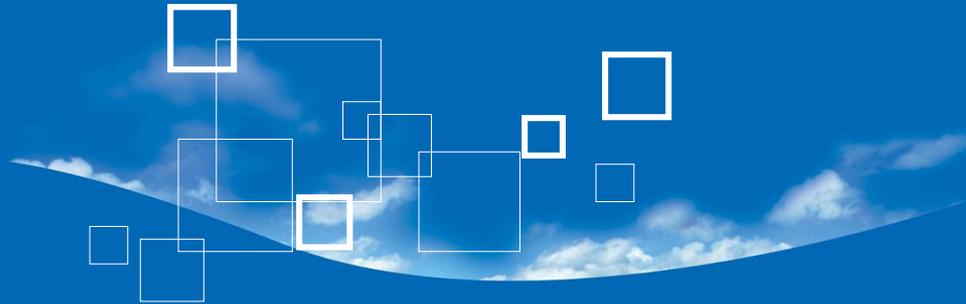


Agrarstruktur und Bodenrecht



Frühjahrstagung der DGAR
Harsewinkel, 26. und 27. April 2018

Volker Bruns

Geschäftsführer Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH



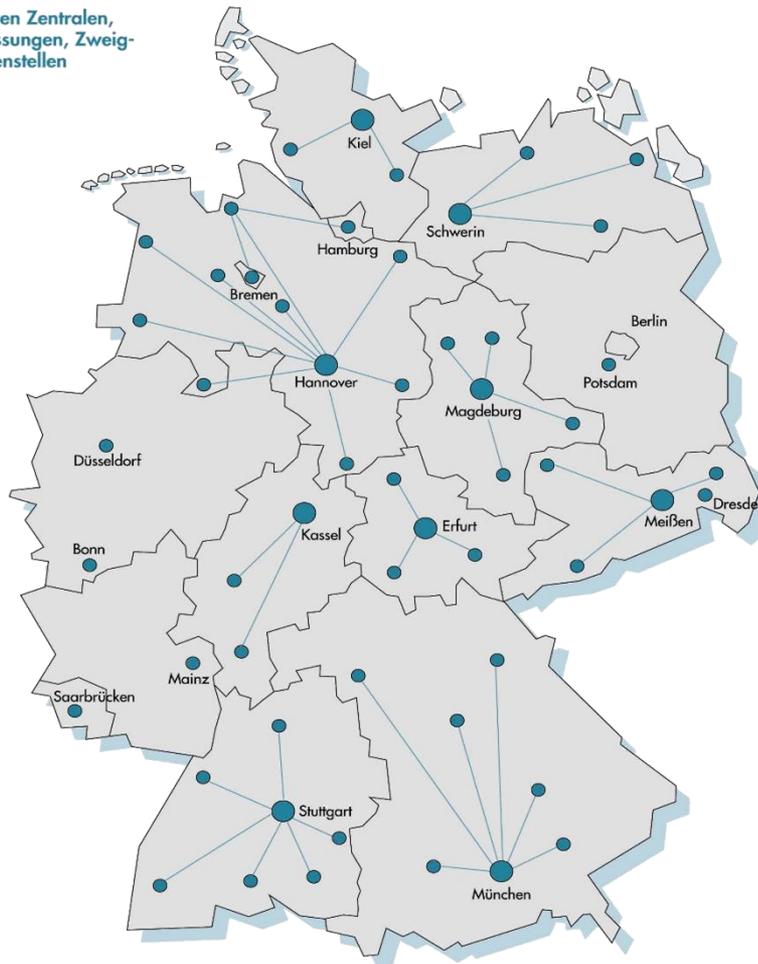
Agrarstruktur und Bodenmarkt

- Agrarstrukturwandel in Deutschland/Mecklenburg-Vorpommern
- Entwicklungen auf dem Bodenmarkt
- Rolle der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen auf dem Bodenmarkt
- Diskussion(en) um Agrarstrukturgesetz



Die gemeinnützigen Landgesellschaften im BLG

... mit ihren Zentralen, Niederlassungen, Zweig- und Außenstellen



bbv-LandSiedlung GmbH
 Karolinenplatz 2
 80333 München
 Tel: 089 / 590 6829 - 10
 Fax: 089 / 509 6829 - 33
 Mail: de.muenchen@bbv.de
<http://www.bbv.de>



Hessische Landgesellschaft mbH
 34121 Kassel, Wilhelmshöher Allee 157 - 159
 Tel: 0561 / 30 85 - 0
 Fax: 0561 / 30 85 - 153
 Mail: info@hlg.org
<http://www.hlg.org>



Landgesellschaft Mecklenburg Vorpommern mbH
 Lindenallee 2 a
 19067 Lüssow
 Tel: 03866 / 404 - 0
 Fax: 03866 / 404 - 490
 Mail: landgesellschaft@lvmv.de
<http://www.lvmv.de>



Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
 - zugelassen auch in Brandenburg -
 Große Diesdorfer Straße 56 - 57
 39110 Magdeburg
 Tel: 0391 / 73 61 - 6
 Fax: 0391 / 73 61 - 777
 Mail: info@lssa.de
<http://www.lssa.de>



Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH
 Fabrikstraße 6
 24103 Kiel
 Tel: 0431 / 54443-0
 Fax: 0431 / 5443-399
 Mail: info@lsh.de
<http://www.lsh.de>



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
 Herzogstraße 6 A
 70176 Stuttgart
 Tel: 0711 / 66 77 - 0
 Fax: 0711 / 66 77 - 3360
 Mail: info-landsiedlung@lswb-wm.de
<http://www.landsiedlung.de>



Niedersächsische Landgesellschaft mbH
 - zugelassen auch in Bremen und Hamburg -
 Amtsstraße 19
 30167 Hannover
 Tel: 0511 / 12 11 - 0
 Fax: 0511 / 12 11 - 214
 Mail: info@nlg.de
<http://www.nlg.de>



Sächsische Landsiedlung GmbH
 Schützestraße 1
 01662 Meißen
 Tel: 03521 / 46 90 - 0
 Fax: 03521 / 46 90 - 13
 Mail: sls@sls-mt.de
<http://www.sls-sachsen.de>



Thüringer Landgesellschaft mbH
 Weimarsche Straße 29 b
 99099 Erfurt
 Tel: 0361 / 44 13 - 0
 Fax: 0361 / 44 13 - 299
 Mail: erfurt@thlg.de
<http://www.thlg.de>



**Europäische Vereinigung der Institutionen zur
Entwicklung der ländlichen Räume (AEIAR)**

<http://www.aeiar.eu/new-report-aeiar-goes-around-the-land-market-regulation-in-europe-2/>

**STATUS OF AGRICULTURAL LAND
MARKET REGULATION IN EUROPE
POLICIES AND INSTRUMENTS**





Was ist Agrarstruktur?

- **Gabler Wirtschaftslexikon:**

„Gesamtheit der Produktionsbedingungen sowie der sozialen Verhältnisse in Agrargebieten. Dazu zählen die Eigentums- und Besitzverhältnisse, die soziale Stellung der Landbevölkerung sowie die Form der Bodennutzung.“

(Quelle: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de>)

- **Johann Heinrich von Thünen-Institut**

„...alle in relativ beständiger Relation zueinander stehenden Produktionsfaktoren (Boden, Arbeit und Kapital) mit Bezug auf den Agrarsektor.“

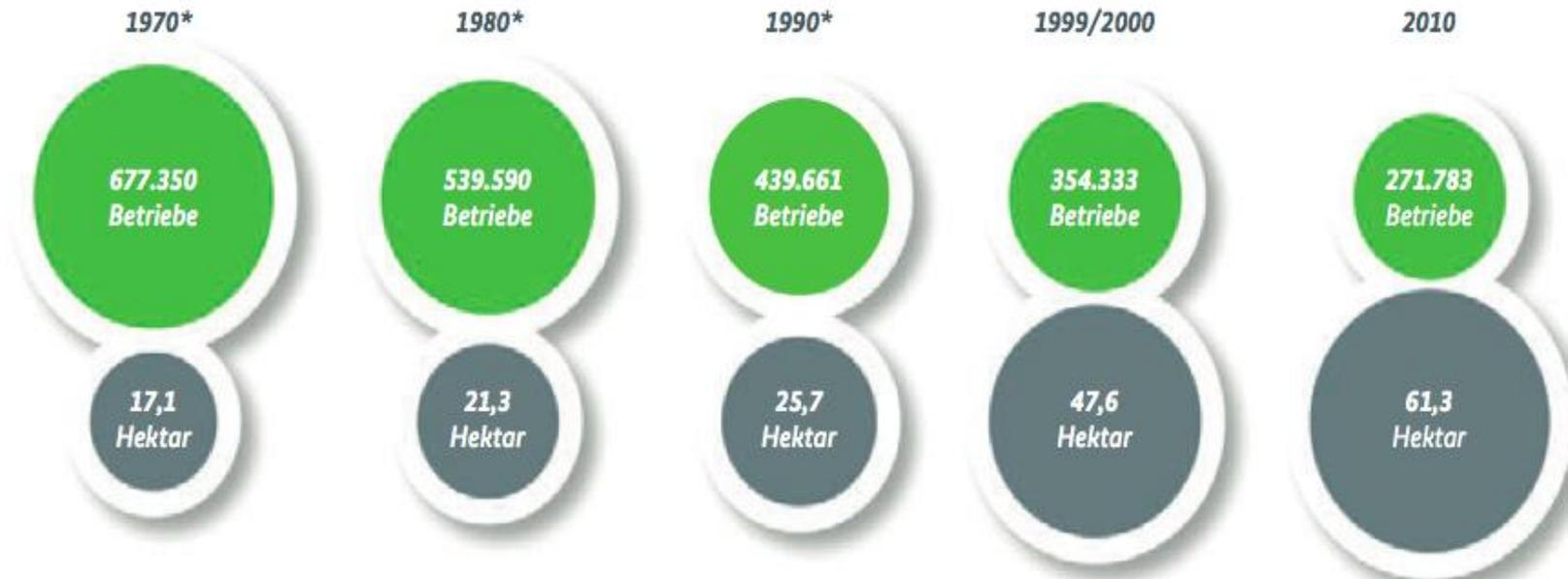
(Quelle: <https://www.thuenen.de>)

↪ Agrarstruktur = Anbaustruktur, Produktionsweisen (ökologisch, konventionell), Produktivitätskennzahlen, regionale Verteilung der Produktion, Viehhaltung, Betriebsgrößen, Besitzstruktur, Kauf- und Pachtpreise, Arbeitskräfte, Flächennutzung (Nahrung, Energie, stoffliche Nutzung), ...



Strukturwandel I

IMMER WENIGER BETRIEBE
BEWIRTSCHAFTEN IMMER
GRÖßERE FLÄCHEN



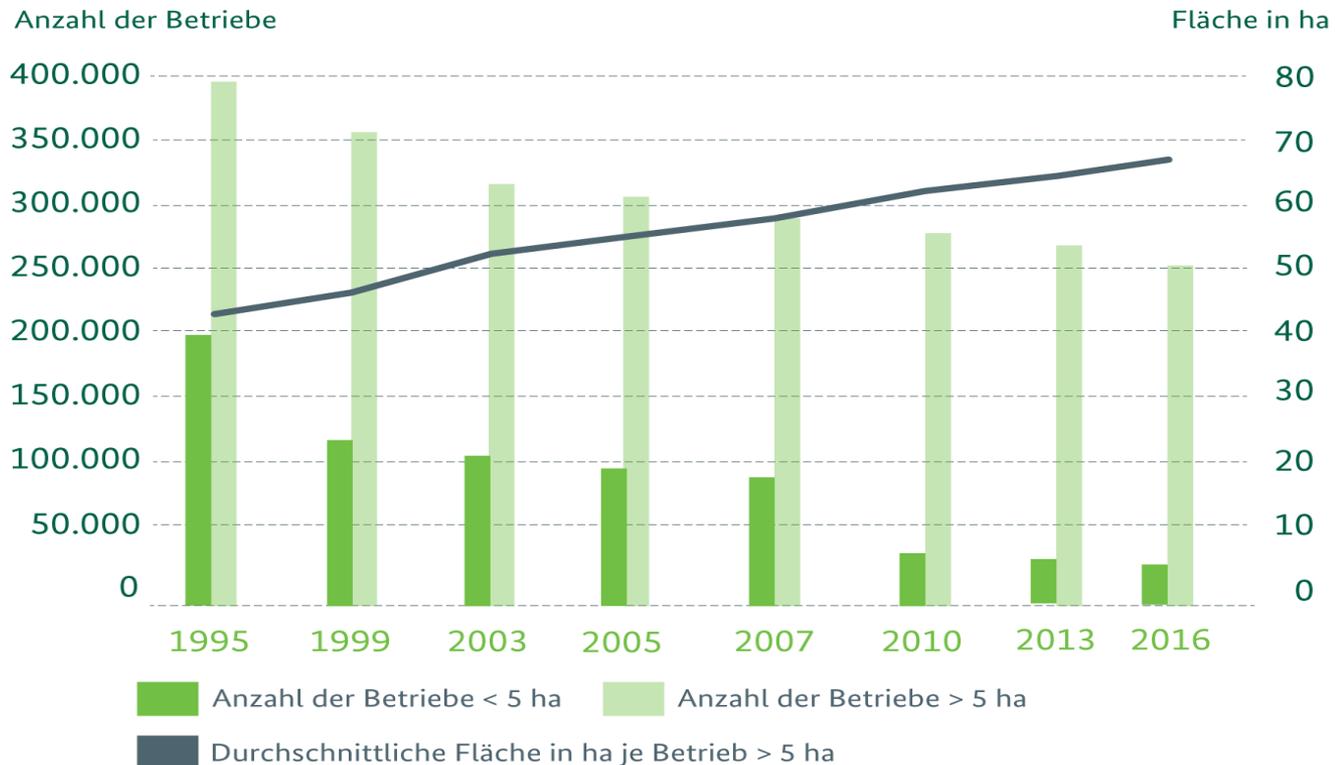
● Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ab 5 Hektar Fläche

● Durchschnittliche Größe der Betriebe

* früheres Bundesgebiet

Strukturwandel II

Entwicklung der Betriebsstruktur landwirtschaftlicher Betriebe





Strukturwandel III

Merkmal	Einheit	2010	2013	2016
Einzelunternehmen	1 000	273	256	244,2
Personengesellschaften	1 000	21	23,7	25,7
Juristische Personen	1 000	5,1	5,3	5,5
Familienarbeitskräfte	1 000	556,3	505,6	449,1
Saisonarbeitskräfte	1 000	330,5	314,3	286,3
Ständig Beschäftigte	1 000	193,4	200,7	204,6



Wie hat sich die Agrarstruktur in M-V entwickelt?

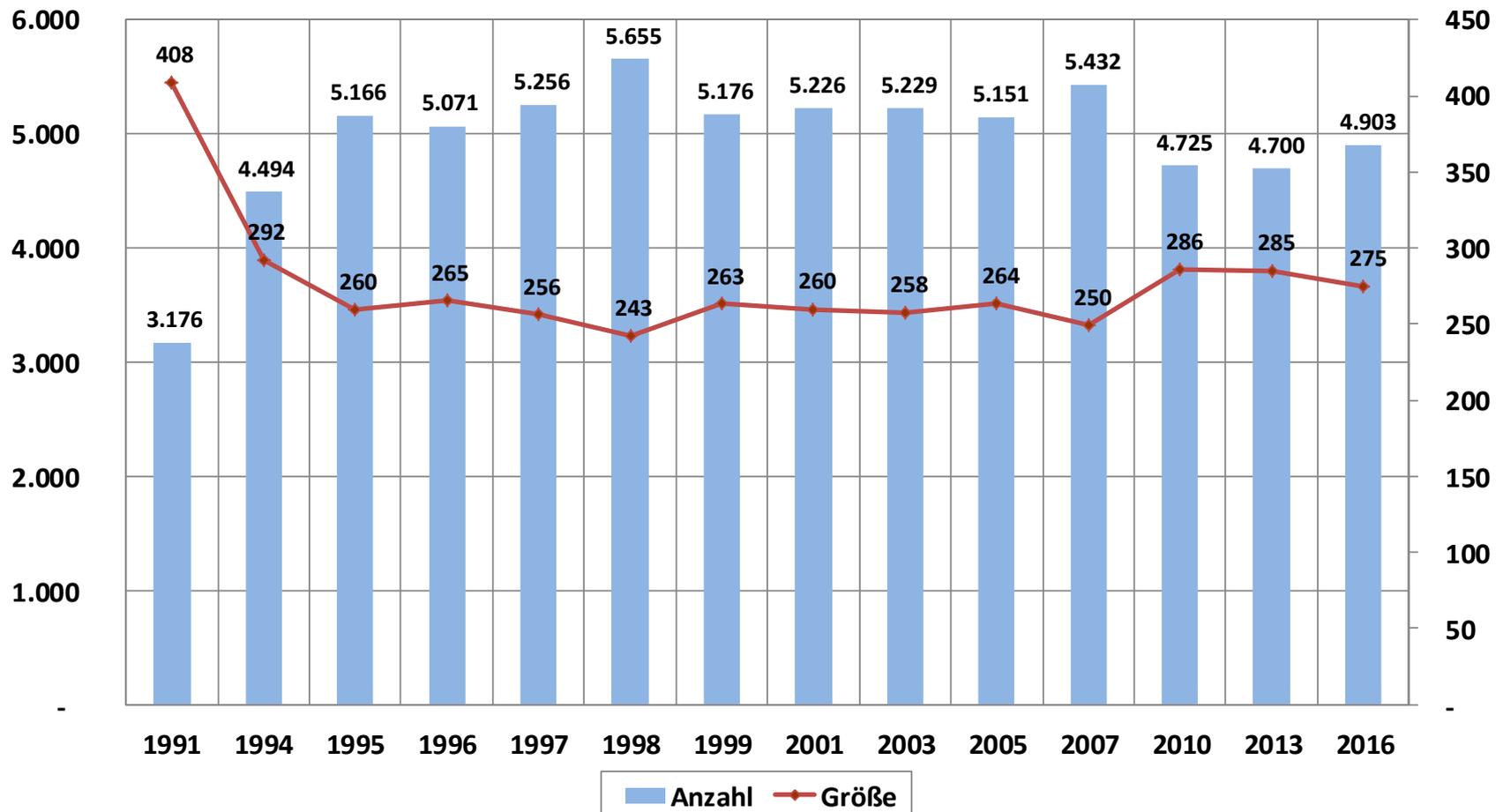
- **Betriebsanzahl, Betriebsgröße**
- **Arbeitskräfte**
- **Eigentumsanteil an der Fläche**



Betriebsanzahl, Betriebsgröße

Entwicklung der Anzahl und mittleren Größe der Landwirtschaftsbetriebe in M-V

(Quelle: Statistische Jahrbücher M-V 2015, 2016, 2017)

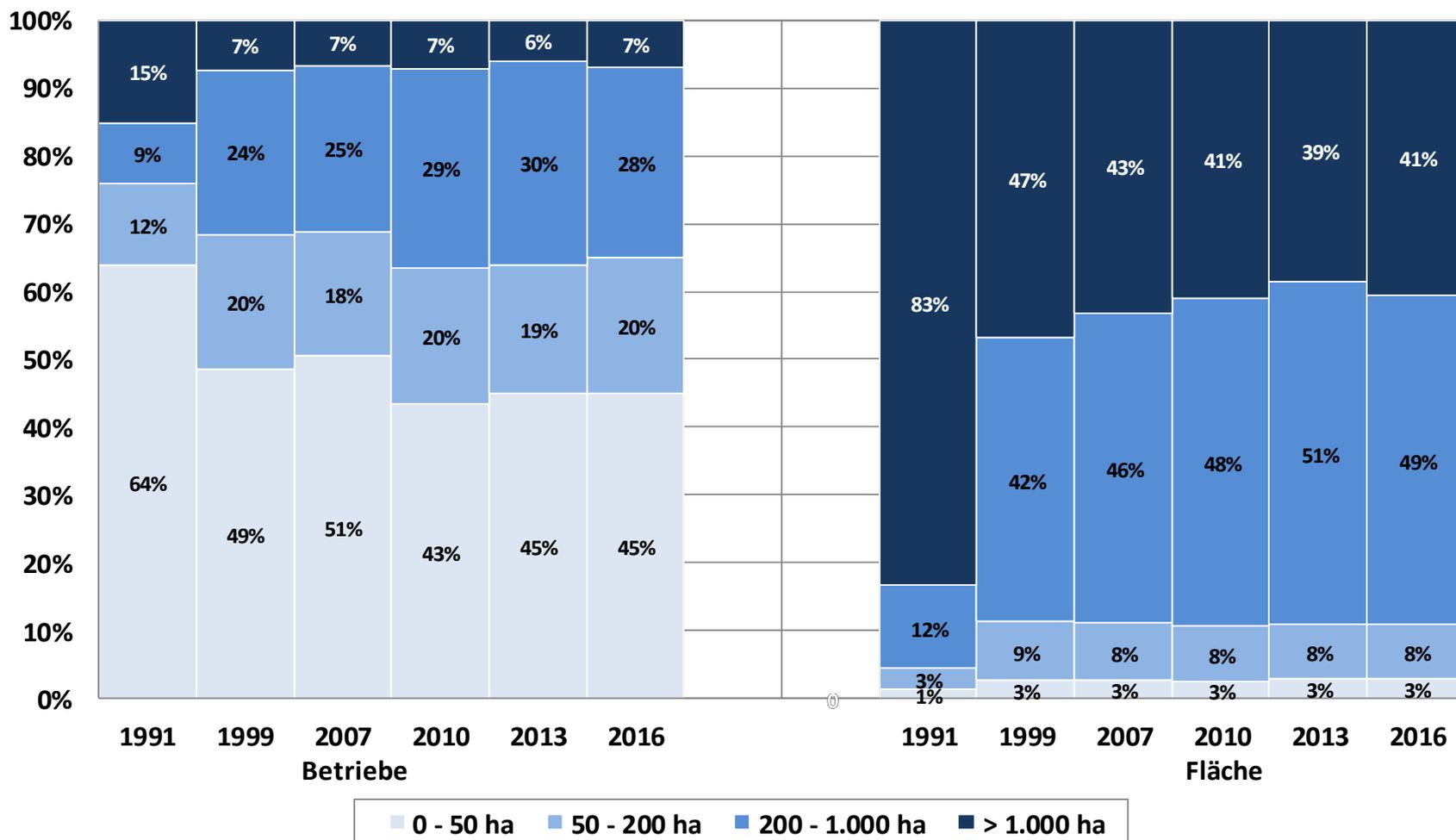


Betriebsanzahl, Betriebsgröße



Entwicklung der Betriebsgrößenstruktur der Landwirtschaftsbetriebe in M-V

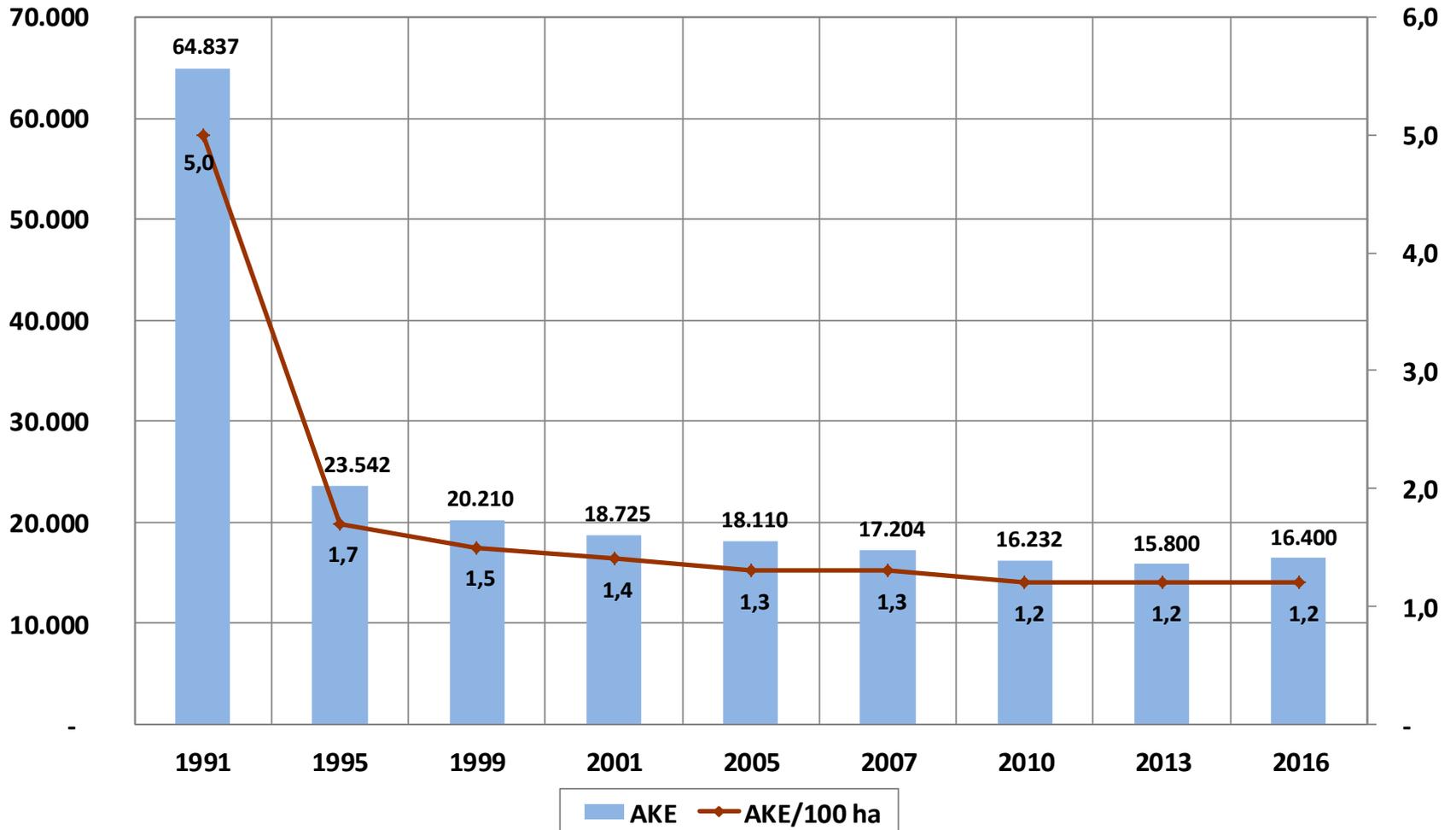
(Quelle: Statistisches Jahrbücher M-V; Statistisches Landesamt M-V)





Entwicklung des Arbeitskräfteeinsatzes in der Landwirtschaft von M-V

(Quelle: Statistische Jahrbücher M-V 2015, 2016, 2017)

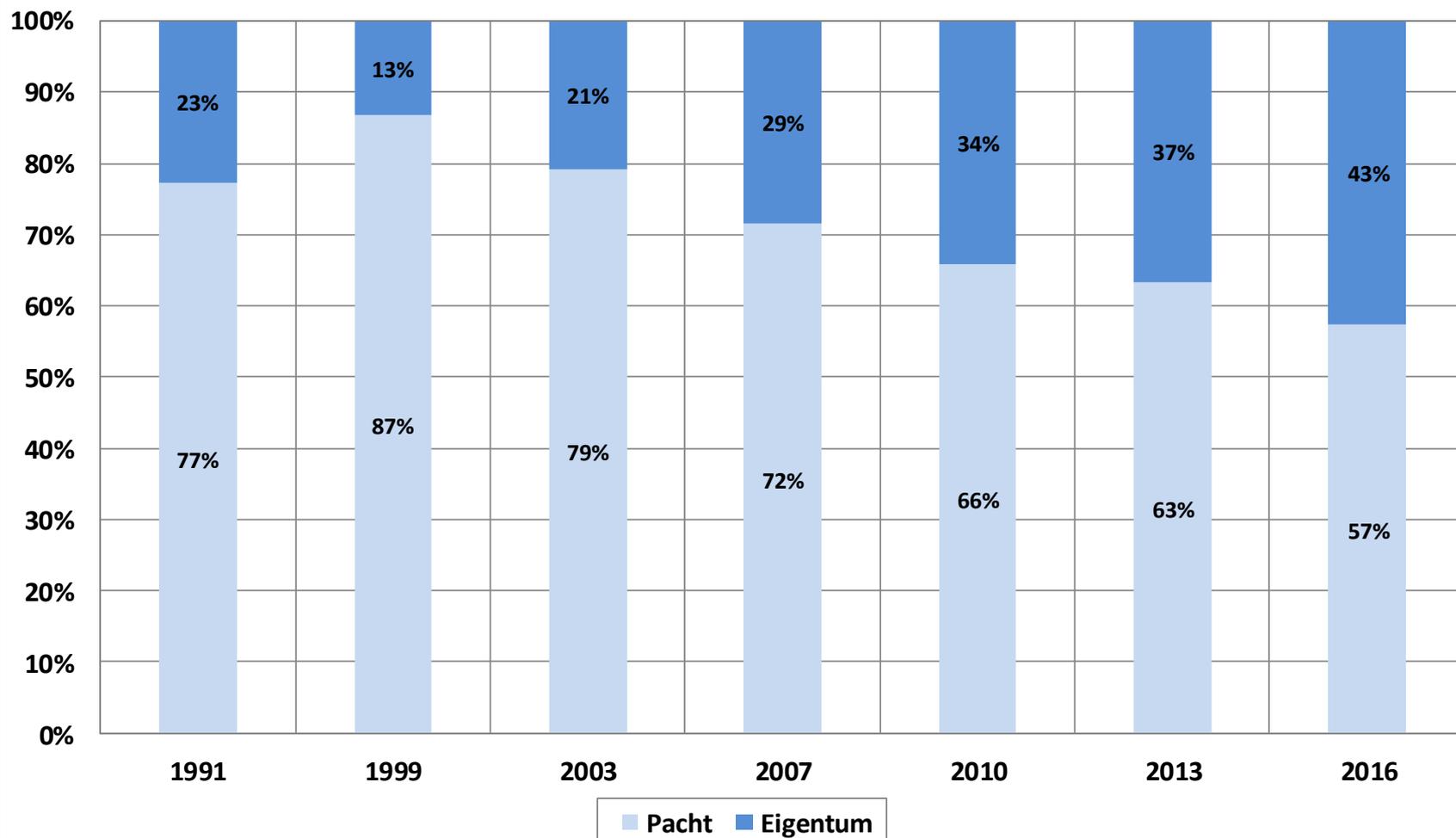


Eigentumsanteil an den Flächen



Entwicklung des Eigentumsanteils an der Fläche

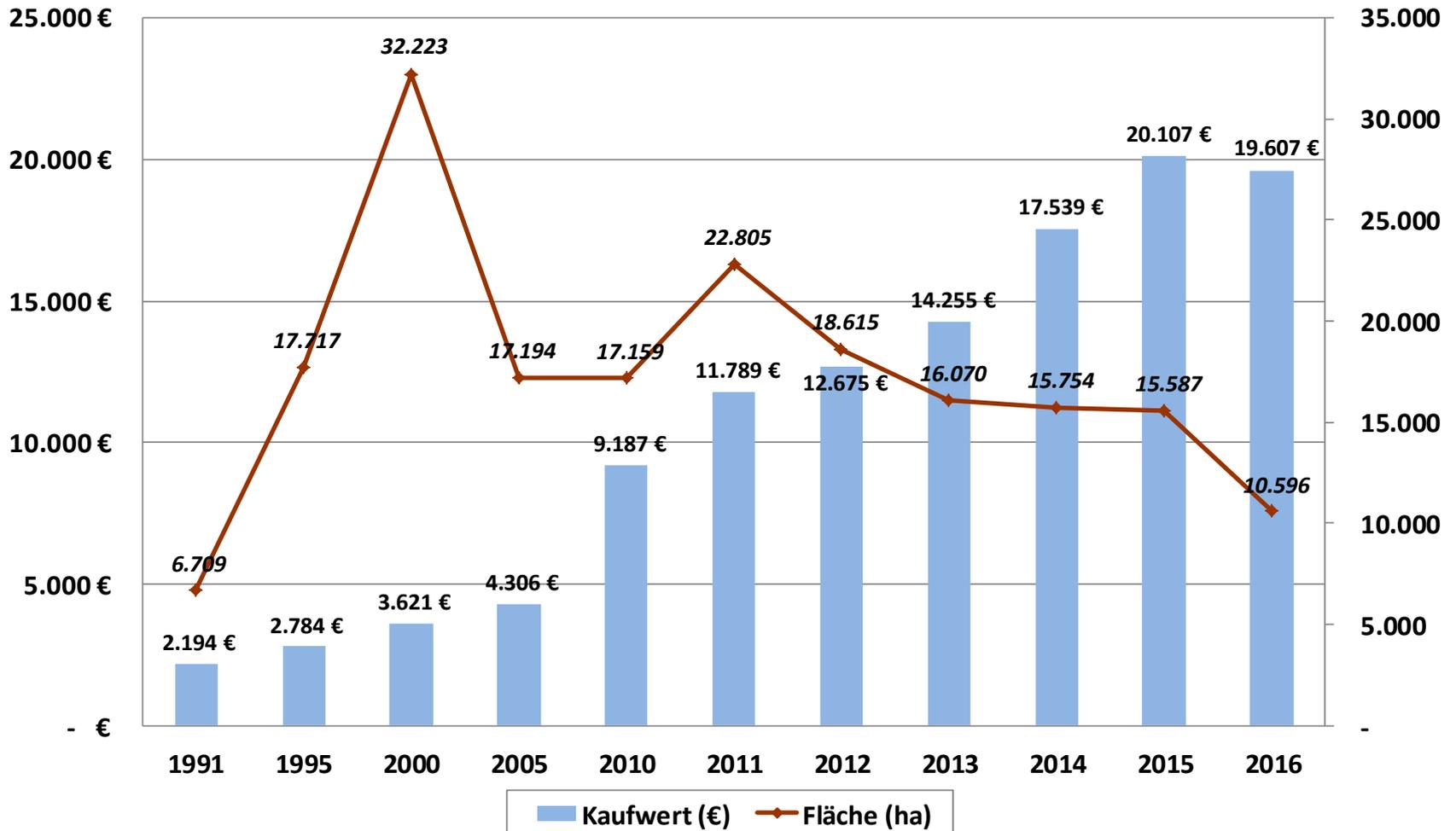
(Quelle: Statistisches Jahrbuch 2016, Statistisches Landesamt)



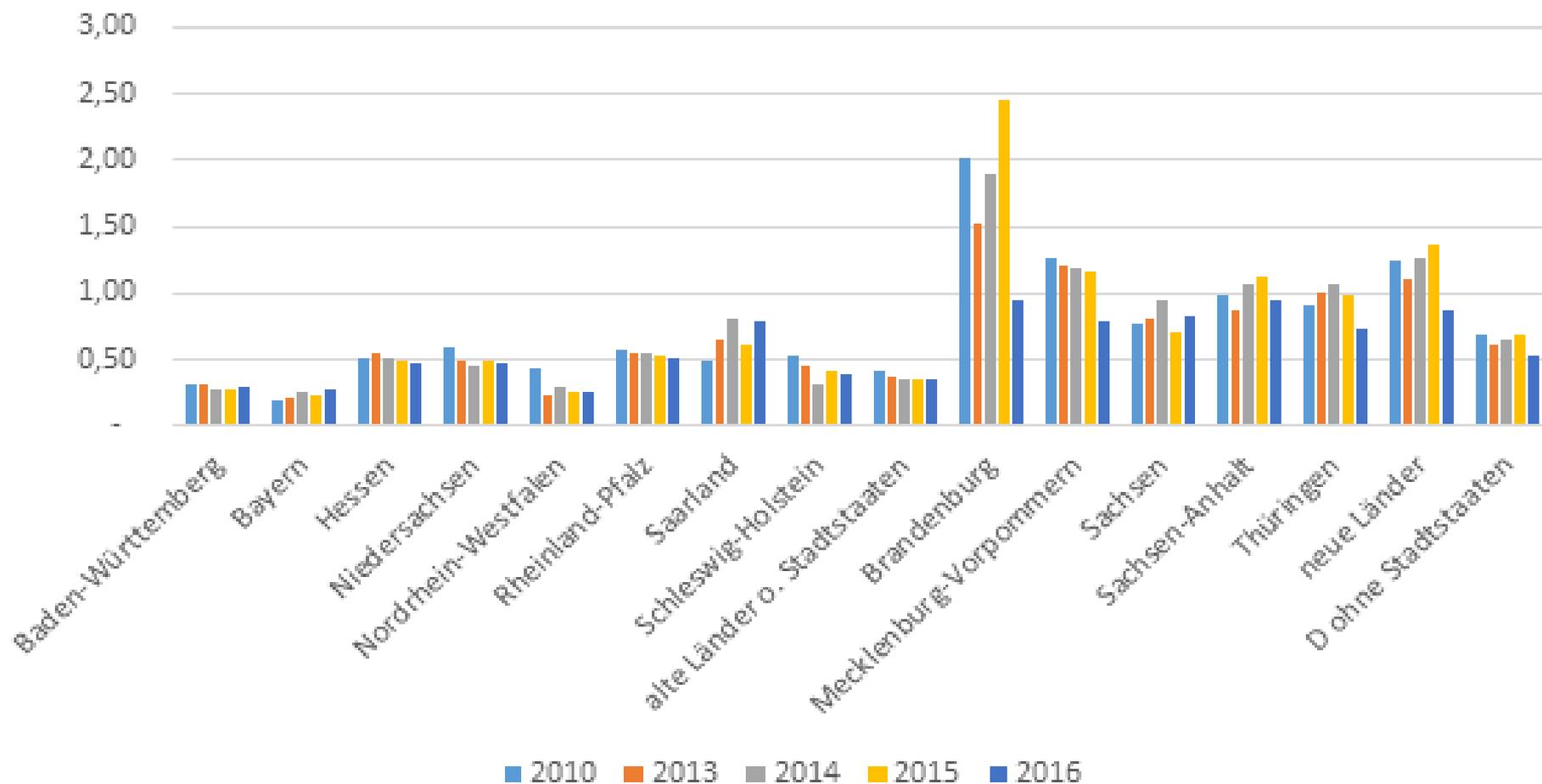


Entwicklung der Kaufwerte (€) landwirtschaftlicher Flächen

(ohne Gebäude und Inventar; Verkehrswert ohne preisbegünstigte Käufe; Quelle: Statistische Jahrbücher M-V)

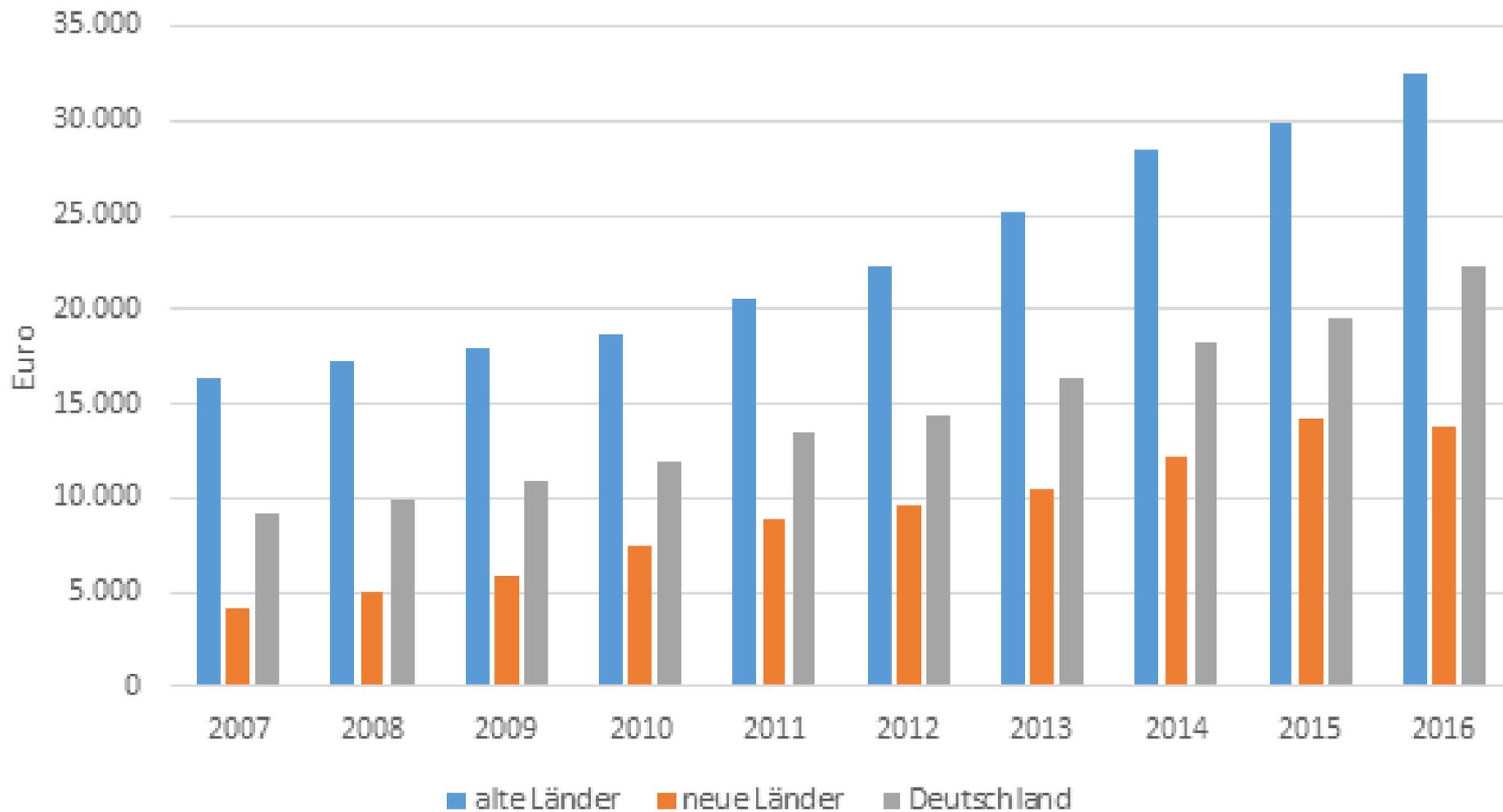


Anteil verkaufte LN an Gesamt LN in Prozent



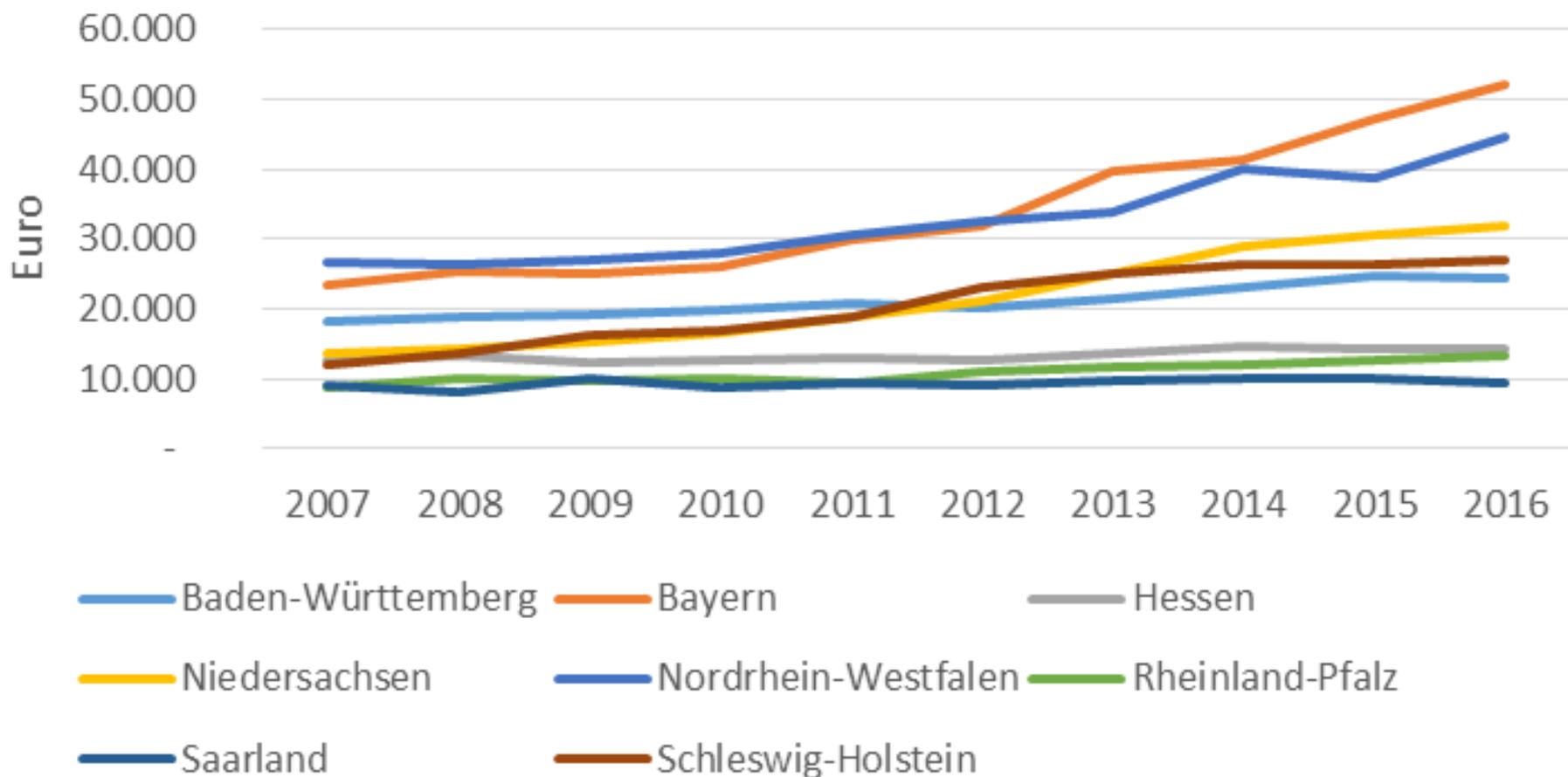


Kaufwerte Idw. Grundstücke in Deutschland



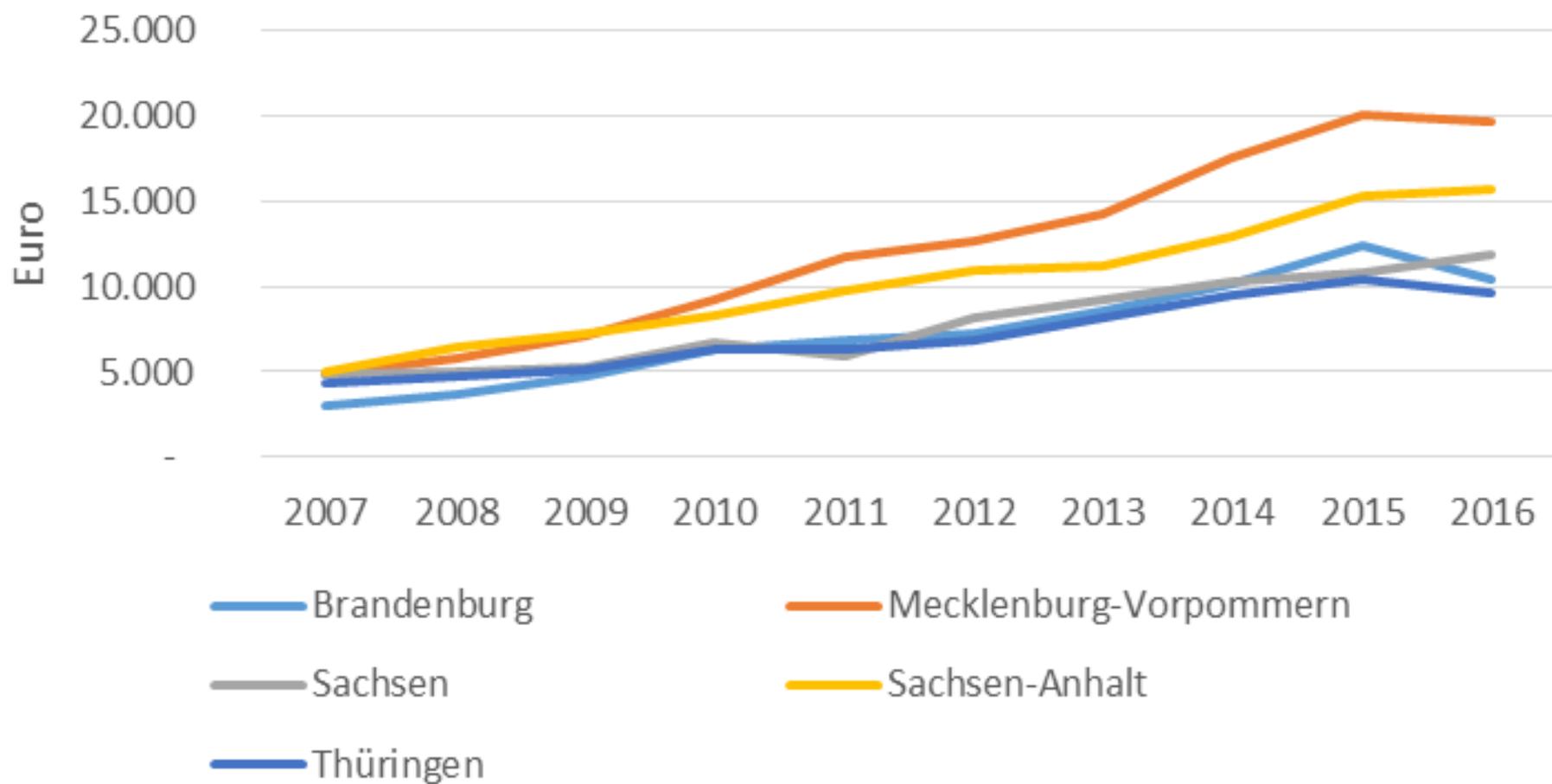


Kaufwerte für Flächen Idw. Nutzung alte Länder 2007 -2016





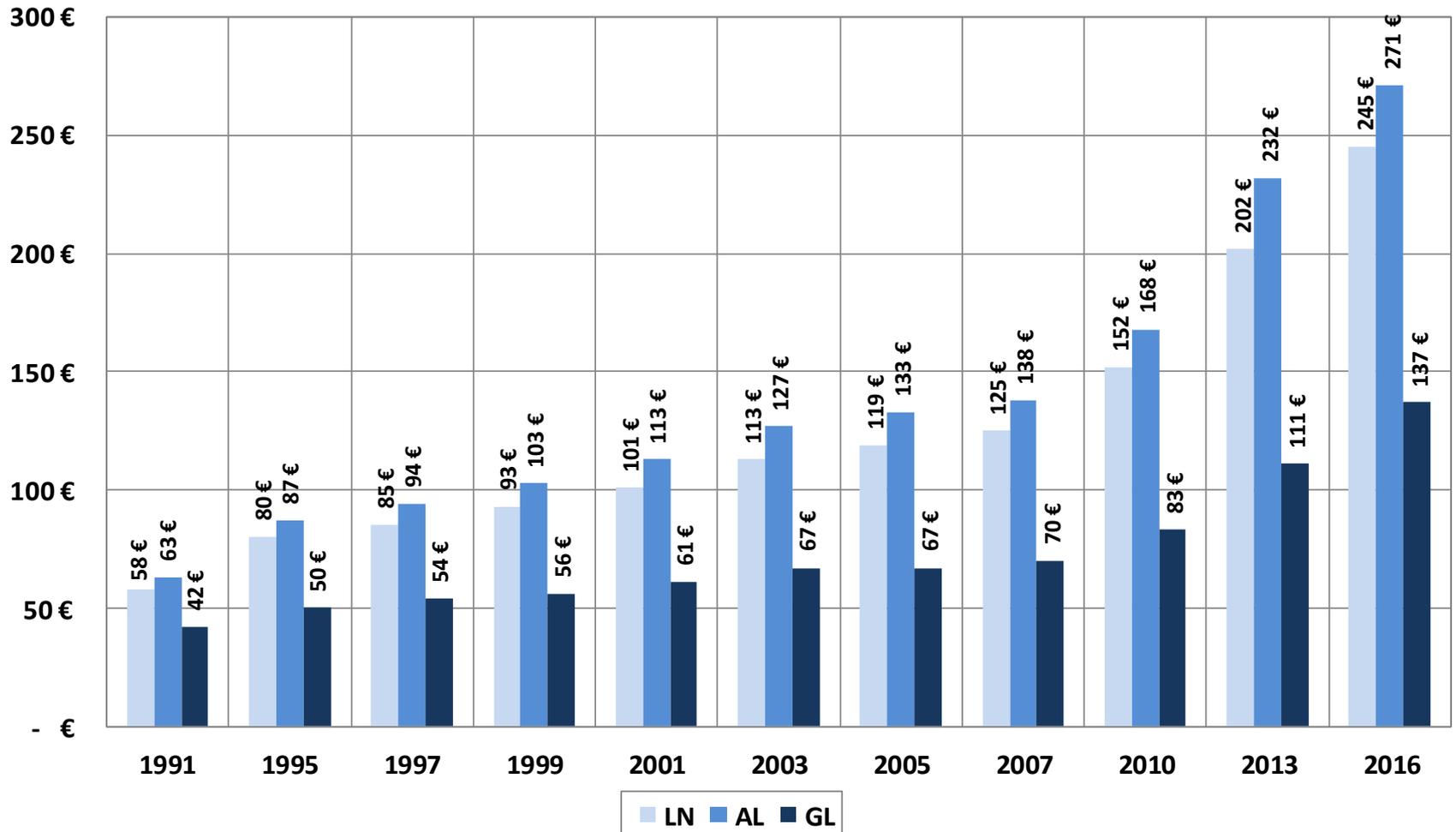
Kaufwerte für Flächen ldw. Nutzung neue Bundesländern 2007 - 2016





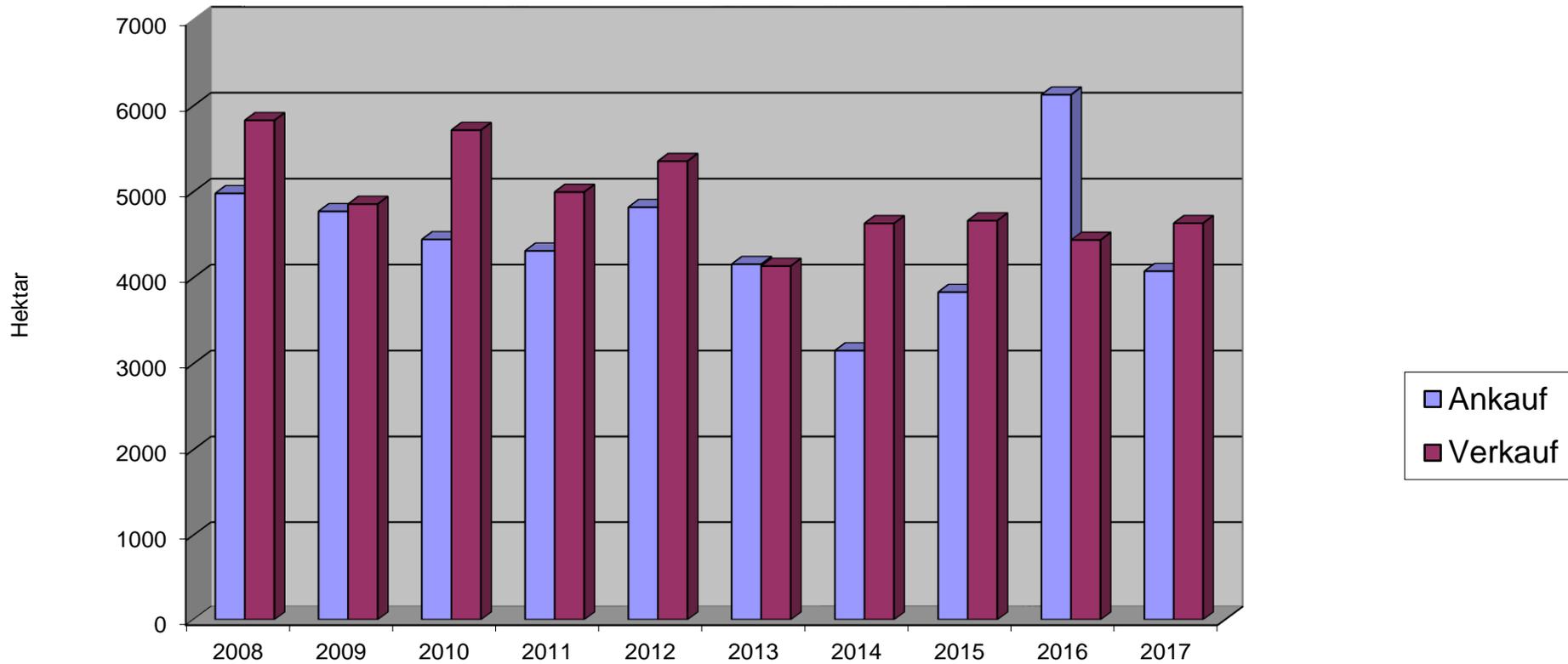
Entwicklung der Pachten in M-V

(Quelle: Statistisches Jahrbuch 2016, Statistisches Landesamt M-V)



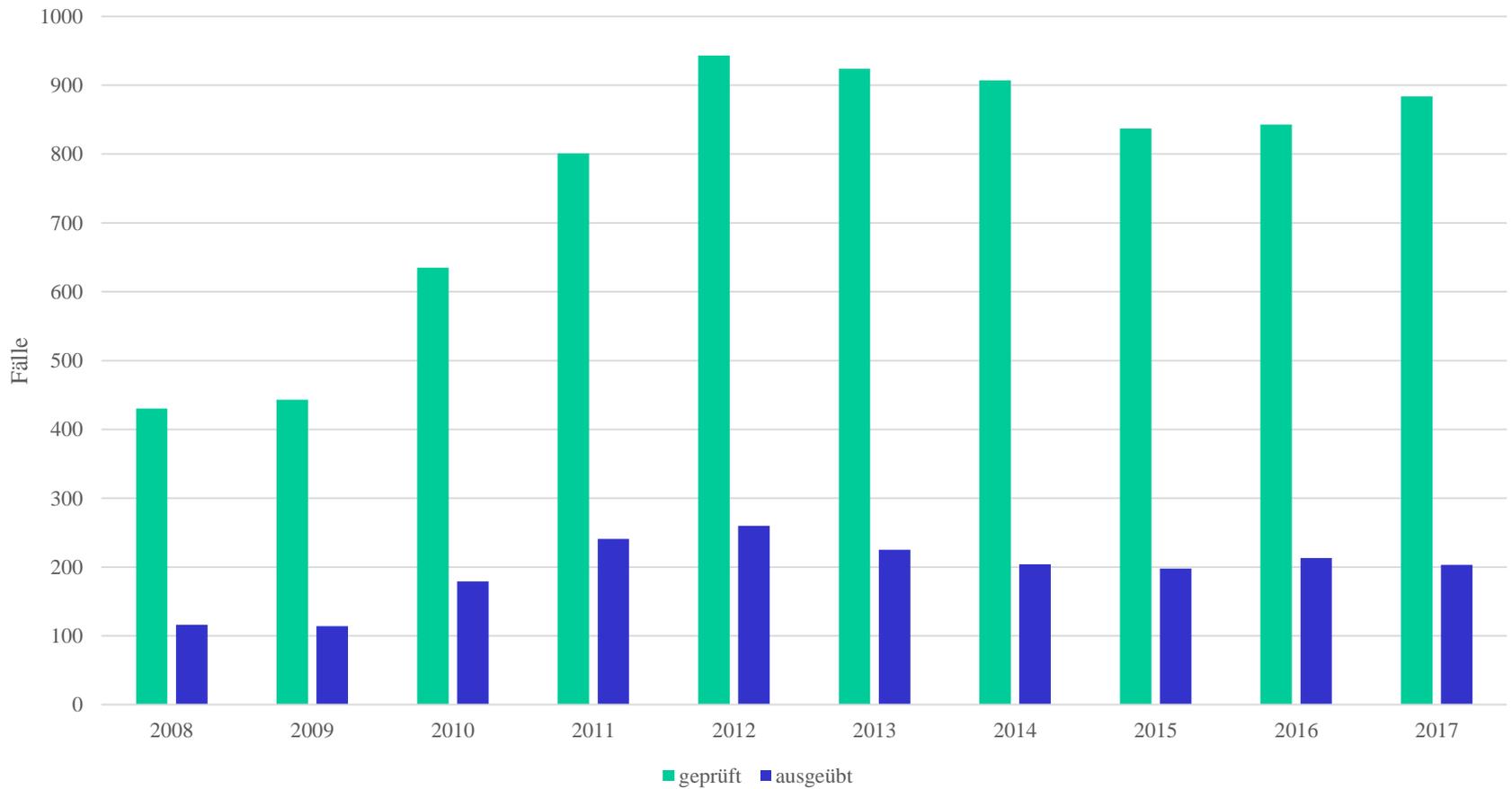


Flächenan- und -verkäufe der Landgesellschaften (Eigen- und Treuhandgeschäft)



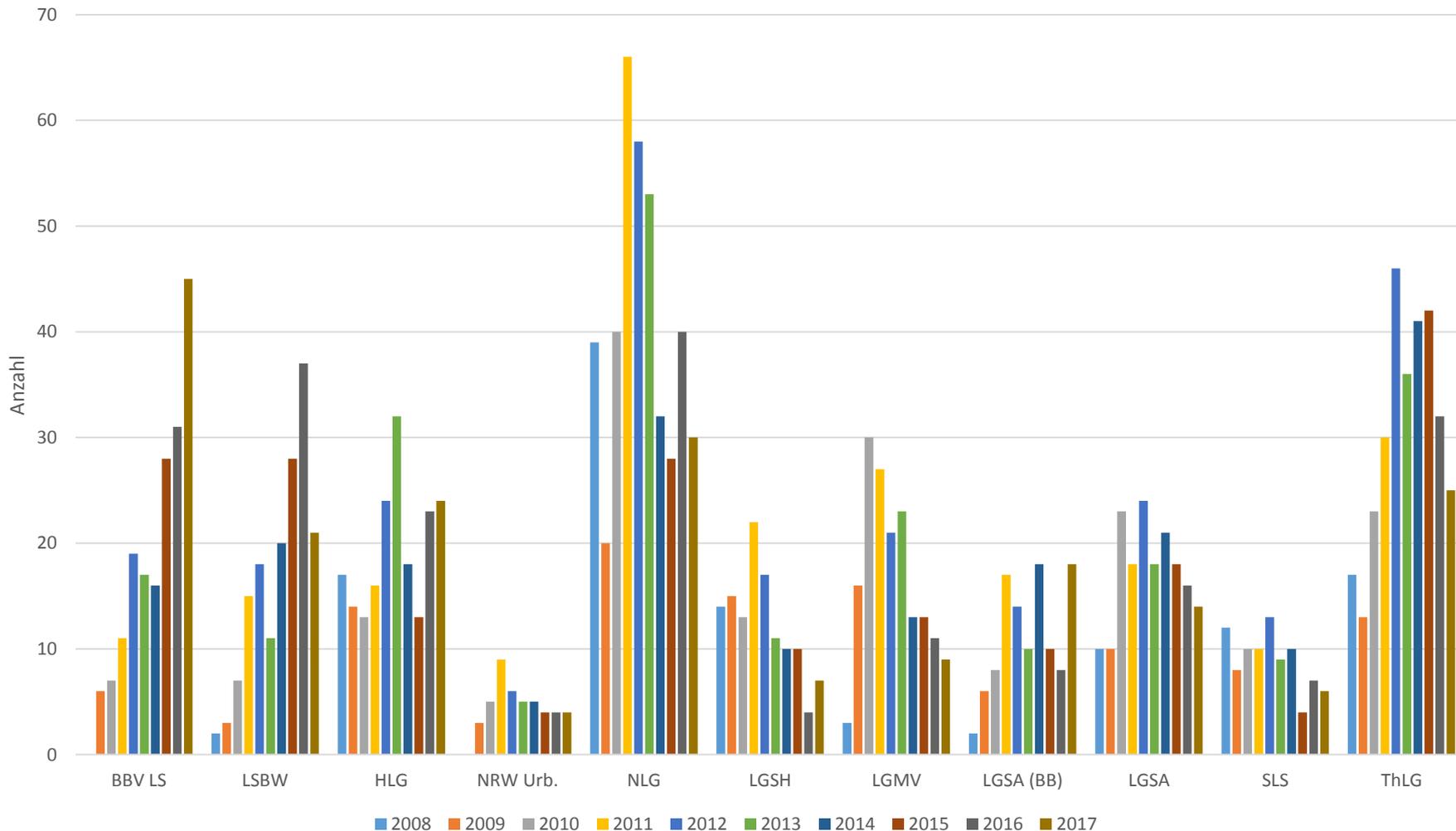


Von den gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften geprüfte und ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle 2008 - 2017



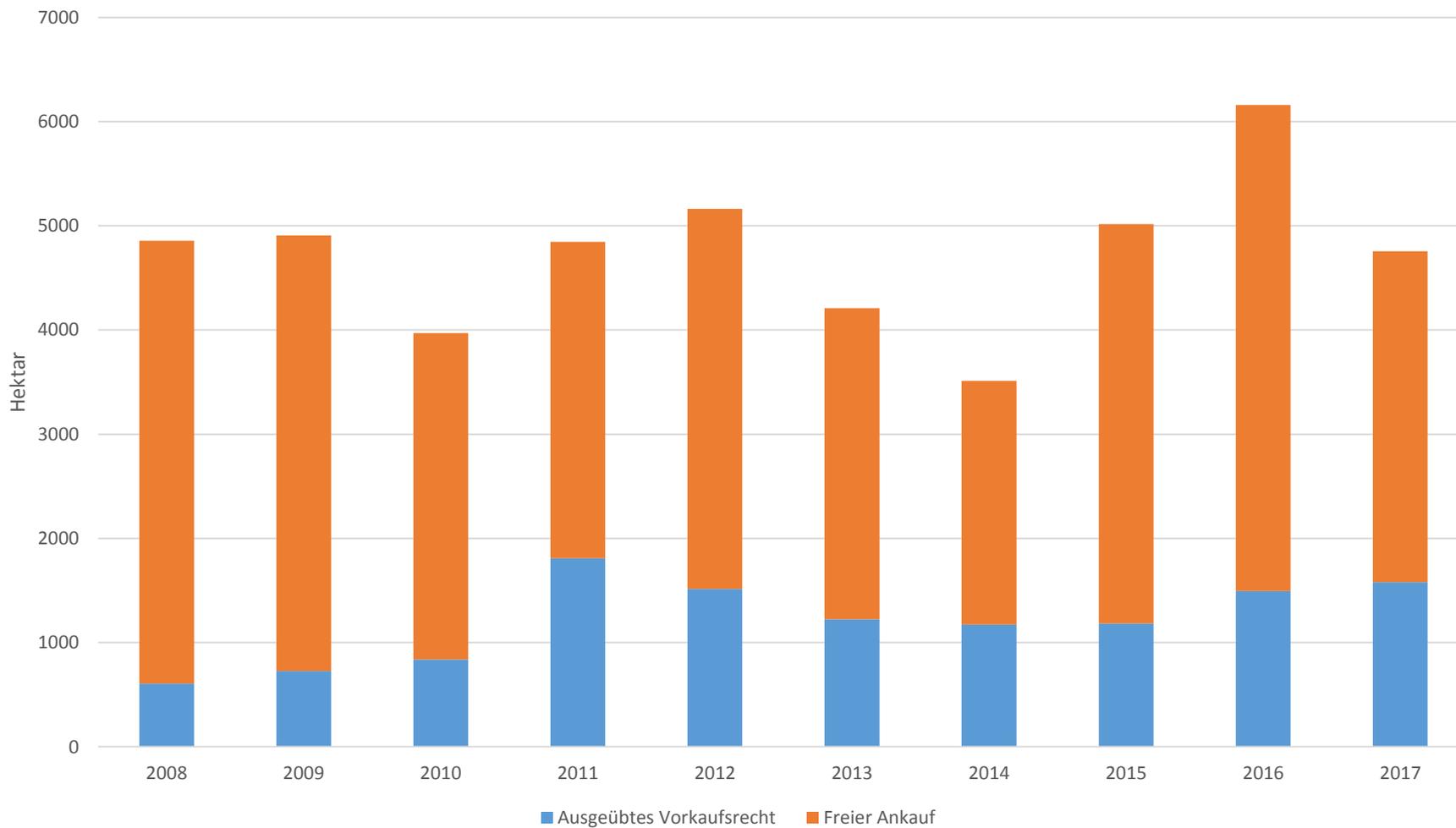


Von den gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften ausgeübte Vorkaufsrechte





Ankauf Idw. Flächen durch Landgesellschaften





Instrumente zur Regulierung des Bodenmarktes

Gesetzliche Grundlagen:

- Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)
 - Genehmigungspflicht ab 2 ha
 - Versagungsgründe in § 9 Abs. 1 Ziffer 1 bis 3
- Reichssiedlungsgesetz (RSG)
 - Vorkaufsrecht nach § 4
- Bodenrechtsdurchführungsverordnung Mecklenburg-Vorpommern
- Landpachtverkehrsgesetz



Zweite BLG Gutachten Januar 2015

„Möglichkeiten einer gesetzlichen Steuerung im Hinblick auf den Rechtserwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum.“

Empfehlungen bzw. Aussagen:

- Anteilserwerb an landwirtschaftlichen Gesellschaften in einem „Agrarstrukturgesetz“ regeln
- Schwellenwerte festlegen (de minimis)
- Verstoß gegen Genehmigungspflicht mit Bußgeld und ggf. Anordnung einer Rückabwicklung des Erwerbs sanktionieren
- Gesetzgebungskompetenz liegt bei den Ländern
- Gemeinwohlziele (agrarstrukturelles Leitbild) müssen hinreichend konkret formuliert werden



Diskussion um Agrarstrukturgesetz

Bund – Länder Arbeitsgruppe

Eingesetzt am: 16.01.2014

Auftrag: Entwicklung eines Zielsystems für die Bodenmarktpolitik –
Erarbeitung von Handlungsoptionen unter besonderer
Berücksichtigung des bodenrechtlichen Instrumentariums

Endbericht: März 2015

Aussagen und Empfehlungen:

- Verbesserung und Vereinheitlichung der Markttransparenz und Statistik
- Einheitlicher und konsequenter Vollzug der bestehenden bodenrechtlichen Regelungen
- Bei Bedarf: Fortschreibung des aktuellen Bodenrechtes, u.a. Genehmigungspflicht für Geschäftsanteilsverkäufe
- Sonstige Maßnahmen: steuerliche Regelungen (Abschaffung der doppelten Grunderwerbssteuer“), Änderung der Privatisierungspraxis der BVVG, u.a.



Diskussion um Agrarstrukturgesetz

Studien des Thünen Institutes

2011: *„Aktivitäten von nicht-landwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland“*

2013: *„Kapitalbeteiligung nichtlandwirtschaftlicher und überwiegend überregional ausgerichteten Investoren an landwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland“*

2015: *„Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Bestandsaufnahme und Entwicklung“*

2017: *„Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017“*



außerlandwirtschaftliche und überregionale Investoren

- **Thünen Report 52: Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017**
- **Beispiel Landkreis Vorpommern-Rügen:** 129 landwirtschaftliche Unternehmen der Rechtsformen e.G., AG, GmbH und GmbH & Co KG bewirtschaften 108.000 ha
- im Mehrheitseigentum von regional aktiven Personen und Personengruppen:
 - 83 Unternehmen (64 % der o.g. Unternehmen) mit 76.500 ha (69 % der o.g. Fläche)
- im Mehrheitseigentum von überregional aktiven Personen und Personengruppen:
 - 46 Unternehmen (36 % der o.g. Unternehmen) mit 31.500 ha (31 % der o.g. Fläche)
- seit 2007 sind (zeitlich gleichmäßig verteilt) 28 Unternehmen mit 24.500 ha LF durch Mehrheitseigentümer übernommen worden, davon 18 Unternehmen bzw. 14.500 ha durch überregional aktive Investoren *



Gesetzesinitiativen eines neuen Agrarstrukturgesetzes aus:

- Sachsen Anhalt
- Niedersachsen

Kernpunkte:

- Aufnahme der share deals in die Genehmigungspflicht des Grundstücks
- Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse

Intensive Diskussionen in Mecklenburg-Vorpommern !



Agrarpolitische Ziele

Koalitionsvertrag MV 2016-2021 (Auszug)

- Die Koalition bekennt sich zur vielfältig strukturierten, nachhaltig wirtschaftenden, ressourcenschonenden und regional verankerten Land-, Forst-, Ernährungs- und Fischereiwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern.
- Das Leitbild der bäuerlich geprägten Familien- und Mehrfamilienbetriebe soll weiterverfolgt werden.
- Die Koalitionspartner sehen mit großer Sorge, dass landwirtschaftlicher Boden zu Spekulationszwecken missbraucht wird. Sie werden unter Einbeziehung der Erfahrungen, zum Beispiel von Sachsen-Anhalt und Niedersachsen, prüfen, wie dem begegnet werden kann.
- Für eine höhere Wertschöpfung und größere Veredlungstiefe sind nachhaltige Investitionen in die Tierhaltung und die Stabilisierung der viehhaltenden Betriebe dringend geboten.
- Mecklenburg-Vorpommern will den Spitzenplatz im ökologischen Landbau ausbauen.



Koalitionsvertrag Bund 2018 zwischen CDU/CSU und SPD

5. Landwirtschaft und Ernährung

Die Bundesregierung unterstützt die Bundesländer bei der Novellierung bodenrechtlicher Vorgaben mit dem Ziel einer ausgewogenen Agrarstruktur und der Abwehr außerlandwirtschaftlicher Investitionen.

In diesem Zusammenhang sind die Regelungen zur Vergabe der noch verbliebenen Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) zu überarbeiten.

Junglandwirtinnen und Junglandwirte sowie Existenzgründerinnen und Existenzgründer sind dabei besonders zu berücksichtigen.



19.01.2018

Finanzinvestoren

Schmidt sieht ungesunde Entwicklung am Bodenmarkt

Der Bundeslandwirtschaftsminister sagte auf der Grünen Woche, er habe „große Sorge“ über den „ungesunden Trend“ des Verkaufs landwirtschaftlicher Flächen an Finanzinvestoren.

Das werfe die Frage auf, ob diese Flächen langfristig weiter landwirtschaftlich genutzt werden könnten.

Der Minister räumte Versäumnisse der Politik bei der Bewertung dieser Praxis ein. Die künftige Bundesregierung müsse Maßnahmen ergreifen, mit denen es leichter gemacht werde, Flächen von Landwirt zu Landwirt weiterzugeben als sie von Investor zu Investor zu verkaufen.



Europäisches Parlament

2014-2019



Plenarsitzungsdokument

A8-0119/2017

30.3.2017

BERICHT

zu dem Thema „Aktueller Stand der Konzentration von Agrarland in der EU:
Wie kann Landwirten der Zugang zu Land erleichtert werden?“
(2016/2141(INI))

Ausschuss für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung

Berichterstatterin: Maria Noichl



Fazit:

- Eine Regulierung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen war und ist weiterhin geboten
- Eine Anpassung des aktuellen Bodenrechtes an die Entwicklung nach 1990 ist notwendig
- Dabei gibt es enge verfassungsrechtliche und EU-rechtliche Grenzen
- Es geht dabei nicht um Lenkung, sondern um das Einziehen von Leitplanken
- Wenn unerwünschten Entwicklungen begegnet werden soll, muss politisch auch über andere Instrumente (z.B. Steuerrecht, Beihilfen etc.) nachgedacht werden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Im Unternehmensverbund mit

LGE Mecklenburg Vorpommern GmbH
Gut Dummerstorf GmbH

www.lgm.de