

Politik, Ökonomie und Recht wirken komplex auf den Bodenmarkt

Streiflichter vom 12. Bodenforum auf der Internationalen Grünen Woche 2015

Am 20. Januar 2015 wurde auf der Grünen Woche in Berlin zum zwölften Mal das Forum zum Bodenmarkt durchgeführt. Als Thema hatte die veranstaltende Redaktion des Wirtschafts magazins „agrarmanager“ die Frage gestellt „Wer treibt die Preise am Bodenmarkt?“. Sie stellte damit ein brennend aktuelles Problem in den Mittelpunkt.

Referate und Diskussionsbeiträge zeigten übereinstimmend, dass wir es dabei mit komplexen politischen, ökonomischen und rechtlichen Ursachen und Wirkungen zu tun haben, deren allgemeine Zusammenhänge zwar bekannt, für die Steuerungsmöglichkeit und -notwendigkeit allerdings sehr unterschiedlich beurteilt werden.

Bereits im ersten Referat zeigte Prof. Dr. **Silke Hüttel** auf der Grundlage einer wissenschaftlichen Studie in Sachsen-Anhalt¹, dass vor allem

- Bodenqualität (bei mittleren Bodenpunkten +30 €/ha),
- Nutzungsart (Grünland – 14 %) und
- Losgröße (positiv-degressiv, im Mittel +1,4 %)

die Höhe des Bodenpreises beeinflussen.

Einen wesentlichen Einfluss (+ 33 %) haben die regionalen Referenzpreise vor dem Verkauf. Für die BVVG-Preise wird ein Preisplus

von 18 % festgestellt, das im Zusammenhang mit der Wirkung von Erstpreisauktionen mit offener Ausschreibung steht. Praktisch keine Preiseffekte waren für die Käufe durch landwirtschaftsferne Erwerber festzustellen.

Wie alle Referenten ging Hüttel von der Feststellung aus, dass die Bodenpreise in den letzten Jahren stark gestiegen sind.² Gründe dafür werden in hohem Flächendruck (hohe, steigende Nachfrage bei berenztem und teils zurückgehendem Angebot) gesehen. Hinzu kommen agrarspezifische, aber auch gesamtwirtschaftliche und globale Faktoren wie steigende Agrarpreise, wachsende Rolle alternativer Energie, Zinstief und Suche nach alternativen Anlagemöglichkeiten sowie die globale Ernährungssicherung.

Der Geschäftsführer der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH **Stefan Schulz** setzte sich ausgehend vom gesetzlichen Privatisierungsauftrag mit sechs Behauptungen zur Arbeit des Bodenprivatisierers des Bundes in Ostdeutschland auseinander. Er kommt zusammenfassend zu folgenden Feststellungen:³

- Die BVVG ist ein wichtiger Marktteilnehmer, hat aber keine marktbeherrschende Rolle.
- Die BVVG-Preise bilden die Marktentwicklung ab. Dazu trägt das Vergleichspreissystem (VPS) bei, das vor allem wegen des EU-Beihilfeproblems⁴ entwickelt wurde.
- Die BVVG hat den größten Teil ihrer Flächen direkt verkauft, was keinen Raum für spekulatives Verhalten bietet.
- Investoren sind keine relevante Kundengruppe der BVVG.
- Die BVVG schafft Transparenz auf dem Bodenmarkt. Die erzielten Preise werden zeitnah bekanntgegeben und die Privatisierungstätigkeit insgesamt ist öffentlich.⁵

Die Präsentationen zu den Referaten auf dem Bodenforum finden Sie unter www.bodenmarkt.info.

¹ Untersuchung gemeinsam mit Lutz Wildermann.

² Zur Frage der Entwicklung der Preise am Bodenmarkt siehe: Siegmund, K., Kaufpreise teilweise explodiert – Pachten moderater gestiegen, Bodenmarkt 7, S. 4 ff. sowie das gesamte aktuelle Sonderheft Bodenmarkt 7.

³ Siehe Präsentation Schulz, Folie 35, www.bodenmarkt.info (Siehe auch: Böhme, K., Zur Rolle der BVVG-Verkäufe am Markt, Bodenmarkt 7, S. 16 ff.)

⁴ Näheres siehe in: Jahrbuch des Agrarrechts, Bd. XII, Baden-Baden 2013, S. 39 ff.

⁵ Zu den aktuellen Ergebnissen der BVVG siehe auch: Böhme, K., Verkauf von ehemals volkseigenen Agrarflächen zu vier Fünfteln erledigt, BzAR 2/2015, S. 34 ff.



Die Referenten des 12. Bodenforums. Am Pult am-Chefredakteur Dr. Uwe Steffin.

Foto: Buthut

– Die landwirtschaftlichen Betriebe in den Neuen Bundesländern sind nach über 20-jähriger Tätigkeit der BVVG in hohem Maße wettbewerbsfähig. Sie sind keinesfalls in den Ruin getrieben worden.

Eine Prognose zur weiteren Preisentwicklung am Bodenmarkt hält Schulz für schwierig und als von der generellen Marktsituation abhängig. Im Augenblick gebe es allerdings keine Anzeichen für ein Nachgeben des Bodenmarktes.

Unterschiedliche Auffassungen gab es zur Rolle der Ausschreibungen der BVVG. Mehrheitlich werden diesen preiserhöhende Effekte zugeschrieben. Auch wenn deren Größe nicht ermittelt werden kann, so ergibt sich diese Erkenntnis doch aus den Beobachtungen am Markt selbst, aber auch – wie Prof. Balman erläuterte – aus der Wirkung von Ausschreibungen ganz generell. Rechtsanwalt Robert Neixler kritisierte, dass beim Pächterdirekterwerb der Preis von der BVVG nach dem VPS vorgegeben und dann nicht mehr gerichtlich überprüft werden könne.

Die EU-Bestätigung des VPS-Preises als beihilfefrei sagt nichts dazu, ob der so ermittelte Marktwert nicht doch an der obersten Grenze des Marktpreis-Korridors liegt und so trotz gegenteiliger Auffassung der BVVG einen gewissen preistreibenden Effekt hat.

Das entspricht auch den praktischen Erfahrungen des Landwirts **Manfred Mesecke** (GbR mit 500 ha, 170 Milchkühen), der Vorsitzender des Bauernverbandes Uckermark e.V. ist. Er kritisierte die Bodenpreis-Statistik und verwies darauf, dass die Höchstgebote bei

BVVG-Ausschreibungen die Preise in der Region antreiben. Hinzu kommen die kurzfristig abgeschlossenen Pachtverträge. Die Uckermark nimmt hier im Land Brandenburg eine besondere Rolle ein.⁶ Belastend seien zudem erhöhte Kauf-Nebenkosten, insbesondere durch die Erhöhungen der Grunderwerbssteuern in den Ländern.

In der Diskussion wurde vom Unternehmensberater Prof. Dr. Klaus Ahrends die Frage aufgeworfen, warum der ehemals volkseigene Boden überhaupt verkauft werde. Marktwirtschaftlichen Anforderungen würde auch die Verpachtung der Flächen genügen, was zudem für den Bundeshaushalt kein Nachteil wäre, aber deutliche Vorteile für die Agrarstrukturpolitik habe. Schulz verwies auf den gesetzlichen Auftrag zur Privatisierung und auf die politischen Mehrheiten dafür. Außerdem entspreche das auch den Wünschen der Landwirtschaftsbetriebe, denn diese wollten kaufen.

Der Direktor des Leibniz-Instituts für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien, **Prof. Dr. Alfons Balman**, hinterfragte, wie der Boden zum besten Wirt kommt. Zur Auswahl stehen Markt oder Regulierung. Für Balman folgen die Bodenpreise den ökonomischen Rahmenbedingungen. Dazu gehören vor allem die gestiegenen Grundrenten durch

- steigende Preise,
- technischen Fortschritt und
- Strukturwandel in Richtung leistungsfähigerer Betriebe.

⁶ Bodenmarkt 7, S. 31.

Aber auch niedrige Zinsen, betriebsindividuelle und regionale Besonderheiten, politische Verzerrungen und Subventionen sind Teil der preiswirksamen Rahmenbedingungen.

Balman vergleicht die Motive der Akteure am Markt auf der einen und staatlicher Intervention auf der anderen Seite. Für den Staat könnte die Bereitstellung öffentlicher Güter oder Korrekturen von Marktversagen Eingriffe begründen. Allerdings würden Ideologie, Lobbyinteressen und Korruption ein Problem darstellen. Man müsse auch fragen, wie hoch die Transaktionskosten sind.

Wichtig sei auch die Antwort auf die Frage, ob Flächen im Eigentum von Betrieben sein sollen. Auf der einen Seite bieten Eigentumsflächen Planungssicherheit, teilweise auch Beleihungsfähigkeit. Andererseits führen sie zu einer enormen Kapitalbindung. Bei Pachtflächen können längerfristige Verträge ebenfalls Planungssicherheit bieten und ermöglichen zudem Flexibilität und Liquidität. Die Antwort hänge letztlich von der Kauf-/Pachtpreisrelation ab. Schließlich kommt es darauf an, wer den Boden am günstigsten finanzieren kann und wie hoch die spezifischen Transaktionskosten sind.

Wenn über staatliche Einflussnahme auf Bodenmarkt und Agrarstruktur nachgedacht wird, dann sei zu beachten, dass die Preise am Bodenmarkt ökonomischen Rahmenbedingungen folgen und das die Marktmechanismen ganz überwiegend funktionieren! Nur partiell gebe es ein Marktversagen.

Problematisch ist, dass die politischen Diskussionen Partialinteressen folgt. Die Politik könne zwar Rahmen setzen, aber nur bedingt steuern. Wesentliche politische Herausforderung sei Politikversagen!

Balman forderte dazu auf, dass Wirtschaft und Politik ihre eigenen Defizite aufgreifen.

In der Diskussion wurde das Für und Wider staatlicher Einflussnahme auf die Entwicklung der Agrarstruktur erörtert. Der agrarpolitische Sprecher der SPD-Landtagsfraktion in Sachsen-Anhalt, Jürgen Barth erläuterte die Absicht des Landes für ein

Agrarstruktursicherungsgesetz, mit dem Fehlentwicklungen vorgebeugt werden soll. Für die Ausarbeitung eines solchen Landesgesetzes sei allerdings ein klares Leitbild erforderlich. Kernfragen dabei seien:⁷

- Die Förderung des Wettbewerbes sowie die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit.
- Die Entwicklung einer Kultur des Generationenwechsels.
- Die Vermeidung von Marktmacht einzelner Unternehmen.
- Die Erhaltung einer breiten Eigentumsstreuung.
- Die Vermeidung von Flächenaufsplittings und
- die Sicherung der Steuerungsfunktion des Marktes.

„Mit dem Leitbild wollen wir sicherstellen,“ meinte Bahrt, „dass es keine Benachteiligung der verschiedenen Betriebs- und Rechtsformen ortsansässiger Unternehmen gibt. Wir wollen damit aber auch erreichen, dass börsennotierte Aktiengesellschaften die Ausnahme bleiben. In diesem Sinne geht es uns darum, dass die Grundrente (Entlohnungspotenzial des Bodens nach Abzug aller entstehenden Faktorkosten) in den Regionen bleibt und zur Entwicklung unserer ländlichen Räume zur Verfügung steht.“

Bei anderen Teilnehmern stießen staatliche Regulierungen von Bodenmarkt und Agrarstruktur auf Skepsis. einerseits wurde betont, dass gerade auch die Agrar-AG eine breite Eigentumsstreuung ermögliche und es wurde gefragt, ob Maßnahmen gegen AG und Holdings nicht überzogen seien und welche Begründung es dafür gebe. Rechtsanwalt Dr. Lothar Schramm gab grundsätzlich zu bedenken, dass das Grundstückverkehrsgesetz, über dessen Verschärfung bisher gesprochen worden sei, zum Gefahrenabwehrrecht gehöre. Was jetzt aus Sachsen-Anhalt in die Diskussion eingebracht werde, sei aber Regulierungsrecht. Es gelte zu beachten, dass es um eine ganz andere Kategorie des Rechts gehe, Die Kategorien dürften nicht vermischt werden.

Das 12. Bodenforum hat gezeigt, dass die Diskussionen zum Bodenmarkt und damit eng verbunden auch zur Agrarstruktur zunehmend an Gewicht und gesellschaftlicher Bedeutung gewinnen.

⁷ Sozialdemokraten in Sachsen-Anhalt, PM v. 21. 1. 2015: Entwicklung der heimischen Agrarstruktur – Agrarstruktursicherungsgesetz soll Fehlentwicklungen vorbeugen.

Bodenmarkt 7 – neueste Zahlen, aktuelle Themen!

„Bodenmarkt 7“ analysiert die aktuelle Entwicklung am deutschen Bodenmarkt mit den zuletzt enormen Preissteigerungen. Auf Basis neuester Statistiken der Bundes- und Landesämter werden die Kauf- und Pachtpreise thematisiert. Außerdem geht Heft 7 auf die ökonomischen Hintergründe ein und gibt betriebswirtschaftliche Empfehlungen.

Ausgewiesene Experten liefern Ihnen Beiträge über:

- Zusammenhänge zwischen Agrarstruktur und Bodenmarkt
- Steuerliche Unterschiede zwischen Kauf und Pacht
- Zusammenhänge zwischen Grundrenten und Pachtpreisen
- Auswirkungen der BVVG-Privatisierung auf den Bodenmarkt

Bodenmarkt 7 – eine unverzichtbare Informationsquelle für Landwirte, Gutachter und Immobilienfachleute sowie für Verantwortliche aus Politik und Verbänden.

Gleich bestellen!



SONDERHEFT-BESTELLUNG

- JA! Ich bestelle das agrarmanager-Sonderheft Bodenmarkt:
- Expl. Bodenmarkt 7 (2015/2016) à 25,- € (Vorzugspreis als dlv-Abonnent à 20,- €)
- Expl. Bodenmarkt 6 (2014/2015) à 25,- € (Vorzugspreis als dlv-Abonnent à 20,- €)
- Paket(e) Bodenmarkt (Heft 1 bis 7) zum Preis von 50,- € (Vorzugspreis als dlv-Abonnent à 40,- €)
-
- Expl. Bodenmarkt 1 (2004/2005) à 5,- € Expl. Bodenmarkt 2 (2006/2007) à 5,- €
- Expl. Bodenmarkt 3 (2008/2009) à 5,- € Expl. Bodenmarkt 4 (2010/2011) à 5,- €
- Expl. Bodenmarkt 5 (2012/2013) à 5,- €

Als dlv-Abonnent erhalte ich automatisch den Vorzugspreis. Zzgl. 3,95 € (Ausland 4,95 €) Versandkosten. Ab einem Bestellwert von 40,- € Versandkostenfrei. Die Lieferung erfolgt gegen Rechnung.

Der Deutsche Landwirtschaftsverlag GmbH verarbeitet meine Daten in maschinenlesbarer Form. Die Daten werden vom Verlag genutzt, um mich mit den bestellten Produkten zu versorgen. Diesen Vertrag können Sie innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Näheres sehen Sie unter www.landeucht.de/widerrufen.html.

Firma

Telefon

Ansprechpartner

E-Mail

Strasse, Nr.

PLZ, Ort

Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH

Lothstr. 29 • 80797 München

Tel. +49 (0)89-12705-228 • Fax -581

E-Mail bestellung@landeucht.de

Datum, Unterschrift S15A_BW ST

