das Gut bis zur Enteignung 1945.





Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences

## 2. Gut Puchow

- Das Gut befand sich von 1878-1905 im Besitz der Familie von Maltzahn.
- 1908 erwarb das Gut Dr. Adolf von Buenger, über den weiter nichts bekannt ist. Er ließ fast das gesamte Dorf abreißen um anschließend Herrenhaus, den Gutshof und das ganze Dorf neu zu erbauen.
- 1928 war das Gut 396 ha groß und gehörte Erich v. Buenger Oberleutnant d. Reserve.





Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences

## 2. Gut Klein Helle

- 1896 befand sich das Gut im Besitz von Ulrich Heinrich Carl Fritz Bahlcke.
- Carl Schwanitz, ein Berliner Gummifabrikant und Pferdeliebhaber ließ um 1912 das Gutshaus und malerische Ziegelsteinhäuser für seine Landarbeiter bauen und auch eine Pferderennbahn, von der heute noch Reste im Park erhalten sind.
- 1928 gehörte das Gut Margarethe von Linsingen, geb. Liefeldt, und war 687 ha groß.







Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences



### 3. Große, externe Investoren - historisch

#### soziale Folgen der großbetrieblichen Strukturen (Beispiel Großherzogtum Mecklenburg):

- Abwanderung - zwischen 1890 und 1914 43 % der damaligen Bevölkerung – Motive der Abwanderung: beschränkte wirtschaftliche und soziale Freiheiten, geringe Verdienstmöglichkeiten, niedrige allgemeine Lebensqualität
- Folge: junge und leistungsfähige Arbeitskräfte fehlten, daher zunehmende Beschäftigung ausländischer Lohnarbeitskräfte (Anteil 1914: 34 %).

*Quelle: Buchsteiner 1996*



### 3. Große externe Investoren aktuell

- Untersuchungen des Thünen-Instituts (Andreas Tietz u.a.)
- aktuelle Untersuchung (Tietz 2015):
- Vorgehensweise: Erfassung möglichst vieler Engagements
  - Handelsregister, Creditreform
  - Direktzahlungen-Datenbank



### 3. Große externe Investoren aktuell

#### Ergebnisse:

- für die Rechtsformen e.G., AG, GmbH, GmbH & Co. KG
- Anteil von überregional aktiven Investoren liegt danach zwischen 16 % (in TH) und 38 % in MV (Unternehmen) bzw. 8 % (in TH) und 34 % der LF (MV)
- Zunahme zwischen 2007 und 2014



# 3. Große externe Investoren - aktuell

## Probleme bei der Erfassung:

- Definition von „großen, externen Investoren“ nicht eindeutig: Abgrenzung von „normalen, typischen“ landwirtschaftlichen Unternehmern nicht eindeutig möglich (sachlich, juristisch)
- agrarstatistisch nicht getrennt erfasst
- generelle Informationslücken
- stille und andere Beteiligungsformen



### 3. Große, externe Investoren - aktuell

- **quantitative Erfassung des Engagements großer, externer Investoren**
- **Vorgehensweise:**
  - Expertenbefragung
  - Internetrecherchen
  - Direktzahlungen-Datenbank ([agrar-fischerei-zahlungen.de](http://agrar-fischerei-zahlungen.de))
  - Handelsregister etc. (siehe Studie von Tietz)



# 3. Große externe Investoren aktuell

## Arten des Engagements außerlandwirtschaftlicher Investoren in der Landwirtschaft:

- Betriebsgründung oder Betriebsfortführung
- Kapitalanlage mit Verpachtung
- Beteiligung an Agrargesellschaften
- Beteiligung an Beteiligungsgesellschaft

*Quelle: Glas 2013*



# 3. Große externe Investoren aktuell

## Erscheinungsformen des Engagements:

- Familien mit traditionellem Agrarengagement (z.B. Saatzucht Steinach)
- Familien mit neuem Agrarengagement seit den 1990er Jahren (z.B. Wamckower Güterverbund)
- Familienunternehmensverbände (z.B. Steinhoff Familienholding, Lindhorst)
- Kapital“anleger“gesellschaften (z.B. KTG Agrar)
- Fonds (Bedeutung und Umfang derzeit unklar)



# 3. Große externe Investoren aktuell

## mögliche Betriebskonzepte:

- Fortführung bzw. Weiterentwicklung der klassischen Landwirtschaft
- Anpassung an ein vorgegebenes Betriebskonzept  
(Biogas, Öko-Landwirtschaft usw.)
- Kauf mit oder ohne nachfolgende Expansion





# 3. Bewertung des Engagements von großen externen Investoren

## Wahrnehmung sehr unterschiedlichen Investorenverhaltens:

- positiv: positive Auswirkungen auf lokale und regionale Entwicklung (Investitionen, Wertschöpfung, Beschäftigung, Mitwirkung an außerbetrieblichen Prozessen)
- negativ: wenige bis gar keine positiven Auswirkungen (dabei durchaus mit hohen Anfangsinvestitionen verbunden), zunehmende Konkurrenz am Bodenmarkt, Gewinne verlassen die Region, keine regionale Einbindung, Bewirtschaftung von außerhalb etc.



# Auswirkungen des Engagements branchenfremder Investoren in der ostdeutschen Landwirtschaft in Hinblick auf die regionale Entwicklung

Interviews September – November 2015

## Kernaussagen

- „Es ist festzustellen, dass einige der Investoren viel Geld in die Betriebe und sozialen Strukturen stecken. Das bringt die Region voran.“
- „Kein Gesetz zur Regulierung von Landkäufen – jeder muss frei über die Veräußerung seines Eigentums bestimmen können.“



# Auswirkungen des Engagements branchenfremder Investoren in der ostdeutschen Landwirtschaft in Hinblick auf die regionale Entwicklung

Interviews September – November 2015

## Der Investor

- „Regionales Engagement ist uns sehr wichtig. Wir stellen unserem Betriebsleiter für die finanzielle Unterstützung von kommunalen Angelegenheiten ein Budget zur Verfügung.“
- „Allerdings kaufen wir derzeit kein weiteres Land in Mecklenburg-Vorpommern, da uns die hohen Preise keinen akzeptablen Gewinn pro Hektar mehr versprechen.“
- „Unsere Investitionstätigkeit verlagert sich derzeit nach Osteuropa und Südamerika.“



# Auswirkungen des Engagements branchenfremder Investoren in der ostdeutschen Landwirtschaft in Hinblick auf die regionale Entwicklung

Interviews September – November 2015

## Der Verkäufer

- „In unserem Fall war der Verkauf an einen Investor ein enormer Gewinn für unsere Region. Er engagiert sich stark in der Gemeinde, vor allem finanziell. Für ländlichen Wegebau beispielsweise wurden rund 230.000 € gegeben. Des Weiteren finden Spenden an die gesellschaftlichen Organisationen vor Ort statt.“
- „Es herrscht eine friedliche Koexistenz mit den Landwirten in der Nachbarschaft.“



### 3. Bewertung des Engagements von großen externen Investoren

- Wahrnehmung und Bewertung vom Einzelfall abhängig
- Wahrnehmung und Bewertung von der Gewichtung der Kriterien abhängig und vom jeweiligen Interesse
- Bewertung anhand messbarer Kriterien nur sehr schwer möglich
- eher positive Aussagen in den Untersuchungsfällen – ggf. auch durch die Stichprobe bedingt



# 3. Bewertung des Engagements von großen, externen Investoren

## **Regionalwirtschaftliche Auswirkungen:**

(bei hohen Flächenanteilen ungünstige Auswirkungen wahrscheinlicher)

- zunehmender Abfluss von Gewinnen aus der Region
- abnehmende Neigung zu regionalem Engagement
- hohe Vermögenskonzentrationen mit Auswirkungen auf regionale Entwicklungsoptionen



## 4. Fazit und Ausblick

### historischer Vergleich:

- Prozess des Engagements externer und großer Investoren gestern und heute durchaus ähnlich
  - Kaufmotive weisen Parallelen auf
  - beim Verkauf dagegen unterschiedliche Konstellationen
  - heutige Betriebskäufe von der Fläche deutlich größer, zum Teil auch zahlreiche Käufe durch einzelne Investoren
  - fortgesetzter Eigentümerwechsel aktuell bislang kaum zu beobachten
- 
- Bewertung von sozialen und wirtschaftlichen Effekten
    - historisch: als Hemmnis für regionale Entwicklung bewertet
    - aktuell: bislang nur bedingt einschätzbar



## 4. Fazit und Ausblick

### **dynamische Effekte:**

solange

- wirtschaftliche Rahmenbedingungen (insbesondere auf Finanzmärkten)
- rechtliche Rahmenbedingungen

ähnlich bleiben wie derzeit

- dürften weitere Käufe durch große Investoren erfolgen





## 4. Fazit und Ausblick

### **dynamische Effekte:**

Frage: wer kann zukünftig noch Großbetriebe bei anstehenden Eigentümerwechseln übernehmen?

- im Falle weiterer Verkäufe auf Grund des fortschreitenden Generationswechsel
- bei möglichen Verkäufen aus Investorenhand



## 4. Fazit und Ausblick

### Rechtsrahmen:

- aktuell besteht eine erhebliche Ungleichbehandlung beim Eigentumswechsel im Bodenrecht
- kleine nichtlandwirtschaftliche Grundstückskäufer werden vom Grundstücksverkehrsgesetz erfasst
- Anteilskäufe mit Eigentumswechsel von landwirtschaftlichen Grundstücken im großen Umfang werden nicht erfasst

=>abnehmende Wirksamkeit und Delegitimierung des Bodenrechts

- daher gibt es eigentlich nur die Optionen: Abschaffen oder Anpassen !



## 4. Fazit und Ausblick

### Rechtsrahmen:

- juristisch wäre eine Ausweitung u.a. auf Anteilskäufe möglich (laut Rechtsgutachten)
- im europäischen Vergleich wesentlich weitreichendere Eingriffe in den Grundstücksverkehr üblich (z.B. in Frankreich)



# 4. Fazit und Ausblick

## Rechtsrahmen:

- weitergehende Regelungen wären zu legitimieren
  - relativ hohe Gewichtung gesellschaftliche Belange in der agrarstrukturellen und ländlichen Entwicklung und in der Vermögensverteilung
  - in vielen anderen Rechtsbereichen werden Vermögensinteressen von Grundstückseigentümern auch begrenzt
- Wertsteigerungen bei den Eigentümern in erheblichem Umfang durch öffentliche Gelder bedingt (Direktzahlungen und weitere Subventionen in den vergangenen 25 Jahren, Kaufvorteile bei öffentlichen Flächen)
- daher ist ein möglicher politischer Eingriff auch allein deshalb gerechtfertigt



## 4. Fazit und Ausblick

### **weitere Fragen:**

- Welche wirtschaftlichen Nebeneffekte könnten auftreten?
- Was passiert bei möglichen Begrenzungen des Engagements großer externer Investoren mit den zu verkaufenden Betriebe/Anteilen?
- Werden mögliche gesetzliche Novellierungen unterlaufen?



## 4. Fazit und Ausblick

### **weitere Fragen:**

- Ist eine Einigung auf agrarpolitisches Leitbild möglich? (auf Bundes- oder Landesebene)
- Wenn gehandelt werden soll, sollte dies bald passieren!





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences