

**Aus dem Institut für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur
und Ländliche Räume**

**Klaus Klare
Helmut Doll**

Private landwirtschaftliche Bodenfonds in Deutschland
Manuskript, zu finden in www.fal.de

**Braunschweig
Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL)
2000**

Also available at
<http://www.bal.fal.de/download/bodenfonds.pdf>

Private landwirtschaftliche Bodenfonds in Deutschland

K. Klare und H. Doll

Institut für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur und ländliche Räume
der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL)

September 2000

Dieser Beitrag soll zur Klärung beitragen, inwieweit die Ziele privater landwirtschaftlicher Bodenfonds mit denen der Agrarpolitik, Landwirte als Pächter oder Käufer, Bodeneigentümer als Verpächter oder Verkäufer harmonieren. Weiterhin soll der Frage nachgegangen werden, ob sich Kapitalanlagen in solchen Fonds rentieren.

Ziele der Agrarpolitik

Die Agrarpolitik setzt traditionell auf die Kontrolle des landwirtschaftlichen Grundstückstransfers, um die Agrarstruktur zu verbessern und die Erhaltung selbständiger und existenzfähiger Betriebe zu sichern. Mit den Kontrollen soll verhindert werden, dass von Landwirten dringend benötigte Grundstücke von Nichtlandwirten zu objektiv überhöhten Preisen erworben oder unwirtschaftlich zerkleinert werden. Die Mittel hierfür sind im Grundstücksverkehrsgesetz festgelegt. Über ihre Wirksamkeit bestehen unterschiedliche Auffassungen, zumal umfassende wissenschaftliche Ergebnisse bisher nicht vorliegen. Es überwiegt jedoch die Meinung, dass sich die Mittel als "stumpfes Schwert" für die damit angestrebten agrar(struktur)politischen Ziele erwiesen haben (vgl. **Kasten**).

Aus der Rechtsprechung zur Grundstücksverkehrskontrolle lassen sich hinsichtlich des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke durch private Bodenfonds folgende verallgemeinerte Aussagen treffen:

- Wenn kein Landwirt Kaufinteresse zeigt, wird der Grundstückserwerb durch private Bodenfonds grundsätzlich genehmigt.
- Zeigt ein Landwirt Kaufinteresse, ist aber nicht bereit, den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, wird der Erwerb durch den privaten Bodenfonds ebenfalls grundsätzlich genehmigt, wenn der Preis nicht in einem groben Missverhältnis zum Grundstückswert steht (vgl. **Kasten**).
- Zeigt ein Landwirt Kaufinteresse und ist auch bereit, den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so kann einem privaten Bodenfonds der Erwerb untersagt werden,

wenn der Landwirt diese Fläche dringend zur Aufstockung benötigt. Zusätzlich ist zu prüfen, ob die von den Bodenfonds im allgemeinen angestrebte langfristige Verpachtung den Grund der Versagung ausräumen kann. Dies dürfte vor allem in den neuen Ländern häufiger nicht der Fall sein als in den alten Ländern, weil mit den Grundstücksverkehrskontrollen auch ein möglichst hoher Eigenlandanteil der Betriebe erreicht werden soll.

Die Beispiele zeigen, dass staatliche Eingriffe in einer marktwirtschaftlichen Ordnung nicht als selbstverständlich angesehen und hingenommen werden. Vielmehr bedürfen sie der eingehenden Begründung. Staatliche Eingriffe in den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt werden deshalb durch die Rechtsprechung auf das für die angestrebten Ziele notwendige Mindestmaß beschränkt. Landwirte, die durch diese Eingriffe grundsätzlich als Käufer privilegiert werden sollen, sind somit gut beraten, sich nicht auf diese an zahlreiche Bedingungen geknüpfte Privilegien zu verlassen. Vielmehr sollten kaufinteressierte Landwirte die Bodenfonds als ernsthafte Konkurrenten bei der Nachfrage nach Grundstücken ansehen.

Ziele der Bodenfonds

Die Betreiber landwirtschaftlicher Bodenfonds wollen mit dem Kapital der Anteilseigner landwirtschaftliche Grundstücke erwerben. Diese sollen dann langfristig an Landwirte verpachtet oder zu möglichst hohen Preisen z. B. für nichtlandwirtschaftliche Zwecke oder auch zwecks weiterer landwirtschaftlicher Nutzung veräußert werden.

Für die Kapitalgeber ist die Investition in Bodenfonds nur eine der zahlreichen Kapitalanlagemöglichkeiten. Zweifellos können die Betreiber von Bodenfonds damit werben, dass Investitionen in Grund und Boden eine sichere Kapitalanlage darstellen. Bei der seit geraumer Zeit geringen Inflationsrate im Euroraum verliert dieses Argument allerdings zugunsten von Renditeaspekten an Schlagkraft, ist aber nach wie vor aus historischen Gründen bedeutsam.

Die mit landwirtschaftlichen Bodenfonds erzielbare Rendite ist im wesentlichen abhängig von

- der Höhe und Entwicklung der Pachtpreise für die erworbenen Flächen;
- der Höhe der Kaufpreise für die erworbenen Flächen und ihre Wertentwicklung bei langfristiger landwirtschaftlicher Nutzung;

- den im Durchschnitt realisierbaren deutlich höheren Wertsteigerungen bei Veräußerung erworbener Flächen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke einschließlich des Umfangs und des Zeitpunktes solcher Flächenumwidmungen.

Gegenwärtige Rendite durch Pachteinnahmen

In der Vergangenheit wäre die durch Pachteinnahmen erzielte Rendite für landwirtschaftliche Bodenfonds vor allem in den alten Ländern gering gewesen. In den Jahren 1995 und 1997 betrug hier die Verzinsung des zu einem durchschnittlichen Kaufpreis erworbenen Grundstückes durch im Durchschnitt erzielten Pachteinnahmen 1,3 % (vgl. **Tabelle 1**). In den neuen Ländern war diese Verzinsung in den gleichen Jahren mit 2,4 bis 2,6 % fast doppelt so hoch. Sowohl in West- als auch in Ostdeutschland zeigte sich allerdings ein deutliches Nord-Süd-Gefälle in der Zinssatzhöhe.

Der entscheidende Grund für die sehr niedrige durchschnittliche Verzinsung in Westdeutschland sind die im Durchschnitt erzielten vier- bis fünfmal höheren Kaufpreise als in Ostdeutschland. Dagegen ist das westliche Pachtpreinsniveau im Durchschnitt "nur" rd. zwei ein halb mal so hoch (vgl. **Abbildung 1**). Allein das vergleichsweise sehr hohe Kaufpreinsniveau dürfte dazu geführt haben, dass in Westdeutschland keine ernsthaften Bemühungen bekannt geworden sind, private landwirtschaftliche Bodenfonds zu gründen.

Günstiger sind die Aussichten für Kaufpreis- und auch Pachtpreiserhöhungen auf längere Sicht in den neuen Ländern zu beurteilen, wenn sich die landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht verschlechtern. Deshalb und weil durch die Pachteinnahmen bereits eine höhere, aber für viele Kapitalanleger sicherlich noch nicht ausreichende Rendite des eingesetzten Kapitals erreicht wird, ist die Konzentration der Aktivitäten zur Gründung privater landwirtschaftlicher Bodenfonds auf diese Länder unmittelbar einsichtig.

Zur Renditeerhöhung durch Pachtpreisstärkerungen

Steigende Pachtpreise würden die Attraktivität des Erwerbs von Fondsanteilen erhöhen. Deshalb soll der Frage nachgegangen werden, ob die pachtpreisbestimmenden Faktoren bei Annahme annähernd gleichbleibenden landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in nächster Zeit eine Annäherung der östlichen Pachtpreise an das westliche Niveau erwarten lassen.

Als wesentliche Bestimmungsgründe für das deutlich niedrigere Pachtpreisniveau sind in Ostdeutschland anzusehen

- die immer noch nicht vollständige Bewältigung der wirtschaftlichen und sozialen Umstrukturierungsprobleme;
- die Kalkulation der tragbaren Pachtpreise mit Vollkostenrechnungen, in den Familienbetrieben der alten Länder dagegen wegen der vorherrschenden Zupachtung kleinerer Pachtflächen mit Teilkostenrechnungen;
- die geringere Konkurrenz um die angebotenen Pachtflächen, weil in den alten Ländern die Pachtmarktanspannung aufgrund der historisch gewachsenen, die Größenvorteile nicht ausschöpfenden Betriebsstruktur noch ausgeprägter ist;
- der im Durchschnitt wesentlich geringere Umfang deckungsbeitragsstarker Zuckerrüben- und Milchquoten je Flächeneinheit;
- die deutlich geringere Viehbestandsdichte.

Für eine Annäherung an das westdeutsche Pachtpreisniveau in den nächsten Jahren sprechen

- die weiter abnehmende Bedeutung der Umstrukturierungsprobleme;
- das stärkere Durchschlagen der Größenvorteile ostdeutscher Unternehmen durch die Bewirtschaftung ungleich größerer Schläge und Unternehmen auf das Pachtpreisniveau;
- eine weitere Zunahme der Konkurrenz um die angebotenen Pachtflächen.

Auch wenn keinesfalls zu erwarten ist, dass das westliche Pachtpreisniveau erreicht wird, würde bereits eine fühlbare Annäherung die Rendite der Fondseinlagen spürbar erhöhen.

Zur Renditeerhöhung durch Kaufpreissteigerung

Grundsätzlich ist unter sonst gleichen Bedingungen zu erwarten, dass bei steigenden Pachtpreisen auch die Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke steigen und damit die Attraktivität von Fondseinlagen zusätzlich erhöht wird und umgekehrt. Das trifft nur dann nicht zu, wenn gewichtige andere Einflussgrößen, die sich ausschließlich oder deutlich stärker auf den Kaufpreis auswirken, diesen Zusammenhang nicht ins Gegenteil verkehren.

In Ostdeutschland haben vermutlich folgende gewichtige zusätzliche Einflussgrößen dazu geführt, dass die Kaufpreise das westdeutsche Niveau bisher noch deutlich stärker unterschritten als die Pachtpreise:

- Der Anteil der veräußerten LF an der LF insgesamt war in den letzten Jahren mit 0,7 % pro Jahr fast doppelt so hoch wie in Westdeutschland. Die höhere Bodenmobilität trotz niedriger Kaufpreise deutet u. a. darauf hin, dass die Präferenzen für Bodeneigentum in Ostdeutschland aus historischen Gründen weniger stark ausgeprägt sind. Besonders dürfte dies für die sogenannten "Neusiedler" zutreffen. Im übrigen ist im Osten und Westen ein starkes Nord-Süd-Gefälle in der Bodenmobilität zu beobachten.
- Durch die anstehende Veräußerung der BVVG-Flächen wird die Bodenmobilität zusätzlich erhöht.
- Die Liquiditätslage der landwirtschaftlichen Unternehmen ist in Ostdeutschland im Durchschnitt deutlich ungünstiger als in Westdeutschland. Bei Liquiditätsengpässen hat die Flächenpachtung Vorrang vor dem Flächenkauf.
- Die Nachfrage landwirtschaftlicher Grundstücke für hochpreisige nichtlandwirtschaftliche Zwecke ist wegen der geringen Bevölkerungsdichte und der bereits erfolgten großzügigen Ausweisung von Gewerbeflächen und Bauland vor allem in ländlich geprägten Räumen gering.
- Die steuerbegünstigte Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen aus landwirtschaftlichen Grundstücken in Grund und Boden ist von untergeordneter Bedeutung, weil nur ein geringer Anteil des Bodens Betriebsvermögen ist und bei Veräußerung von Boden im Privatbesitz regelmäßig keine Steuern anfallen.

Für eine Annäherung an das westdeutsche Kaufpreisniveau in den nächsten Jahren spricht bei annähernd gleichbleibenden landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die zu erwartende Verbesserung der Einkommens- und Liquiditätslage landwirtschaftlicher Unternehmen. In Ballungsgebieten sind darüber hinaus durch verstärkte Nachfrage landwirtschaftlicher Grundstücke für nichtlandwirtschaftliche Zwecke überdurchschnittliche Kaufpreissteigerungen möglich. Auf lange Sicht dürfte auch der Abschluss der Privatisierung der BVVG-Flächen zu deutlich unter den Marktpreisen festgelegten Preisen kaufpreisstimulierend wirken. Aber mit dieser Privatisierung ist bisher aus verschiedenen Gründen nicht einmal richtig begonnen worden. Eine Annäherung an das westdeutsche Niveau würde die Rendite der Fondseinlagen erhöhen.

Zur Renditeerhöhung durch selektiven Flächenkauf

Neben allgemeinen Pacht- und Kaufpreissteigerungen kann die Rendite der Fondseinlagen auch durch den Kauf "hochwertiger" Flächen verbessert werden. Hierunter fallen Flächen, von denen eine überdurchschnittliche Rendite durch Pachteinnahmen und/oder Kaufpreissteigerungen erwartet werden kann.

Bei auch langfristig zu erwartender landwirtschaftlicher Nutzung dürfte aus gegenwärtiger Sicht der Erwerb folgender Flächen Priorität haben:

- In Sachsen-Anhalt und Mecklenburg liegende Flächen, weil hier die Pachtpreis-Kaufpreis-Relation am engsten ist.
- Ackerland vor Grünland, weil die Gewinnaussichten der Marktfrucht- im Vergleich zu Futterbaubetrieben günstiger sind.
- Ackerland mit ausreichender Bonität und ausreichenden Niederschlägen vor Ackerland mit hoher Bonität und Trockenheitsrisiken.

Die hieraus ersichtliche regionale Schwerpunktbildung beim Flächenerwerb dürfte der Fonds auch aus einem anderen Grund anstreben. Erworbene Flurstücke können im Rahmen der Flurneuordnung zu großen geschäftsfähigen Schlägen zusammengeführt und ggf. mit Preisaufschlägen veräußert werden.

Wird der Erwerb gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzter Flächen mit dem Ziel verfolgt, durch Umwidmung in eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung Planungsgewinne abzuschöpfen, sind völlig andere Auswahlkriterien maßgeblich. Ein Schwerpunkt wäre der Erwerb von Bauerwartungsland. Solche Aktivitäten bergen erhebliche Chancen, aber auch Risiken für die Höhe der Rendite von Fondseinlagen.

Langfristige Renditeaussichten

Boden gilt landläufig als unzerstörbar. Deshalb sind für die Abschätzung der Renditeaussichten für Einlagen in Bodenfonds lange Zeiträume zugrunde zu legen. Entscheidend ist somit, wie sich die landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen langfristig vor dem Hintergrund der Beschlüsse der EU zur Agenda 2000, den anstehenden WTO-Verhandlungen und der weiteren Globalisierung der Märkte entwickeln.

In den bisherigen Ausführungen wurde unterstellt, dass sich die gegenwärtigen Verhältnisse in absehbarer Zeit nicht wesentlich verändern. Wird diese Annahme auch für die Abschätzung der langfristigen Rendite von Bodenfondseinlagen zugrunde gelegt, ist diese Form der Geldanlage in Ostdeutschland in die engere Wahl zu zie-

hen. Das gilt insbesondere für Kapitalanleger, die eine hohe Präferenz für eine relativ sichere Kapitalanlage haben und aus Gründen der Risikostreuung ihr Anlage-Portfolio breit streuen wollen.

Zu diesem Ergebnis führen folgende Überlegungen:

- Als Alternative zu Bodenfondsanlagen kann der Kauf langfristiger Bundesanleihen in Betracht gezogen werden. Mit ihnen lässt sich gegenwärtig eine Verzinsung von rd. 4,5 % erreichen, mit Fondseinlagen durch Pachteinahmen bestenfalls 3,2 % (vgl. **Tabelle 1**). Da der Bodenfonds die anfallenden Verwaltungskosten, Grunderwerbssteuern und Notargebühren in Höhe von rd. 10 % auf den Kapitalanleger überwälzt, vermindert sich die Verzinsung der Fondseinlage durch Pachteinahmen auf 2,9 %.
- Die weiter oben angestellten Überlegungen lassen auf längere Sicht eine steigende Pachtpreis- und Kaufpreistendenz vermuten. Um eine Verzinsung von 3,5 % (4,5 %) pro Jahr über einen Zeitraum von z. B. 15 Jahren zu erreichen, müssten die Pachtpreise während dieses Zeitraums das gegenwärtige Niveau z. B. um 10 % (20 %) übersteigen. Außerdem müssten sich die Kaufpreise bis zum Ende dieses Zeitraums um rd. 15 % (26 %) erhöhen. 3,5 % Verzinsung könnten vor diesem Hintergrund erreichbar sein, 4,5 % eher nicht.
- Bei ausreichendem Kapitalzufluss kann sich die Geschäftsleitung des Bodenfonds professionell mit dem Bodenmarkt befassen und allein dadurch höhere Renditen des Einlagekapitals erwirtschaften. Wichtige Grundlagen sind hierfür eine umfassende Bodenmarktübersicht, Information über potentielle Grundstücksverkäufer und -käufer, genaue Kenntnisse über bebauungs-, infrastruktur- und sonstige bodenpreisrelevante Pläne sowie Verhandlungsgeschick.
- Dadurch können z. B. vorhandene Kaufpreisstreuungen für vergleichbare Grundstücke zum preisgünstigen Erwerb genutzt und verstärkt Planungsgewinne durch Flächenumwidmungen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke erzielt werden. Wie stark die Streuung der Kaufpreise für Ackerland in Abhängigkeit von der Ackerzahl selbst in eng abgegrenzten Regionen ist, zeigt **Abbildung 2**.
- Eine Verzinsung der Fondseinlagen von 4,5 % und mehr ist vor diesem Hintergrund durchaus erreichbar, dürfte allerdings sehr hohe Anforderungen an das Fondsteam stellen. Bei mangelnden Managementfähigkeiten kann sich die Rendite dagegen drastisch verschlechtern.

Die Einschätzung der langfristigen Renditeaussichten erfolgte unter der Annahme langfristig annähernd gleichbleibender landwirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Eine durchaus mögliche Verschlechterung dieser Bedingungen im Zeitablauf würde wegen der pachtpreis- und kaufpreismindernden Auswirkungen zu erheblichen Ren-

diterückgängen führen. Eine weniger wahrscheinliche gegenteilige Entwicklung hätte umgekehrte Auswirkungen.

Im übrigen ist wahrscheinlich, dass z. B. risikoaverse, sehr vermögende Investoren bei als sicher angesehenen Kapitalanlagen aus Gründen der Risikostreuung zum Teil auch schon Renditen von z. B. 2,5 % als ausreichend ansehen. Mit Mietwohnungen wird nämlich teilweise eine noch geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals erzielt. So gesehen ist der Einstieg in einen Bodenfonds für diese Kapitalanleger auch schon bei der gegenwärtig erzielten Rendite durch Pachteinnahmen in verschiedenen neuen Ländern attraktiv.

Flächenerwerb durch Landwirte

Landwirte, die keine Liquiditätsprobleme haben und Flächen erwerben wollen, stehen somit möglicherweise in naher Zukunft auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt mit einem dann dort ebenfalls tätigen Bodenfonds in Konkurrenz. Da ihre finanziellen Mittel begrenzt sind, müssen sie eine Strategie entwickeln, um ihre Erwerbswünsche auch bei zunehmender Konkurrenz möglichst umfassend realisieren zu können. Dabei ist zwischen Rentabilitätsüberlegungen und Verpächterkategorien zu unterscheiden.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten dürften Landwirte zwecks Erwerbs "hochwertiger" Flächen im Prinzip die gleichen Überlegungen anstellen, wie sie für den Bodenfonds bereits dargestellt wurden. Der Aktionsraum der Landwirte beschränkt sich allerdings im allgemeinen auf die lokale Ebene und kann in Abhängigkeit von der Produktionsrichtung des Unternehmens auch zu anderen Ergebnissen kommen. Insgesamt dürfte sich vor allem die Konkurrenz bei der Nachfrage nach "hochwertigem" Ackerland verschärfen.

Hinsichtlich des Flächenerwerbs von verschiedenen Verpächterkategorien dürfte der Landwirt folgende Strategien wählen. Hohe Priorität hat der Erwerb von Flächen, die von verkaufsbereiten privaten Bodeneigentümern zugepachtet wurden (höchste Priorität); nicht zugepachtet werden konnten, aber zur Flächenarrondierung notwendig sind (zweithöchste Priorität) oder nicht zugepachtet wurden, aber zur weiteren Flächenaufstockung des Betriebes gut geeignet sind (dritthöchste Priorität). Eine geringere Priorität hat der Erwerb von zugepachteten BVVG-Flächen, weil diese aufgrund gesetzlicher Regelungen bis zum Jahr 2008 nur an den Pächter oder an Alteigentümer veräußert werden dürfen. Dadurch lässt sich der Erwerb dieser Flächen zeitlich hinausschieben. Für Fläche, die im festgelegten Umfang zu Sonderkonditionen erworben werden können, ist der Entscheidungszeitraum für den Erwerb

zwar enger gefasst. Die Liquidität wird durch den begünstigten Erwerb jedoch weniger stark beeinträchtigt. Die geringste Priorität hat der Erwerb von Flächen, die nicht selbst bewirtschaftet werden sollen.

Beim prioritär angestrebten Flächenerwerb von kaufbereiten privaten Bodeneigentümern erhöht sich der Wettbewerb auf der Nachfrageseite je nach Umfang der Aktivitäten des Bodenfonds mehr oder weniger stark. In der Tendenz werden dadurch die Kaufpreise stimuliert. Gleichzeitig muss sich der Landwirt rasch entscheiden, in welchem Umfang er Flächen erwerben kann und will. Soweit die anderen Flächen vom Bodenfonds erworben werden, besteht für ihn keine Möglichkeit, dies zu verhindern. Deshalb muss er sich rechtzeitig mit dem Fonds in Verbindung setzen, wenn er die Flächen (weiterhin) pachten will. Die Pachtpreise sind zwar generell Verhandlungssache, der Verpächter verfügt aber in jedem Fall über eine gute Marktübersicht, Erfahrung sowie Verhandlungsgeschick und muss auf die Rendite der Fondseinlagen achten. Deshalb ist zu vermuten, dass der Landwirt mit dem Fonds im Vergleich zu anderen Verpächtern für vergleichbare Pachtflächen tendenziell höhere Pachtpreise vereinbaren muss. Anderenfalls ist damit zu rechnen, dass andere Landwirte die Flächen zu dem geforderten Pachtpreis zupachten. Diese Gefahr ist bei Verpachtung größerer Schläge besonders ausgeprägt, weil diese auch aus großer Entfernung noch rentabel zu bewirtschaften sind.

Flächenzupachtung von Bodenfonds

Soweit Landwirte aus Liquiditätsgründen keine Flächen erwerben können, sind sie um so stärker auf die Zupachtung von Bodenfondsflächen angewiesen, je umfangreicher dieser Flächen erwirbt, die auch bei den Landwirten ganz oben auf der Prioritätenliste standen. Sie sehen sich einerseits wegen der umfangreichen Flächenzupacht vermutlich noch massiver mit höheren Pachtpreisforderungen konfrontiert. Andererseits steht ihnen zumindest die Möglichkeit offen, diese Flächen langfristig zu pachten. Beim Erwerb durch Landwirte zwecks Eigennutzung bestünde diese Möglichkeit nicht. Als weiterer Vorteil ist anzusehen, dass bei Flächenzupachtung das Risiko einer nachhaltigen Verschlechterung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch sinkende Pacht- und Kaufpreise zumindest teilweise auf den Eigentümer überwälzt werden kann bzw. wird. Allerdings ist die Chance, von einer nachhaltigen Verbesserung zu profitieren, dadurch ebenfalls nur begrenzt möglich.

Verpächter profitieren, Wettbewerbsfähigkeit wird gefördert

Von der zunehmenden Aktivität landwirtschaftlicher Bodenfonds dürften insbesondere die Verpächter profitieren, weil zu erwarten ist, dass sowohl die Pachtpreise als auch die Kaufpreise stimuliert werden. Außerdem dürfte dadurch die Transparenz auf dem Bodenmarkt erhöht und somit ein wesentliches Kriterium für eine funktionierende Marktwirtschaft gestärkt werden.

Weil die Agrarpolitik vor allem auf eine Verbesserung der Einkommenslage der aktiven Landwirte abzielt, gehen die Aktivitäten der Bodenfonds in Anbetracht der erwarteten Ergebnisse mit diesen Zielen offensichtlich nicht konform. Zu bedenken ist allerdings, dass die mit Bodenfonds erreichbare Verbesserung der Markttransparenz die Wanderung des Bodens zum besseren Wirt fördert und damit zumindest auf längere Sicht die Wettbewerbsfähigkeit der im Produktionsprozess verbleibenden landwirtschaftlichen Unternehmen stärkt. Dieses ebenfalls angestrebte agrarpolitische Ziel ist sicherlich bedeutender. Eine zu große (regionale) Marktmacht der Bodenfonds könnte dieses Ziel zwar gefährden. Eine solche Entwicklung ist jedoch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Landwirten wird beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke eine privilegierte Stellung eingeräumt. Da diese aber nur bei ganz bestimmten Konstellationen zum Tragen kommt, werden die Aktivitäten von privaten landwirtschaftlichen Bodenfonds auf den Grundstücksmärkten nicht wesentlich beeinträchtigt. Unter Renditegesichtspunkten sind Kapitaleinlagen in ostdeutsche Bodenfonds in die engere Wahl zu ziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Investitionen in das relativ sichere Bodenkapital mit einer eher unterdurchschnittlichen Rendite gerechnet werden muss.

Mit zunehmender Aktivität von Bodenfonds erhöht sich die Konkurrenz auf den Bodenmärkten. Unter sonst gleichen Bedingungen ist dadurch mit tendenziell steigenden Pachtpreisen zu rechnen. Außerdem müssen kaufinteressierte Landwirte mit ausreichender Liquidität rascher strategische Entscheidungen fällen, wenn sie beim Flächenerwerb vor den Bodenfonds zum Zuge kommen wollen.

Weil Bodenfonds zur Erhöhung der Markttransparenz beitragen, leisten sie einen wichtigen Beitrag zur verstärkten Durchsetzung marktwirtschaftlicher Prinzipien auf dem ostdeutschen Bodenmarkt und fördern dadurch die Wettbewerbsfähigkeit im Produktionsprozess verbleibender landwirtschaftlicher Unternehmen.

KASTEN

Das Grundstücksverkehrsgesetz

In den alten Ländern haben die staatlichen Eingriffe in den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt eine lange Tradition. Gesetzliche Grundlage ist das Grundstücksverkehrsgesetz, das seit dem 3. Oktober 1990 auch in den neuen Ländern Gültigkeit hat. Ziel dieses Gesetzes ist es, zusammen mit den übrigen staatlichen Maßnahmen einen Beitrag zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe zu leisten. Zu diesem Zweck sind Veräußerungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken oberhalb der in den einzelnen Ländern unterschiedlich festgelegten Bagatellgrenzen (0,1 bis 2,0 ha) der Genehmigungspflicht unterworfen.

Wirksamstes Mittel ist die Versagung der Genehmigung wegen "ungesunder Verteilung von Grund und Boden". Diese liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwirbt, obwohl Landwirte diese Fläche dringend benötigen und zur Zahlung des vertraglich vereinbarten Preises bereit und in der Lage sind. Mit der Versagung der Genehmigung soll

- dem kaufinteressierten Landwirt die Bewirtschaftung der Veräußerungsfläche ermöglicht werden;
- ein möglichst hoher Eigenlandanteil der Betriebe erreicht werden; in den neuen Ländern ist der Anteil selbstbewirtschafteter Eigentumsflächen sehr gering; im Durchschnitt beträgt er lediglich 10 %.

Zu den privilegierten Landwirten zählen alle Haupterwerbslandwirte, Nebenerwerbslandwirte ab einer bestimmten Größe sowie in der Rechtsform einer juristischen Person geführte landwirtschaftliche Unternehmen.

Als weitere Gründe für staatliche Eingriffe in den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr werden im Gesetz genannt:

- ein grobes Missverhältnis zwischen dem vereinbarten Preis und dem Wert des Grundstücks;
- eine unwirtschaftliche Zerkleinerung des Grundstücks.

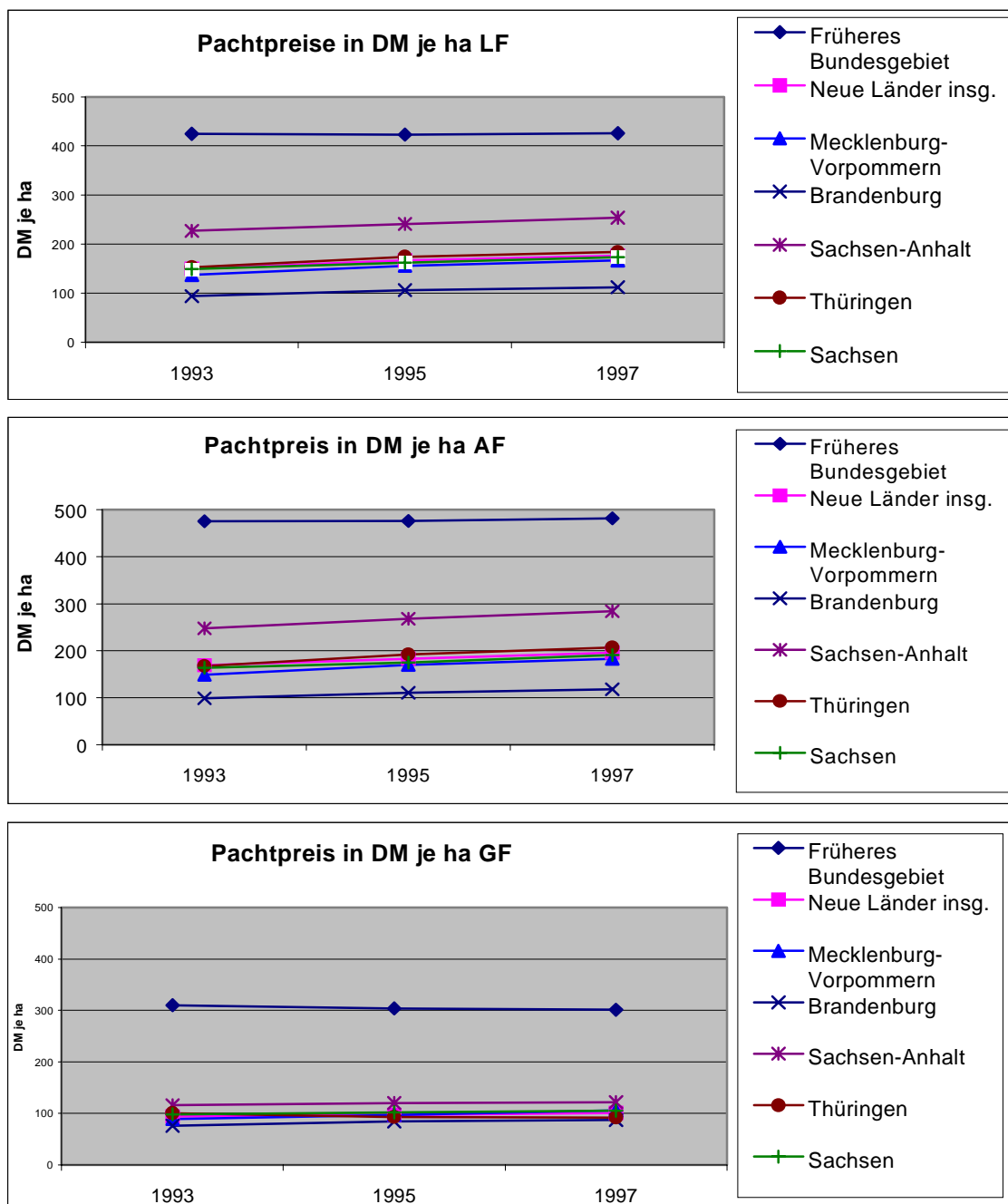
Ersteres ist nach der Rechtsprechung der Fall, wenn der vereinbarte Preis den ortsüblichen landwirtschaftlichen Verkehrswert um 50 % und mehr überschreitet. Der ortsübliche Verkehrswert ist der in letzter Zeit für verfügbare Grundstücke in gleicher oder entsprechender Lage im freien rechtsgeschäftlichen Verkehr unter Landwirten vereinbarte Preis. Die Versagung wegen unwirtschaftlicher Zerkleinerung muss die Verhältnisse des Veräußerers und Erwerbers berücksichtigen. Durch die weit gefasste Rechtsauslegung dürfte die Anwendung beider Versagungsgründe in der Praxis von geringer Bedeutung sein. Hinzu kommt, dass die Versagung der Genehmigung grundsätzlich nur erfolgt, wenn gleichzeitig der Tatbestand der ungesunden Verteilung von Grund und Boden erfüllt ist.

Über die generelle Wirksamkeit des Grundstücksverkehrsgesetzes gehen die politischen Auffassungen auseinander. So hat der Bundesrat in jüngster Zeit die Aufhebung des Gesetzes gefordert, weil die Kosten des Vollzugs angesichts der geringen Effektivität der Grundstücksverkehrskontrollen und damit angestrebter Ziele nicht mehr zu rechtfertigen seien. Auch von Wissenschaftlern wird verstärkt gefordert, das Grundstücksverkehrsgesetz aufzuheben, allerdings mit einer anderen Begründung: Nach ihrer Auffassung wird mit weniger Bodenlenkung ein höherer Beitrag zur Verbesserung der Agrarstruktur geleistet, weil ein freier Bodenmarkt am besten dafür sorgt, dass landwirtschaftliche Grundstücke zum besseren Wirt wandern. Die Bundesregierung sieht dagegen in den Grundstücksverkehrskontrollen nach wie vor ein effektives strukturpolitisches Instrument und hat deshalb im Mai 1999 die Aufhebung des Grundstücksverkehrsgesetzes abgelehnt.

Tabelle 1: Höhe der Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke ab 1 ha, Bonität und Pachtpreis-Kaufpreis-Relation im früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern, 1995 und 1997

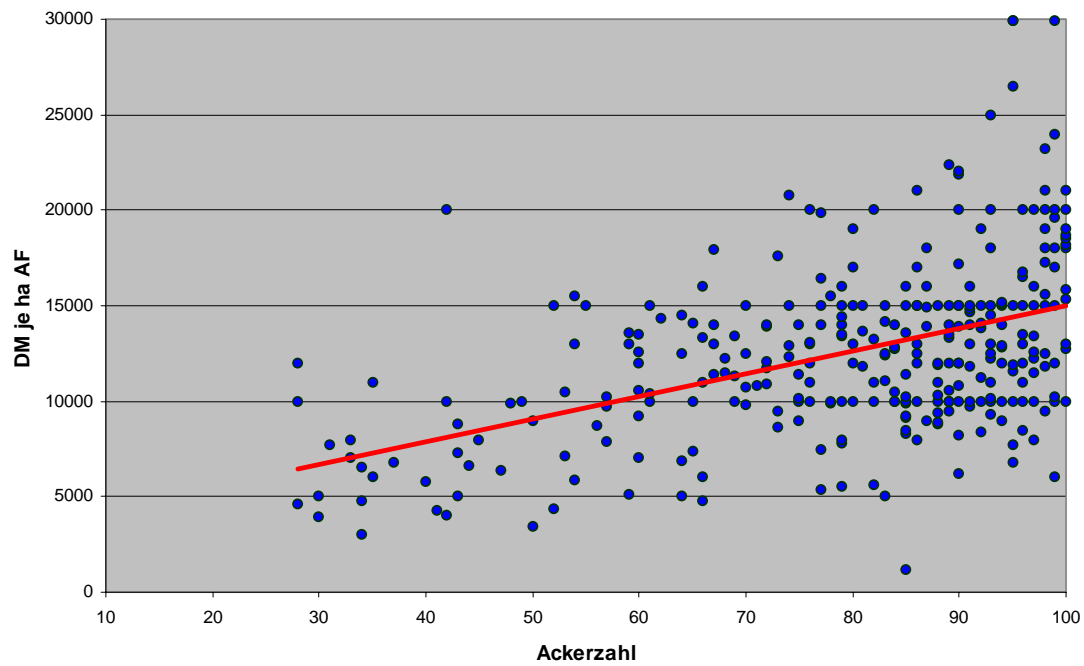
Gebietseinheit	Kaufpreis in DM je ha LF		Kaufpreis in DM je Bodenpunkt und ha LF		Bodenpunktzahl		Pachtpreis in v. H. des Kaufpreises	
	1995	1997	1995	1997	1995	1997	1995	1997
Früheres Bundesgebiet	32178	32189	699	715	46	45	1,3	1,3
Neue Länder	7060	6338	160	144	44	44	2,4	2,6
darunter:								
Mecklenburg-Vorp.	5446	5511	136	141	40	39	2,9	2,8
Brandenburg	6893	4949	196	145	35	34	1,5	2,1
Sachsen-Anhalt	11622	7640	181	131	64	58	2,1	3,2
Thüringen	9854	9204	172	167	57	55	1,8	1,9
Sachsen	8425	9010	187	176	45	51	1,9	1,8
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 und eigene Berechnungen.							FAL-BAL Klare/Doll (2000)	

Abbildung 1: Pachtpreise für landwirtschaftlich genutzte Fläche in DM/ha LF im früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern 1993, 1995 und 1997



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 und eigene Berechnungen.

Abbildung 2: Streuung der Kaufpreise für Ackerfläche in Sachsen-Anhalt, Region Börde 1995 – 1998 ¹⁾



1) Ausgeschlossen sind Kaufverträge mit Flächen unter 1 ha. Berücksichtigt sind die Kreise: Bördekreis, Ohekreis, Wernigerode, Quedlinburg, Aschersleben-Staßfurt.

Quelle: Oberster Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt sowie eigene Berechnungen.