

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

**Klaus Klare  
Helmut Doll  
Wolfgang Roggendorf**

**Potentielle Auswirkungen von Bodenfonds als  
Kapitalanlage auf landwirtschaftliche Betriebe**

Manuskript, zu finden in [www.fal.de](http://www.fal.de)

**Braunschweig  
Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL)  
2001**

# **Potentielle Auswirkungen von Bodenfonds als Kapitalanlage auf landwirtschaftliche Betriebe**

K. Klare und H. Doll  
unter Mitarbeit von W. Roggendorf

Arbeitsbericht 6/2001

Endbericht zum Forschungsauftrag des Ministeriums für Raumordnung,  
Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt

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

Braunschweig, November 2001

## Inhaltsverzeichnis

1.	Hintergrund, Problemstellung und Vorgehensweise .....	1
1.1	Hintergrund und Problemstellung .....	1
1.2	Vorgehensweise.....	1
2.	Mögliche Beeinflussung agrarpolitischer Ziele durch private Bodenfonds.....	2
2.1	Ziele, Mittel, Effektivität und Effizienz der staatlichen Eingriffe in den landwirtschaftlichen Grundstückstransfer .....	2
2.1.1	Ziele .....	2
2.2	Mittel.....	3
2.2.1	Genehmigungspflicht beim Grundstücksverkehr .....	3
2.2.2	Auslegung der Versagungsgründe beim Grundstücksverkehr in der Rechtsprechung.....	3
2.2.3	Vorkaufsrecht von Siedlungsunternehmen .....	7
2.2.4	Relevanz der Versagungsgründe und des Vorkaufsrechts in der Praxis .....	8
2.2.5	Analyse der Teilnehmer auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt .....	9
2.3	Rechtspolitische Diskussion um das Grundstücksverkehrsgesetz .....	12
3.	Grundstückskäufe von privaten Bodenfonds: Ziele und Effizienz.....	14
3.1	Ziele von Nichtlandwirten beim Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke .....	14
3.1.1	Kauf über den Notar .....	14
3.1.2	Kauf über einen Bodenfonds.....	15
3.2	Gegenwärtige Verzinsung von Kapitaleinlagen in Bodenfonds durch Pachteinahmen in den alten und neuen Ländern .....	16
3.3	Gegenwärtige Lage auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmärkten in Sachsen-Anhalt aus der Sicht von Bodenfonds .....	17
3.4	Entwicklung der Verzinsung von Kapitaleinlagen in Bodenfonds bei annähernd gleichbleibenden landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den neuen Ländern .....	24
3.4.1	Erhöhung der Verzinsung durch Pachtpreissteigerungen .....	24
3.4.2	Renditeerhöhung durch Kaufpreissteigerung .....	25
3.4.3	Renditeerhöhung durch selektiven Flächenkauf .....	26
3.4.4	Langfristige Renditeaussichten bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen.....	27
4.	Grundstückskäufe von Landwirten: Ziele und Effizienz .....	29
4.1	Ziele von Landwirten.....	29
4.2	Gegenwärtige Wirtschaftlichkeit von Landkäufen durch Landwirte in Sachsen-Anhalt .....	33
4.2.1	Datengrundlage und Vorgehensweise .....	33
4.2.2	Ergebnisse .....	41
4.3	Gegenwärtige Auswirkungen des Landkaufs durch Landwirte auf die Stabilität und Liquidität der Betriebe in Sachsen-Anhalt .....	43
4.3.1	Beurteilung der gegenwärtigen Stabilität und Liquidität .....	43
4.3.1.1	Datengrundlage und Vorgehensweise .....	44

4.3.1.2	Ergebnisse .....	45
4.3.2	Auswirkungen des Landkaufs auf die gegenwärtige Stabilität .....	51
4.3.2.1	Landkauf mit Eigenkapital.....	51
4.3.2.2	Landkauf mit Fremdkapital.....	52
5.	Wirtschaftlichkeit von Landkauf bei veränderten Rahmenbedingungen .....	57
5.1	Veränderte landwirtschaftliche Rahmenbedingungen auf EU-Ebene .....	57
5.1.1	WTO-Verhandlungen und Agenda 2000 .....	58
5.1.1.1	Uneingeschränkte Umsetzung der Agenda.....	60
5.1.1.2	Eingeschränkte Gewährung vorgesehener direkter Ausgleichszahlungen .....	62
5.2	Veränderte landwirtschaftliche Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene .....	64
5.2.1	Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen.....	65
5.2.1.1	Eigentümerlandwirtschaft als politisches Ziel .....	65
5.2.1.2	Angebotserhöhung .....	67
5.2.1.3	Wirtschaftlichkeit des BVVG-Flächenerwerbs zum reduzierten Kaufpreis.....	67
5.2.1.4	Auswirkungen auf den Flächenerwerb zu Marktpreisen .....	68
5.2.2	Unternehmenssteuerreform.....	69
5.2.3	Neue Verbraucherschutz- und Landwirtschaftspolitik .....	70
5.3	Veränderte sonstige Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene .....	72
5.4	Aussichten für die Entwicklung der Kaufpreise.....	74
5.4.1	Mittelfristige Aussichten.....	74
5.4.2	Langfristige Aussichten .....	76
6.	Kritische Würdigung der potentiellen Auswirkungen privater Bodenfonds auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe .....	79
6.1	Kritische Würdigung aus der Sicht der unmittelbar Betroffenen.....	79
6.1.1	Kapitalanleger .....	79
6.1.2	Landwirte .....	80
6.1.3	Verpächter.....	82
6.2	Kritische Würdigung aus agrarpolitischer und gesamtwirtschaftlicher Sicht.....	82
6.3	Wissenschaftliche Empfehlungen zum politischen Umgang mit privaten Bo- denfonds .....	85
7.	Zusammenfassung .....	88
	Literatur .....	95
	Tabellenanhang .....	101

## **1. Hintergrund, Problemstellung und Vorgehensweise**

### **1.1 Hintergrund und Problemstellung**

Im Jahr 1999 ist in Sachsen-Anhalt der „1. Ostdeutsche Bodenfonds GmbH und Co. KG“ gegründet worden. Den Kapitalanlegern wird in einem Werbeprospekt „langfristige Sicherheit bei guter Rendite ...“ durch den Kauf landwirtschaftlich genutzter Flächen (LF), den Pächtern dieser Flächen u. a. wirtschaftliche Sicherheit durch Vereinbarung langfristiger Pachtverträge in Aussicht gestellt. Diese Interessenharmonie zwischen dem Bodenfonds als Verpächter und landwirtschaftlichen Unternehmen als Pächter dürfte in der Realität allein aufgrund wirtschaftlicher Sachzwänge häufig nicht zutreffen. So erfordert eine „gute Verzinsung“ des im Bodenfonds angelegten Kapitals u. a. möglichst hohe, eine erfolgreiche Flächenbewirtschaftung dagegen u. a. möglichst geringe Pachtpreisvereinbarungen. Außerdem konkurriert der Bodenfonds auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmärkten mit kaufinteressierten landwirtschaftlichen Unternehmen um die angebotenen Flächen.

Der Landtag Sachsen-Anhalt hat offensichtlich die Gründung dieses Bodenfonds zum Anlass genommen, auf der Sitzung am 17.12.1999 folgenden Beschluss zu fassen: „Die Landesregierung ist aufgefordert über die Problematik des Flächenerwerbs landwirtschaftlicher Flächen durch Nichtlandwirte, insbesondere durch Kapitalanleger in Bodenfonds, im Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu berichten“.

Außerdem sollen in einem von der Landesregierung in Auftrag zu gebenden Gutachten die potentiellen Auswirkungen von Bodenfonds als Kapitalanlage auf landwirtschaftliche Betriebe ermittelt werden (LANDTAG VON SACHSEN-ANHALT, Drucksache 3/32/2418 B).

### **1.2 Vorgehensweise**

Zunächst wird skizziert, inwieweit der Kauf landwirtschaftlich genutzter Flächen (LF) durch Nichtlandwirte bzw. private Bodenfonds mit den politischen Zielen konform geht, die mit den staatlichen Eingriffen in den landwirtschaftlichen Grundstückstransfer angestrebt werden und wie effektiv diese Eingriffe gegenwärtig sind. Der Schwerpunkt wird auf die Darstellung des Wandels der Ziele und des Mitteleinsatzes im Zeitablauf gelegt. Es folgt eine Abschätzung über die Attraktivität des Flächenerwerbs privater Bodenfonds auf der Basis gegenwärtiger wirtschaftlicher Verhältnisse. Danach werden die möglichen Auswirkungen des Kaufs von LF durch Landwirte im Vergleich zur Zupachtung auf die Rentabilität und Liquidität ihrer Betriebe in einfachen Modellkalkulationen auf der Grundlage von Buchführungsergebnissen

ermittelt. Diese Überlegungen werden mit der Diskussion über die Vor- und Nachteile des Engagement privater Bodenfonds für landwirtschaftliche Betriebe bei unterschiedlichen Annahmen über die zukünftige Entwicklung der wesentlichen Bestimmungsfaktoren für landwirtschaftliche Grundstückspreise abgeschlossen. Die Ergebnisse des Forschungsberichts wurden unter besonderer Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Gegebenheiten in Sachsen-Anhalt ermittelt.

## **2. Mögliche Beeinflussung agrarpolitischer Ziele durch private Bodenfonds**

### **2.1 Ziele, Mittel, Effektivität und Effizienz der staatlichen Eingriffe in den landwirtschaftlichen Grundstückstransfer**

#### **2.1.1 Ziele**

Gesetzliche Eingriffe in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt, hier verstanden als Gesamtheit aller Transfers von Eigentums- und Nutzungsrechten an landwirtschaftlichen Grundstücken, haben in den alten Ländern der Bundesrepublik Deutschland eine lange Tradition. Sie zielen vor allem darauf ab, existenzfähige landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten sowie einen Beitrag zur Verbesserung der Agrarstruktur zu leisten. Durch die verfassungsgemäße Gewährleistung des Eigentums und des Erbrechts sind solche Eingriffe, soweit sie zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich sind, auf das für den angestrebten Zweck hinreichende Mindestmaß zu beschränken.

Im wesentlichen wird auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt durch das landwirtschaftliche Erbrecht, das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) und das Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) eingegriffen: Das bestehende landwirtschaftliche Sondererbrecht weicht von den Prinzipien des bürgerlichen Erbrechts ab und schränkt insofern auch die Testierfreiheit der Landwirte ein (WINKLER, 1985); Grundstücksveräußerungen sind nach dem Grundstücksverkehrsgesetz - von Ausnahmen abgesehen - einer behördlichen Genehmigung unterworfen, und Landpachtverträge sind nach dem Landpachtverkehrsgesetz im allgemeinen anzeigepflichtig und können von der zuständigen Behörde beanstandet werden.

Durch diese Eingriffe bzw. Eingriffsmöglichkeiten werden Personen (Landwirte), die landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Sinne der dadurch angestrebten agrarstrukturpolitischen Zielsetzung verwenden wollen, gegenüber anderen (Nichtlandwirten) bei der Übertragung, dem Erwerb oder der Nutzung landwirtschaftlicher Grundstücke privilegiert.

Mit der Vereinigung Deutschlands traten das GrdstVG und das LPachtVG am 03.10.1990 auch in den neuen Ländern in Kraft. Die hier bestandenen grundsätzlich anderen agrarstrukturi-

rellen Verhältnisse machten jedoch eine Anpassung der Vorschriften erforderlich, z. B. die Anerkennung von Agrargenossenschaften oder Kapitalgesellschaften als hauptberufliche Landwirte im Sinne der o. g. Gesetze und faktische Aufhebung der Grenzen einer ungesunden Bodenverteilung hinsichtlich der von landwirtschaftlichen Unternehmen bewirtschafteten LF (vgl. WINKLER, 1998, S. 152)<sup>1</sup>. Abgesehen von diesen Anpassungen sind die von der Rechtsprechung in den alten Ländern entwickelten Grundsätze für die Auslegung der im GrdstVG und LPachtVG enthaltenen Versagungs- bzw. Beanstandungsgründe beim Flächentransfer in den neuen Ländern übertragen worden (vgl. ebenda, S. 152ff.). Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich entsprechend der Aufgabenstellung auf die im GrdstVG vorgesehenen Versagungsgründe.

## **2.2 Mittel**

### **2.2.1 Genehmigungspflicht beim Grundstücksverkehr**

Zur Freiheit des Eigentümers gehört die Veräußerung seines Eigentums auf jede rechtsgeschäftlich zulässige Weise. Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz sind allerdings alle agrarstrukturell bedeutsamen Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke genehmigungsbedürftig; insoweit ist die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG hier eingeschränkt.

Die Genehmigung darf versagt (§ 9 GrdstVG) oder unter Auflagen (§ 10 GrdstVG) oder Bedingungen (§ 11 GrdstVG) eingeschränkt werden, „wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

- die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten oder
- durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen oder dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
- der Gegenwert in einem großen Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht“ (§ 9 Abs. 1).

### **2.2.2 Auslegung der Versagungsgründe beim Grundstücksverkehr in der Rechtsprechung**

Es wurde bereits erwähnt, dass staatliche Eingriffe in den landwirtschaftlichen Grundstücks-transfer in Deutschland eine lange Tradition haben. Nach dem ersten und zweiten Weltkrieg

---

<sup>1</sup> Gesetzliche Grundlage für die Gleichstellung der als juristische Person geführten landwirtschaftlichen Unternehmen mit Hauptideberbslandwirten ist § 3 Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Danach ist allen landwirtschaftlichen Unternehmen unabhängig von der Eigentums- und Wirtschaftsform Chancengleichheit einzuräumen (vgl. HÖRSTING, 1998, S. 184 und die dort zitierte Rechtsprechung).

sollten sie der Sicherung der Volksernährung dienen. In den fünfziger Jahren gewann das staatspolitische Ziel an Bedeutung, die landwirtschaftlichen Betriebe in möglichst weitem Umfang in der Hand selbständiger und als Eigentümer darauf wirtschaftender Familien zu erhalten sowie eine Flurzersplitterung zu verhindern (NIES, 1991, S. 9ff.). Das 1961 verabschiedete GrdstVG wurde zunächst ebenfalls nach dem (plakativen) Leitsatz „Bauernland in Bauernhand“ ausgelegt. Noch 1971 kritisierte z. B. EBERSBACH (1971, S. 551), dass „die herrschende Meinung ... bei der Interpretation der Bestimmungen des § 9 GrdstVG von den Grundsätzen aus(geht), die die Rechtsprechung zu den im Wortlaut nahezu übereinstimmenden Vorläufern dieser Bestimmungen entwickelt hat“.

Durch mehrere Beschlüsse hat das BVerfG hier jedoch Ausgang der 60er Jahre „neue Maßstäbe gesetzt“ (AUGUSTIN, 1973, S. 137). Musste z. B. ein Nichtlandwirt noch 1966 „triftige Gründe für den Ankauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks aufweisen können“ (ebenda), so haben die nachfolgenden Verfassungsgerichtsurteile hier eine Auflockerung der Versagungsgründe bewirkt. So wurde z. B. entschieden, dass „... ein Grundstückserwerb nicht mehr mit der Begründung unterbunden werden (dürfte), dass er für den Erwerber eine reine Kapitalanlage darstellt“ (EBERSBACH, 1971, S. 554). Auf das Erwerbsmotiv kam es also nicht mehr an<sup>2</sup>. Auch eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung eines Grundstücks oder

---

<sup>2</sup> In einem Beschluss vom 12.01.1967 führt der erste Senat des BVerfG u. a. aus: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden. Aus Art. 14, Abs. 1, Satz 2 GG in Verbindung mit Art. 3 GG kann daher nicht eine Verpflichtung des Gesetzgebers hergeleitet werden, alle geldwerten Vermögensgüter den gleichen rechtlichen Grundsätzen zu unterwerfen. Es trifft auch nicht zu, dass das Geldkapital gegenüber dem im land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz investierten Kapital diskriminiert werde. Das Grundgesetz selbst hat dem Gesetzgeber für die Bestimmung des Eigentumsinhalts in Art. 14, Abs. 2 GG einen verhältnismäßig weiten Gestaltungsbereich eingeräumt. Hiernach verpflichtet das Eigentum nicht nur, sondern „sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen“. Dass der Verfassungsgeber hierbei vor allem die Bodenordnung im Auge gehabt hat, ergeben eindeutig die Materialien (ParlRat, 8. Sitzung des Grundsatzausschusses, Sten.Prot. S. 62ff.). Das Gebot sozialgerechter Nutzung ist aber nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten. Es liegt hierin die Absage an eine Eigentumsordnung, in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat. Im Rahmen dieser grundlegenden Wertentscheidung hält sich § 9 Abs. 1, Nr. 1 GrdstVG, wenn Veräußerungen von Grund und Boden missbilligt werden, die eine ungesunde Bodenverteilung im oben dargelegten Sinn bedeuten“.

Dieser grundlegenden Wertentscheidung folgen jedoch Einschränkungen: „Gesetzliche Eigentumsbindungen müssen von dem geregelten Sachbereich her geboten sein; sie dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Diese Grenze wäre überschritten, wenn der Erwerb von Grund und Boden deshalb schlechthin verboten wäre, weil es sich für den Erwerber um eine Kapitalanlage handelt. Der Bundesgerichtshof stellt zu Unrecht auf das Erwerbsmotiv, nicht aber - worauf es allein ankommen kann - auf die Auswirkungen des Rechtsgeschäfts für die Agrarstruktur ab. Das Erwerbsmotiv ist für sich allein kein eine Eigentumsbildung rechtfertigender Gesichtspunkt. Der Schutzzweck, dem das Grundstücksver-



eines Betriebs war nicht mehr von vorneherein, sondern nur noch dann als unwirtschaftlich zu missbilligen, wenn dadurch nachteilige Folgen für die Agrarstruktur eintreten würden. Nach diesem höchstrichterlichen, nunmehr über 30 Jahre zurückliegenden Urteil kann den hier betrachteten privaten Bodenfonds nicht mehr grundsätzlich der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke versagt werden, sondern nur, wenn der Transfer den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

Zur Ausfüllung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs können aus der langjährigen Rechtsprechung in den alten Ländern und deren modifizierten Übertragung auf die neuen Länder entsprechend der hier vorherrschenden anderen agrarstrukturellen Verhältnisse folgende Leitsätze entnommen werden (vgl. z. B. AUGUSTIN, 1973; LIPINSKY ET. AL., 1982, S. 109ff.; HÖRSTING, 1998, S. 180ff.):

- Der Grundstückserwerb durch einen Haupterwerbslandwirt oder einem in der Rechtsform einer juristischen Person geführten landwirtschaftlichen Unternehmen ist grundsätzlich nicht zu versagen. Eine Auslese unter diesen potentiellen als Erwerber in Frage kommenden Landwirten steht weder der durch Landesrecht zu bestimmenden Genehmigungsbehörde noch den Landwirtschaftsgerichten zu: Nicht die Lenkung des Grundstücksverkehrs zwischen den begünstigten Landwirten will das Gesetz, sondern die Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur.
- Die Genehmigung kann versagt werden, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben will, ein Haupterwerbslandwirt aber dieses Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und auch bereit sowie in der Lage ist, den ausgehandelten Preis zu entrichten, soweit dieser nicht im Sinne des § 9 Abs. 1, Nr. 3 GrdstVG in einem groben Missverhältnis zum Grundstückswert steht.
- Ein grobes Missverhältnis ist in der Regel gegeben, wenn der Kaufpreis den Grundstückswert um mehr als die Hälfte übersteigt. Die Feststellung erfolgt dadurch, dass auf klein-

---

kehrrecht dient, gebietet eine solche Beschränkung nicht. Darüber hinaus berücksichtigt die Auslegung des Bundesgerichtshofs nicht, dass eine Inhaltsbestimmung des Eigentums auch das Grundrecht der freien Entfaltung der Persönlichkeit beachten muss; eine solche Regelung darf die Handlungsfreiheit im Bereich der Eigentumsordnung nicht unverhältnismäßig beschneiden. Das wäre aber der Fall, wenn die Auslegung des § 9 Abs. 1, Nr. 1 GrdstVG durch den Bundesgerichtshof zuträfe; die Vorschrift enthielte dann eine Eigentumsbindung, die durch Art. 14, Abs. 1, Satz 2 GG nicht gedeckt wäre, weil das den § 9 Abs. 1, Nr. 1 GrdstVG rechtfertigende öffentliche Interesse einen so weitgehenden Eingriff in den persönlichen Entscheidungsbereich nicht fordert. Die Verfassung lässt somit die allgemeine Auslegung, dass jeder Grundstückserwerb zum Zwecke der Kapitalanlage eine ungesunde Bodenverteilung im Sinne des § 9 Abs. 1, Nr. 1 GrdstVG bedeute und bereits aus diesem Grunde verboten sei, nicht zu. Der Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 12. Februar 1963 verstößt daher gegen Art. 2, Abs. 1 GG und ist somit aufzuheben. Das Gericht wird prüfen müssen, ob das Rechtsgeschäft ohne Rücksicht auf das Erwerbsmotiv mit dem Gesetz vereinbar ist und dabei unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit die Aufлагemöglichkeit in Betracht ziehen“.

räumiger Ebene die gezahlten Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke über einen repräsentativen Zeitraum hinweg ermittelt und hieraus das arithmetische Mittel gebildet wird (LIPINSKY ET. AL., 1982, S. 114). Dabei ist von den Verkehrswerten auszugehen. Besondere Verhältnisse, wie etwa das Vorliegen von Bauerwartungsland, sind ebenso zu berücksichtigen wie die Erfahrung, dass selbst für Grundstücke gleicher Bodenqualität und Lage unterschiedlich hohe Preise erzielt werden (AUGUSTIN, 1973, S. 140).

- Aus den Ausführungen folgt, dass der Versagungsgrund wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden immer dann nicht zur Anwendung kommen kann, wenn hauptberufliche Landwirte bzw. ihnen gleichgestellte juristische Personen nicht vorhanden oder nicht bereit bzw. nicht in der Lage sind, zu den vereinbarten Bedingungen (allerdings nur bis zur Grenze eines groben Preismisshverhältnisses) mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag abzuschließen, da dann offensichtlich wird, dass ein konkretes agrarstrukturelles Interesse nicht besteht. Nur dann, wenn die Veräußerung im konkreten Einzelfall im Widerspruch zu durchgeführten oder demnächst geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur steht, wird sie missbilligt. Hier zählt auch eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung eines Grundstücks oder Betriebes, die im Hinblick auf die Verhältnisse des Veräußerers und Erwerbers zu betrachten ist (vgl. HÖRSTING, 1998, S. 184; KLARE, 1989, S. 349f.).
- Über lange Zeit war strittig, ob der Versagungsgrund des groben Preismisshverhältnisses auch dann anzuwenden war, wenn nicht gleichzeitig der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden vorlag. Der Bundesgerichtshof (AGRARRECHT, 1977, S. 65) hat festgestellt, dass der Versagungsgrund dann nicht anzuwenden ist. Ist also der Erwerber z. B. Nichtlandwirt und gleichzeitig kein Haupterwerbslandwirt an einem Erwerb interessiert, so ist die Genehmigung auch zu erteilen, wenn der Nichtlandwirt zu überhöhten Preisen kauft. Im übrigen gilt, dass ein privilegierter Landwirt den ausgehandelten Preis zahlen muss, wenn er in den Vertrag des Nichtlandwirts eintreten will und kein grobes Preismisshverhältnis vorliegt.

Die Leitsätze zeigen die Möglichkeiten und Grenzen des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte bzw. private Bodenfonds auf. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang noch auf folgendes hinzuweisen:

- Das GrdstVG sieht vor, dass die Genehmigungsbehörde zu prüfen hat, ob der schwere Eingriff der Versagung gem. § 9 nicht durch bestimmte Auflagen, z. B. eine Verpachtungsaufgabe i. S. d. § 10 Abs. 1, Nr. vermieden werden kann. Nach der von HÖRSTING zi-

tierten Rechtsprechung (1998, S. 183 und 185) ist dies nur in sehr engen Grenzen zulässig, weil das Ziel des Gesetzes nicht ist, einem Landwirt die Bewirtschaftung der Fläche zu ermöglichen, sondern angestrebt wird, einen möglichst hohen Eigenlandanteil der Betriebe zu erreichen. Die Erwerbsmöglichkeiten der privaten Bodenfonds werden durch diese prinzipiell mögliche Auflage somit allenfalls unwesentlich erweitert.

- Durch Beschluss vom 06.07.1990 entschied der BGH, dass die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke an einen Nebenerwerbslandwirt trotz Erwerbsinteresse eines Haupterwerbslandwirts dann nicht Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche, wenn der Erwerber landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne von § 1 Abs. 3 des Gesetzes über die Alterssicherung für Landwirte ist und durch den Erwerb die Existenzgrundlage des Nebenerwerbshaushalts wesentlich verbessert werde. Privaten Bodenfonds kann unter den o. g. Voraussetzungen somit auch bei Erwerbsinteresse von bestimmten Nebenerwerbslandwirten der Grundstückserwerb versagt werden.

Offen bleiben muss die Beantwortung der Frage, inwieweit ein möglicher erheblicher Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch private Bodenfonds<sup>3</sup> in der Rechtsprechung als ungesunde Verteilung von Grund und Boden ausgelegt wird. In den alten Ländern bestand wegen der vergleichsweise hohen Kaufpreise (vgl. Abschnitt 2.2) kein hinreichender wirtschaftlicher Anreiz zur Gründung solcher Fonds, und in den neuen Ländern befinden sie sich noch in der Gründungsphase. Da sich nach der bereits zitierten Entscheidung des BVerfG die Auslegung dieses Versagungsgrundes anhand der gem. § 5 des Landwirtschaftsgesetzes von der Bundesregierung zu erstattenden Agrarberichte ermitteln lässt, wäre es u. E. prinzipiell möglich, auch ohne Änderung des GrdstVG mit einer entsprechenden politischen Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs „Verbesserung der Agrarstruktur“ solchen ggf. unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken.

### **2.2.3 Vorkaufsrecht von Siedlungsunternehmen**

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück mit einer Größe ab 2 ha durch Kaufvertrag veräußert, so kann für die zuständige Siedlungsbehörde (z. B. gemeinnützige Siedlungsunternehmen) das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz (RGBl. I 1919, S. 1429, § 4) gegeben sein. Die Genehmigungsbehörde hat in diesen Fällen den Vertrag dem Siedlungsunter-

---

<sup>3</sup> Hierunter ist z. B. eine regionale Konzentration des Flächenerwerbs durch Bodenfonds zu verstehen, die tendenziell die Ausmaße einer zweifellos schwer zu definierenden „marktbeherrschenden“ Stellung annehmen kann.

nehmen zwecks Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vorzulegen (§ 12 GrdstVG i. V. m. § 4 RSG). Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts sind

- das Vorliegen eines notariell beurkundeten Kaufvertrags,
- die Genehmigungspflicht des Kaufvertrags gem. § 9 GrdstVG,
- die Absicht der Genehmigungsbehörde zur Versagung dieser Genehmigung.

Kommt die Genehmigungsbehörde beim Grundstückskauf durch private Bodenfonds zum Ergebnis, dass dieser Transfer agrarstrukturell negativ zu bewerten ist, so besteht prinzipiell die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das zuständige Siedlungsunternehmen. Dabei finden im wesentlichen die Vorschriften über das Vorkaufsrecht des BGB (§ 8 Abs. 1) Anwendung, d. h. Kauf zum vertraglich vereinbarten Preis.

Für die Größenfeststellung des Grundstücks gilt in Abweichung zum GrdstVG nicht der Begriff des Grundstücks im Rechtssinne (Flurstück), sondern im wirtschaftlichen Sinne (Veräußerung mehrerer, im wirtschaftlichen Zusammenhang stehender Flurstücke in einem Vertrag). Nach § 9 RSG kann allerdings derjenige, dem ein im Grundbuch eingetragenes Recht an dem Grundstück zustand, die Auflassung des Grundstücks an ihn verlangen, wenn es innerhalb von sechs Jahren nach dem Erwerb nicht für Siedlungszwecke verwendet wurde. Das Siedlungsunternehmen muss also vor Ausübung des Vorkaufsrechts überprüfen, ob es die erworbenen Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums tatsächlich z. B. zur Aufstockung landarmer Betriebe bzw. zur Umsiedlung benötigt.

#### **2.2.4 Relevanz der Versagungsgründe und des Vorkaufsrechts in der Praxis**

Umfassende Statistiken über den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und seine behördliche und gerichtliche Behandlung gibt es nach unserer Kenntnis nicht. In einer bereits 15 Jahre zurückliegenden Auswertung interner Aufzeichnungen der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe kommt BENDEL (1987, S. 291-293) für den Zeitraum 1971 bis 1986 zu dem Ergebnis, dass in weniger als 1 % der Verkaufsfälle eine Genehmigung versagt wurde, obwohl Nichtlandwirte im erheblichen Stückländerein erworben haben.

Interne, uns bekannte Umfragen, kommen hinsichtlich des Vollzugs des GrdstVG und des RSG auf der Grundlage von Stellungnahmen aus den Ländern Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein, Thüringen, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern in jüngster Zeit zu ähnlichen Ergebnissen. Bezogen auf die Zahl der Fälle und der

Fläche bewegt sich die Versagung nach dem GrdstVG und die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach Angaben dieser Länder im Bereich von 1 %.

Veröffentlichte Daten über den Flächenerwerb gemeinnütziger Landgesellschaften in den alten und neuen Ländern im Zeitraum 1991 bis 1998 bzw. 1992 bis 1998 sind **Tabelle 1** zu entnehmen. Bezogen auf die im Durchschnitt von 1995 bis 1998 pro Jahr insgesamt veräußerten landwirtschaftlichen Stückländereien (alte Länder 42 727 ha p. a., neue Länder 41 003 ha p. a.; vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT, mehrere Jahrgänge) lag der Anteil der durch Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts erworbenen Fläche in den alten Ländern lediglich bei 0,45 % und in den neuen Ländern bei 0,42 %, der des freien Ankaufs dagegen bei 12,2 % bzw. bei 5,4 %. In letzteren Anteilen ist der Flächenerwerb im Auftrag und auf Rechnung Dritter (z. B. für Naturschutzzwecke oder den Neu- und Umbau von öffentlichen Verkehrswegen) enthalten.

**Tabelle 1: Flächenerwerb durch gemeinnützige Landgesellschaften in den neunziger Jahren**

Gesetzliche Grundlage	Alte Länder		Neue Länder	
	1991-1998 ha LF	Ø p. a. ha LF	1992-1998 ha LF	Ø p. a. ha LF
Freier Ankauf	41627	5203	15449	2207
Gesetzliches Vorkaufsrecht	1553	194	1209	173
Summe insgesamt Durchschnitt	43180	5397	16658	2380

Quelle: UNVERRICHT, K.-U.: Umfassendes Flächenmanagement für den ländlichen Raum. - In: Landentwicklung aktuell, Sonderausgabe 1999, S. 36.

### 2.2.5 Analyse der Teilnehmer auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt

Einen gewissen Einblick über den Vollzug des GrdstVG in Sachsen-Anhalt vermitteln die in den **Tabellen 2 und 3** ausgewiesenen Ergebnisse. Angesichts des breit gestreuten Eigentums an Grund und Boden und des noch darzustellenden geringen Anteils an Eigentumsflächen der landwirtschaftlichen Unternehmen war zu erwarten, dass in den Jahren 1995 bis 1999 von den insgesamt auf dem Kaufmarkt transferierten LF (Ackerland) rd. 85 (85) % von Nichtlandwirten als natürliche Person veräußert wurden und nur rd. 7 (7) % von Landwirten. Ebenfalls nicht überraschen kann, dass Landwirte mit rd. 44 (44) % den höchsten Anteil der angebotenen Flächen erwerben. Überraschend hoch ist jedoch mit 29 (29) % der von Nichtlandwirten als natürliche Person erworbene Flächenanteil, weil es bei der Anwendung des Versagungsgrundes „ungesunde Verteilung von Grund und Boden“ - wie gezeigt - primär um die Auflösung von Erwerbskonkurrenzen zwischen Landwirten und Nichtlandwirten geht. Offensicht-

lich haben die zuständigen Behörden in diesen Fällen die Genehmigung nicht versagt, weil z. B. kein Landwirt bereit und in der Lage war, den ausgehandelten Preis zu entrichten. Nichtlandwirte als natürliche Personen sind somit in Sachsen-Anhalt nicht nur an der Veräußerung, sondern im erheblichen Umfang auch am Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke interessiert und können ihre Erwerbsinteressen am Markt auch durchsetzen.

**Tabelle 2: Kauffälle und -fläche für LF in Sachsen-Anhalt, differenziert nach Kategorien der Veräußerer und Erwerber im Zeitraum 1995-1999<sup>1)</sup>**

**a) Differenzierung nach natürlichen und juristischen Personen**

	Kauffälle		Kauffläche		ha Fläche je Fall
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Insgesamt	4969	100,0	23323	100,0	4,7
Veräußerer					
Natürliche Person	4736	95,3	21346	91,5	4,5
Bund, Land etc.	72	1,4	765	3,3	10,6
sonstige juristische Person	160	3,2	1188	5,1	7,4
ohne Angabe	1	0,0	23	0,1	23,4
Erwerber					
Natürliche Person	3149	63,4	15236	65,3	4,8
Bund, Land etc.	38	0,8	301	1,3	7,9
sonstige juristische Person	1780	35,8	7781	33,4	4,4
ohne Angabe	2	0,0	4	0,0	2,4

**b) Differenzierung nach Landwirten, GPR<sup>2)</sup> und Nichtlandwirten**

	Kauffälle		Kauffläche		ha Fläche je Fall
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Insgesamt	4969	100,0	23323	100,0	4,7
Veräußerer					
Landwirt	305	6,1	1589	6,8	5,2
Nichtlandwirt	4283	86,2	19842	85,1	4,6
ohne Angabe	381	7,7	1891	8,1	5,0
Erwerber					
Landwirt	2029	40,8	10314	44,2	5,1
GPR <sup>2)</sup>	970	19,5	4561	19,6	4,7
Nichtlandwirt	1632	32,8	6801	29,2	4,2
ohne Angabe	338	6,8	1646	7,1	4,9

1) In die Auswertung einbezogen wurde veräußerte Fläche ab 1 ha mit Preisangaben oberhalb 100 und unterhalb 50000 DM/ha.

2) Gesellschaften öffentlichen und privaten Rechts

Quelle: Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Daten, die vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt zur Verfügung gestellt wurden.

**Tabelle 3: Kauffälle und -fläche für Ackerland in Sachsen-Anhalt, differenziert nach Kategorien der Veräußerer und Erwerber im Zeitraum 1995-1999<sup>1)</sup>**

**a) Differenzierung nach natürlichen und juristischen Personen**

	Kauffälle		Kauffläche		ha Fläche je Fall
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Insgesamt	4551	100,0	22110	100,0	4,9
Veräußerer					
Natürliche Person	4356	95,7	20273	91,7	4,7
Bund, Land etc.	58	1,3	727	3,3	12,5
sonstige juristische Person	136	3,0	1085	4,9	8,0
ohne Angabe	1	0,0	23	0,1	23,4
Erwerber					
Natürliche Person	2875	63,2	14417	65,2	5,0
Bund, Land	30	0,7	279	1,3	9,3
sonstige juristische Person	1644	36,1	7409	33,5	4,5
ohne Angabe	2	0,0	4	0,0	2,4

**b) Differenzierung nach Landwirten, GPR<sup>2)</sup> und Nichtlandwirten**

	Kauffälle		Kauffläche		ha Fläche je Fall
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Insgesamt	4551	100,0	22110	100,0	4,9
Veräußerer					
Landwirt	285	6,3	1478	6,7	5,2
Nichtlandwirt	3913	86,0	18825	85,1	4,8
ohne Angabe	353	7,8	1806	8,2	5,1
Erwerber					
Landwirt	1878	41,3	9814	44,4	5,2
GPR <sup>2)</sup>	920	20,2	4414	20,0	4,8
Nichtlandwirt	1448	31,8	6331	28,6	4,4
ohne Angabe	305	6,7	1550	7,0	5,1

1) In die Auswertung einbezogen wurde veräußerte Fläche ab 1 ha mit Preisangaben oberhalb 100 und unterhalb 50000 DM/ha.

2) Gesellschaften öffentlichen und privaten Rechts

Quelle: Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Daten, die vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt zur Verfügung gestellt wurden.

Aus diesem Ergebnis lässt sich zwar noch nicht schlussfolgern, das Vorkaufsrecht der Siedlungsgesellschaften und die praktische Handhabung der Versagungsgründe im GrdstVG seien in Sachsen-Anhalt oder sogar bundesweit ein „stumpfes Schwert“. Hierzu wären auch Kenntnisse über die präventive Wirkung des GrdstVG erforderlich, auf die Siedlungsgesellschaften (vgl. UNVERRICHT, 1999, S. 34), Genehmigungsbehörden und auch Experten aus dem BML

(1999, S. 4) hinweisen<sup>4</sup>. Die Struktur der Marktteilnehmer in Sachsen-Anhalt lässt aber vermuten, dass die Versagungsgründe zumindest hier kein entscheidendes Hindernis sind, Nichtlandwirte vom Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke abzuhalten. Diese Einschätzung wird offensichtlich auch von den politischen Entscheidungsträgern in einigen alten Bundesländern in der rechtspolitischen Diskussion um das GrdstVG geteilt.

### **2.3 Rechtspolitische Diskussion um das Grundstücksverkehrsgesetz**

Auf Initiative der Länder Bayern, Baden-Württemberg und Hessen ist in jüngerer Zeit mehrfach über Änderungen des GrdstVG und anderer den landwirtschaftlichen Bodenmarkt betreffender Gesetze diskutiert worden. Ziel des Bundesratsbeschlusses vom 15.10.1999 war es u. a., das GrdstVG der Gesetzkompetenz der Länder zu öffnen, weil für eine bundeseinheitliche Regelung keine Notwendigkeit mehr gesehen wird (vgl. HÖTZEL, 2000, S. 1-6).

Die Bundesregierung hat jedoch Mitte 1999 und Anfang 2000 mit Zustimmung des Bundestages die Forderung des Bundesrates abgelehnt, das GrdstVG aufzuheben. Den Gründen der Länderkammer, die von den Ländern zu tragenden Vollzugskosten seien angesichts der geringen Effizienz und leerer Kassen zu hoch, hielt sie folgende Argumente entgegen:

„Ziel der Grundstücksverkehrskontrollen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz seien die Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur sowie die Sicherung selbständiger und lebensfähiger Agrarbetriebe. Es solle verhindert werden, dass dringend benötigter land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz in ungeeignete Hände gerate, Parzellen und Betriebe, deren Strukturen zum Teil mit erheblichen öffentlichen Mitteln geschaffen worden seien, unter ihre optimale Größe beziehungsweise Lebensfähigkeit verkleinert würden und dass land- und forstwirtschaftlicher Grund und Boden zu objektiv überhöhten Preisen den Eigentümer wechsele ... . Das gesamtwirtschaftliche und einzelbetriebliche Interesse an einer Verbesserung der Agrarstruktur, das sich angesichts der Wettbewerbssituation der deutschen Landwirtschaft noch verstärke, erfordere eine Beibehaltung der Grundstücksverkehrskontrolle. Bei dieser handele es sich um ein bewährtes - entgegen der Auffassung des Bundesrates -, höchst effektives strukturpolitisches Instrument. Allein aus der Tatsache, dass die Versagungsquote der zur Genehmigung vorgelegten Verträge gering sei, könne nicht der Schluss gezogen werden, dass die Grundstücksverkehrskontrolle die ihr zuge dachte Schutzwirkung in der Praxis nicht entfalte“ (AGRA-EUROPE 9/00, Länderberichte, S. 64).

---

<sup>4</sup> Erwerbsinteressierte Nichtlandwirte nehmen demnach in Kenntnis der Zielsetzung und Instrumente des GrdstVG von der Erwerbsabsicht Abstand und diese Signalwirkung schlägt sich nicht in den Statistiken über den landwirtschaftlichen Grundstückstransfer nieder.



Ferner wies die Bundesregierung darauf hin, dass die Länder ermächtigt seien, zu bestimmen, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner Genehmigung bedürfe. Damit werden den unterschiedlichen strukturellen Verhältnissen innerhalb des Bundesgebiets Rechnung getragen. Die Länder hätten von dieser Ermächtigung weitgehend Gebrauch gemacht und entsprechende Freigrenzen - zwischen 0,1 ha und 2 ha - festgelegt. Soweit die Länder die Grundstücksverkehrskontrolle auf das nach ihrer Meinung aus agrarstrukturellen Gründen unbedingt notwendige Maß beschränken und Rücksicht auf die „leeren öffentlichen Kassen“ nehmen wollten, könnten sie die zum Teil sehr niedrigen Freigrenzen merklich anheben. Damit könnten in erheblichem Maße der Verwaltungsaufwand eingeschränkt und öffentliche Mittel eingespart werden (vgl. ebenda).

Der Agrarrechtler HÖTZEL (1999, S. 177-178) kommt in einem Abwägungsprozess zu einem anderen Ergebnis. Das GrdstVG sollte unter Kosten-Nutzen-Aspekten ersatzlos aufgehoben werden. „Wenn der Bund das GrdstVG ersatzlos aufhebt und einzelne Länder meinen, die agrarstrukturelle Seligkeit hinge von einer Grundstückslenkung ab, steht es ihnen zudem frei, eigenes Grundstückslenkungsrecht zu erlassen“ (ebenda, S. 178). Vor diesem Hintergrund, der kontroversen agrarpolitischen Diskussion über die Effizienz und Effektivität des GrdstVG sowie dem überraschend hohen Anteil des Erwerbs landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Nichtlandwirte in Sachsen-Anhalt ist nicht zu erwarten, dass privaten Bodenfonds in Sachsen-Anhalt bzw. den anderen neuen oder auch alten Ländern auf der Grundlage der Regelungen im GrdstVG der Flächenerwerb im nennenswerten Umfang versagt werden kann.

Im übrigen stünde auch privaten Bodenfonds bei Versagung durch die zuständigen Behörden die Eröffnung des gerichtlichen Instanzenzuges offen und hier haben - wie gezeigt - die von den Versagungsgründen ausgehenden Auswirkungen auf den Grundstücksverkehr im Zeitablauf an Bedeutung verloren. Wenn ein Nichtlandwirt (z. B. ein Bodenfonds) Land kaufen will, aber ein landwirtschaftlicher Unternehmer an dem Erwerb interessiert ist, so kann dieses Interesse - Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit vorausgesetzt - nur berücksichtigt werden, wenn es dringend ist, also der Erwerb wirklich einen Beitrag zur Erhaltung und Sicherung der Existenz leisten kann. Diese höchstrichterliche Auslegung beruht auf der Abwägung, inwieweit im Verhältnis zur Agrarstrukturpolitik das Eigentum im Sinne des Art. 14 GG, insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit, und inwieweit das Prinzip der Vertragsfreiheit eingeschränkt werden dürfen.

### **3. Grundstückskäufe von privaten Bodenfonds: Ziele und Effizienz**

Wie bereits gezeigt, haben in Sachsen-Anhalt einerseits fast ausschließlich Nichtlandwirte als natürliche Person landwirtschaftliche Grundstücke veräußert, andererseits traten sie aber auch im erheblichen Umfang als Käufer auf. Diese Käufer sind zweifellos eine wichtige Zielgruppe für die Kapitalbeschaffung der sich noch im Aufbau befindlichen Bodenfonds. Deshalb sollen zunächst die möglichen Gründe herausgearbeitet werden, die für diesen Personenkreis den Ausschlag für den Direktkauf über den Notar gegeben haben. Danach ist zu fragen, inwieweit die Kapitalanlage in Bodenfonds für diesen oder auch einen erweiterten Personenkreis attraktiv sein könnte.

#### **3.1 Ziele von Nichtlandwirten beim Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke**

##### **3.1.1 Kauf über den Notar**

Bei Nichtlandwirten als natürliche Person lassen sich folgende Erwerbsmotive für gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Grundstücke unterscheiden (vgl. KLARE, 1989, S. 367ff.)

- Erwerb für weiterhin landwirtschaftliche Nutzung und Eigennutzung (Neugründung eines landwirtschaftlichen Unternehmens),
- Erwerb für weiterhin landwirtschaftliche Zwecke und Verpachtung (sichere Kapitalanlage),
- Erwerb für weiterhin landwirtschaftliche oder andere wirtschaftliche Zwecke aus steuerlichen Gründen (steuerlich begünstigte Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen aus Grund und Boden),
- Erwerb für Freizeit-, Erholungs- und ähnliche Zwecke innerhalb und außerhalb der Landwirtschaft mit oder ohne Gewinnerzielungsabsicht (z. B. Reitsport, Betreiben einer Sportanlage bzw. Hobby),
- Erwerb für andere wirtschaftliche Zwecke außerhalb der Landwirtschaft (spekulative Kapitalanlage, z. B. Erwartung einer Umwidmung in hochpreisiges Bauland).

Ist Eigennutzung einschließlich Freizeit und Hobby das Haupterwerbsmotiv, gibt es zum direkten Grundstückskauf keine Alternative. Entsprechendes gilt, wenn die steuerlich begünstigte Wiederanlage das entscheidende Motiv ist, weil diese den Erwerb von Boden als Betriebsvermögen voraussetzt. In diesem Fall ist vorstellbar, dass Makler und/oder Notare auf Eigeninitiative oder im Auftrag von Interessenten aktiv werden und primär auf kleinräumiger Ebene Flächen aufkaufen, um sie dann z. B. an stadtverdrängte Landwirte aus anderen Ge-

bieten zu veräußern. Wegen der steuerbegünstigten Wiederanlage der erzielten Veräußerungsgewinne aus dem (teilweisen) Verkauf des Betriebes sind Landwirte zweifellos bereit, diese Dienstleistung durch entsprechende Vereinbarung oder Zahlung über den ortsüblichen Durchschnitt liegender Bodenpreise zu honorieren. Die Steuerbegünstigung wird allerdings nur gewährt, wenn der Käufer einen landwirtschaftlichen Betrieb neu gründen oder vergrößern will (vgl. hierzu KÖHNE und WESCHE, 1995, S. 237ff.). Da es sich bei den erzielten Veräußerungsgewinnen häufig um hohe Beträge handelt, beträgt die Steuerersparnis rd. 50 %<sup>5</sup>.

Aus diesen Überlegungen folgt, dass nur bei Dominanz des Motivs, Boden als vergleichsweise sichere Kapitalanlage mit einer für solche Kapitalanlagen im allgemeinen geringeren Verzinsung zu erwerben, der Bodenfonds eine Alternative darstellt. Für (stadt-)verdrängte Landwirte mit Bodenkaufabsichten wiederum wären solche Fonds ggf. ein sehr geeigneter Marktpartner, wenn sie auf kleinräumiger Ebene im ausreichenden Umfang Flächen für Betriebsneugründungen zur Verfügung stellen könnten.

### **3.1.2 Kauf über einen Bodenfonds**

Für den Kapitalanleger ist die Investition in Bodenfonds nur eine von zahlreichen als relativ sicher geltenden Kapitalanlagemöglichkeiten. Nach der Portfolio-Theorie gilt, dass sich die Preise für die einzelnen Vermögensanlagen unter bestimmten Bedingungen so anpassen, dass die Nettorendite in allen Anlageformen nach Steuern gleich ist (vgl. FELDSTEIN, 1983, S. 225ff.). Da ein solcher Renditevergleich das Risiko einzelner Vermögensobjekte berücksichtigen muss, ist zu erwarten, dass die Rendite aus dem regelmäßig als sicher eingestuften Bodenvermögen geringer ist als z. B. aus Aktien.

Wenn die Entscheidung zugunsten des Bodens fällt, so geschieht dies zweifellos auf der Basis langfristiger Überlegungen. In den wirtschaftlich schwierigsten Zeiten des zwanzigsten Jahrhunderts, die durch die Weltwirtschaftskrise bzw. die beiden Weltkriege ausgelöst wurden, nun aber schon einschließlich Nachkriegszeit 50 Jahre zurückliegen, hat sich der Grund und Boden als vergleichsweise wertbeständig und im Vergleich zu anderen Immobilien quasi als unzerstörbar erwiesen. Bei den nachfolgenden wirtschaftlich und politisch relativ stabilen Verhältnissen in Westeuropa und der seit geraumer Zeit vergleichsweise geringen Inflations-

---

<sup>5</sup> Werden Veräußerungsgewinne nicht gem. § 6b EStG steuerbegünstigt reinvestiert, unterliegen sie der Einkommenssteuer.

rate im Euroraum verliert dieses Argument allerdings zugunsten von Renditeaspekten an Schlagkraft. Deshalb stehen nachfolgend wirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund.

### 3.2 Gegenwärtige Verzinsung von Kapitaleinlagen in Bodenfonds durch Pachteinahmen in den alten und neuen Ländern

Bodenfonds können mit dem Kapital der Anteilseigner erworbene landwirtschaftliche Grundstücke entweder langfristig an Landwirte verpachten oder zu möglichst hohen Preisen, z. B. für nicht landwirtschaftliche Zwecke oder auch zwecks weiterer landwirtschaftlicher Nutzung, veräußern. Die mit Kapitaleinlagen in Bodenfonds erzielbare Rendite ist also 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;
- den Organisationskosten des Fonds einschließlich Wagnis und Gewinn;
- dem individuellen Steuersatz des Kapitalanlegers.

Nachfolgend steht zunächst die Verzinsung der Kapitaleinlage durch Pachteinahmen im Vordergrund.

In der Vergangenheit wäre die durch Pachteinahmen erzielte Bruttorendite 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 Pachteinahmen 1,3 % (vgl. **Tabelle 4**). In den neuen Ländern war diese Verzinsung in den gleichen Jahren mit 2,4 bis 2,6 % fast doppelt so hoch<sup>6</sup>. 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

---

<sup>6</sup> Hinzu kommt, dass hier im Gegensatz zu Westdeutschland nicht der Eigentümer, sondern der Pächter zur Zahlung der Grundsteuer veranlagt wird.

halb mal so hoch (vgl. **Abbildung 1**). Allein das vergleichsweise sehr hohe Kaufpreisniveau 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 unter der Annahme zu beurteilen, dass sich die landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht verschlechtern. Deshalb und weil durch die Pachteinnahmen bereits eine höhere, wenn auch für viele Kapitalanleger noch nicht ausreichende Verzinsung des eingesetzten Kapitals erreicht wird, kann die Konzentration der Aktivitäten zur Gründung privater landwirtschaftlicher Bodenfonds auf diese Länder nicht überraschen.

**Tabelle 4: Höhe der Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke ab 1 ha, Bonität und Pachtpreis-Kaufpreis-Relation im früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern, 1995 und 1997**

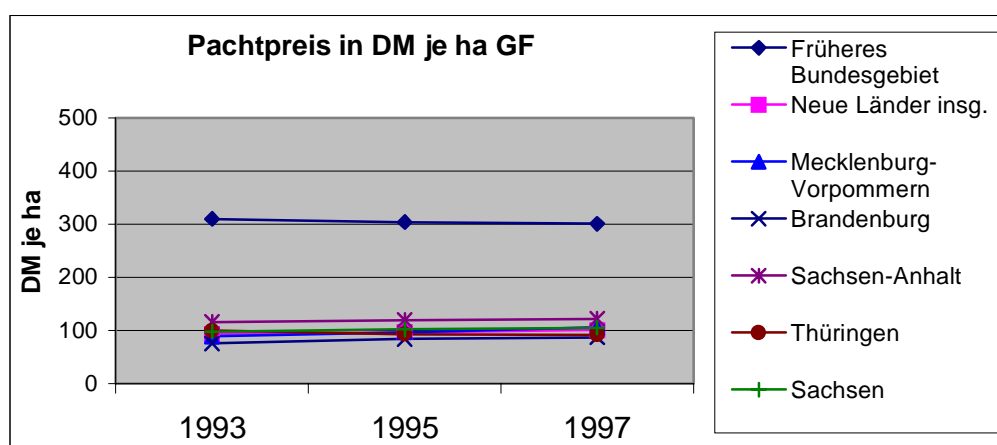
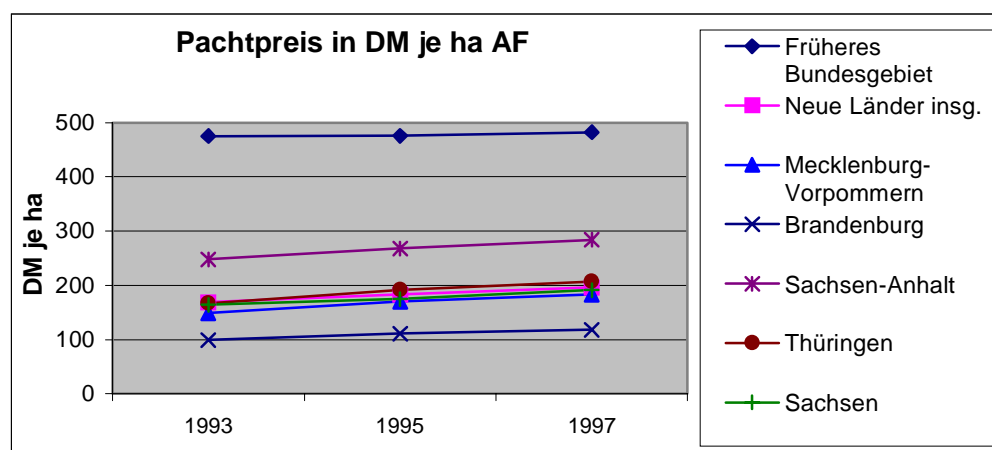
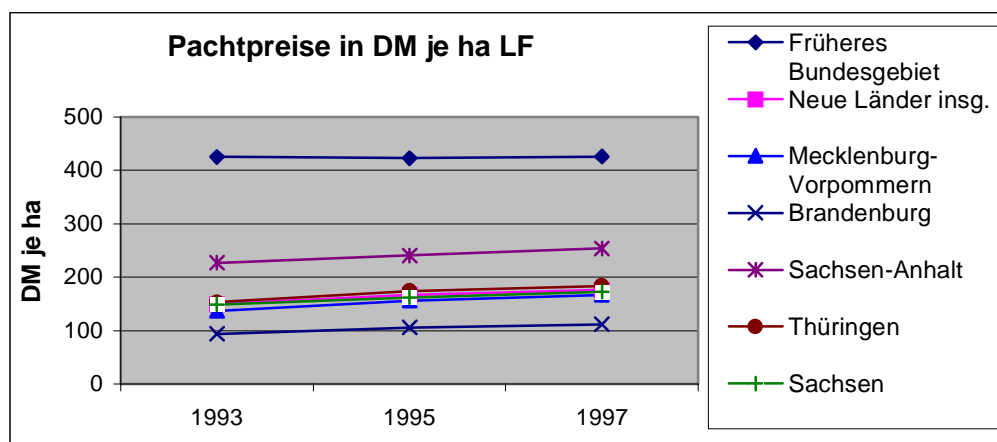
Gebietseinheit	Kaufpreis in DM je ha LF		Kaufpreis in DM je Bodenkpunkt und ha LF		Bodenpunktzahl		Pachtpreis in v. H. des Kaufpreises	
	1995	1997	1995	1997	1995	1997	1995	1997
Früheres Bundesgebiet	32178	32189	699	715	46	45	1,3	1,3
Neue Länder	7060	6338	160	144	44	44	2,4	2,6
darunter:								
Mecklenburg-Vorpommern	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.

### 3.3 Gegenwärtige Lage auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmärkten in Sachsen-Anhalt aus der Sicht von Bodenfonds

Im Jahr 1999 betrug der durchschnittliche Pachtpreis je ha LF in Sachsen-Anhalt 274 DM und damit 7,9 % mehr als 1997. Gleichzeitig verminderte sich der durchschnittliche Kaufpreis für Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar von durchschnittlich 7640 (1997) über 7268 (1998) auf 7442 DM/ha (1999). Ohne Berücksichtigung der in Rechnung gestellten Fondskosten hätte sich eine 1999 getätigte Fondseinlage durch die Pachtzahlungen im Durchschnitt mit rd. 3,7 % verzinst. Im Jahr 1997 wären es lediglich rd. 3,2 %.

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



1) Quelle: Statistischen Bundesamt, Fachserie 3 und eigene Berechnungen.

An dieser Stelle ist auf Datenprobleme bei der Erfassung der Kaufpreise hinzuweisen. Die bisher verwendeten, vom Statistischen Bundesamt<sup>7</sup> auf der Basis des Preisstatistikgesetzes erfassten und jährlich flächendeckend veröffentlichten Daten unterscheiden sich in Sachsen-Anhalt im Niveau erheblich von denen, die vom Oberen Gutachterausschuss<sup>8</sup> des Landes Sachsen-Anhalt auf der Grundlage des Baugesetzbuches im jährlichen Grundstücksmarktbericht ausgewiesen werden. Im Jahr 1999 lagen letztere im Landesdurchschnitt mit rd. 10.770 DM/ha LF um ca. 45 % über den vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes, 1998 um ca. 39 % über den endgültigen Ergebnissen.

Die Gründe für die erheblichen Abweichungen lassen sich aus den uns verfügbaren Unterlagen nicht ermitteln. Durch die verwendeten unterschiedlichen Abgrenzungskriterien zur Definition landwirtschaftlicher Grundstücke lässt sich nur das Auftreten kleinerer Preisunterschiede erklären (vgl. hierzu KLARE, 1994, S. 183ff.)<sup>9</sup>. Da der Obere Gutachterausschuss bzw. seine Untergliederungen über die umfassendere Informationsgrundlage aus den Kaufverträgen sowie die hierzu korrespondierenden Daten aus dem Liegenschaftskataster verfügt und bei den Kaufvertragsparteien zwecks Beseitigung ggf. bestehender Unklarheiten nachfragen, wird nachfolgend davon ausgegangen, dass diese Statistik das Marktgeschehen realitätsnäher erfasst. Ein weiterer Grund, warum die in diesem Abschnitt dargestellten Ergebnisse auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses basieren, sind die uns von dieser Stelle zur Verfügung gestellten tief gegliederten Daten<sup>10</sup>.

Wird der für 1999 in der amtlichen Statistik ausgewiesene Pachtpreis von durchschnittlich 274 DM/ha Pachtfläche auf den vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Kaufpreis bezogen, so sinkt die durch Pachteinnahmen erzielbare Verzinsung von Kapitalanlagen in Bodenfonds ohne Berücksichtigung der Fondskosten von 3,7 % auf 2,5 %. Bei Zugrundelegung des in den letzten zwei Jahren vor 1999 für neu abgeschlossene Pachtverträge ausgewiesenen Pachtpreises (durchschnittlich 296 DM/ha LF) erhöht sich die Verzin-

---

<sup>7</sup> STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.): Fachserie 3 (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei), Reihe 2.4 (Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke), Stuttgart, mehrere Jahrgänge.

<sup>8</sup> Der OBERE GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND SACHSEN-ANHALT (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt. Magdeburg, mehrere Jahrgänge.

<sup>9</sup> In Niedersachsen wiesen die in den beiden Statistiken erfassten Kaufpreise sowohl auf Landes- als auch auf Kreisebene lediglich geringe Unterschiede auf (vgl. ebenda, S. 189ff.).

<sup>10</sup> Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt hat uns freundlicherweise für die Kalenderjahre 1995 bis 1999 anonymisierte Einzelfalldaten aus seiner Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke für wissenschaftliche Zwecke zur Verfügung gestellt. Für die kooperative Zusammenarbeit möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

sung auf rd. 2,7 %. Somit bleibt festzuhalten, dass die Verzinsung je nach verwendeter Datenquelle erheblich schwankt.

Die Betrachtung von Durchschnittskaufpreisen auf Landesebene wird nachfolgend zugunsten einer tieferen Gliederung aufgegeben. Die **Tabellen A1 bis A12** vermitteln einen detaillierten Einblick in das regionale Preisgefüge des Landes Sachsen-Anhalt<sup>11</sup>. Die Kaufpreise werden für sechs Teilräume unter Verwendung einiger als wesentlich einzustufender preisbestimmender Einflussgrößen (Nutzungsart, Ertragsmesszahl (EMZ)<sup>12</sup> und Marktteilnehmer) als Differenzierungskriterium ausgewiesen, um einen Marktüberblick zu geben:

- Auf Landesebene stiegen die Kaufpreise je ha LF sowie je EMZ und ha LF im Betrachtungszeitraum kontinuierlich um rd. 8,6 % auf rd. 11.100 DM/ha LF bzw. um 18,8 auf 164 DM je EMZ und ha LF an. Diese Entwicklung ist ausschließlich auf die Kaufpreissteigerung für Ackerland zurückzuführen. Die Preise für Grünland stagnieren bei stark ausgeprägten Schwankungen (**Tabellen A1 bis A3**).
- Die höchsten Kaufpreise und Preissteigerungen wurden je ha LF und je EMZ und ha LF in der Börde erzielt, die niedrigsten trotz einer hohen durchschnittlichen EMZ (73) im Raum Eisleben. Die erheblichen Preisunterschiede je EMZ und ha LF zwischen diesen beiden Regionen dürften u. a. auf die vermutlich starke Nachfrage nach Ackerland aus den alten Ländern in der Börde und auf die stärkeren Ertragsschwankungen infolge Trockenheitsrisiken im Raum Eisleben zurückzuführen sein (**Tabellen A1 bis A6**).
- Mit zunehmender EMZ stiegen die Kaufpreise je ha LF bzw. Ackerland generell an, fielen aber tendenziell je EMZ und ha. Die in EMZ ausgedrückte steigende Bodenfruchtbarkeit bewirkte somit lediglich einen unterproportionalen Preisanstieg (**Tabellen A4 bis A6**).
- Bei der Veräußerung erzielten Nichtlandwirte im Landesdurchschnitt sowohl je ha als auch je EMZ und ha LF bzw. Ackerland deutlich niedrigere Preise als Landwirte. Beim Erwerb sind dagegen zwischen den beiden Marktteilnehmergruppen keine wesentlichen Unterschiede zu erkennen. Dieses Ergebnis spricht für die These, dass Nichtlandwirte nur als Erwerber über eine mit Landwirten vergleichbare Marktübersicht sowie über ein vergleichbares Verhandlungsgeschick verfügen. Dass sich die Verhältnisse beim Grünland teilweise umkehren, ist u. E. vermutlich auf Sondereinflussgrößen zurückzuführen (ge-

---

<sup>11</sup> Die in den Tabellen ausgewiesenen Kaufpreise weichen von den, vom Oberen Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlichten Preisen im Landesdurchschnitt um 2-3 % nach oben ab. Zu den Gründen vgl. **Tabelle A1**, Fußnote 1.

<sup>12</sup> Die EMZ als Maßstab für die natürliche Ertragskraft wurde neben der Unterscheidung nach Acker- und Grünland zusätzlich einbezogen, weil sie zumindest beim Ackerland mit den Kaufpreisen vergleichsweise hoch korreliert ist.

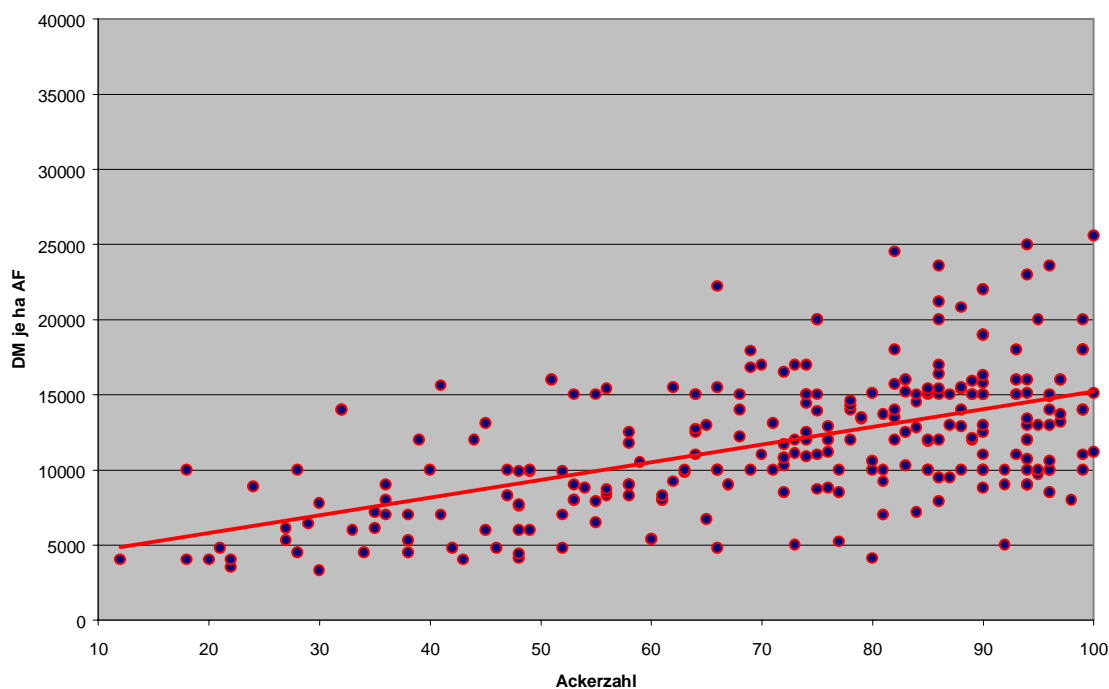


ringe Anzahl Fälle, Kauf durch die öffentliche Hand für Naturschutzzwecke, Erwerb für Hobbyzwecke) (vgl. **Tabellen A7 bis A12**).

- Zwischen den Regionen schwanken die Durchschnittspreise auch dann noch erheblich, wenn hinsichtlich der preisbestimmenden Faktoren relativ homogene Grundstückstransfers verglichen werden (z. B. Kaufpreis je EMZ und ha Ackerland beim Erwerb durch Landwirte).

Entsprechend ausgeprägt sind die in den Tabellen nicht ausgewiesenen Steuerungen der individuellen Kaufpreisvereinbarungen. Diese Steuerungen werden aus den **Abbildungen 2 bis 5** ersichtlich. Dargestellt wird die Steuerung der Kaufpreise je ha Ackerfläche in Sachsen-Anhalt für im Zeitraum 1995 bis 1999 von Landwirten und Nichtlandwirten veräußerte bzw. erworbene Flächen unterschiedlicher, in Ackerzahl gemessener Bonität. Bei höheren Ackerzahlen ist die Streuung generell deutlich stärker ausgeprägt als bei niedrigeren, so dass die vereinbarten Verkaufs- bzw. Kaufpreise mit zunehmender Bonität immer weniger von der Ackerzahl erklärt werden.

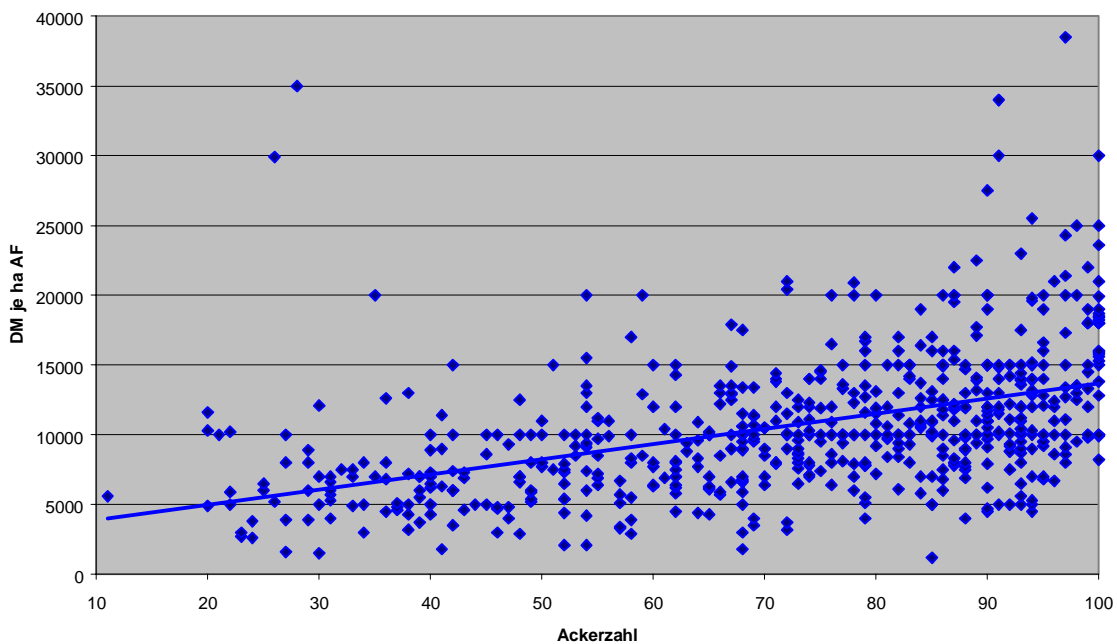
**Abbildung 2: Streuung der Kaufpreise für Ackerfläche in Sachsen-Anhalt, Veräußerer Landwirte: 1995 - 1999<sup>1</sup>**



1) Ausgeschlossen sind Kaufverträge mit Flächen unter 1 ha.

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

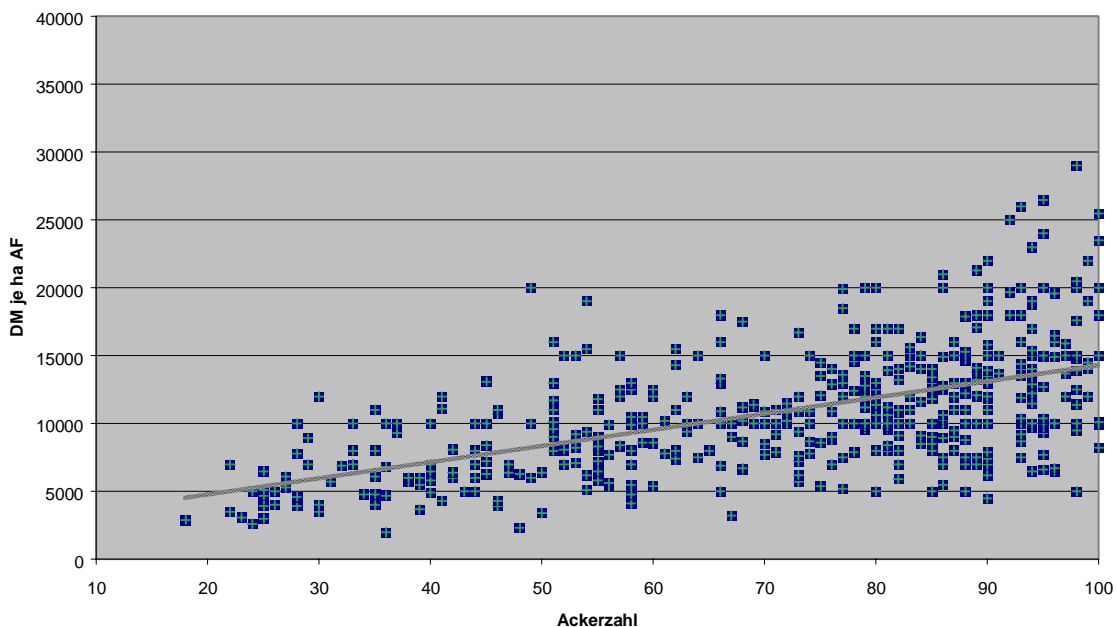
**Abbildung 3: Streuung der Kaufpreise für Ackerfläche in Sachsen-Anhalt,  
Veräußerer Nichtlandwirte: 1995 - 1999 <sup>1</sup>**



1) Ausgeschlossen sind Kaufverträge mit Flächen unter 1 ha.

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

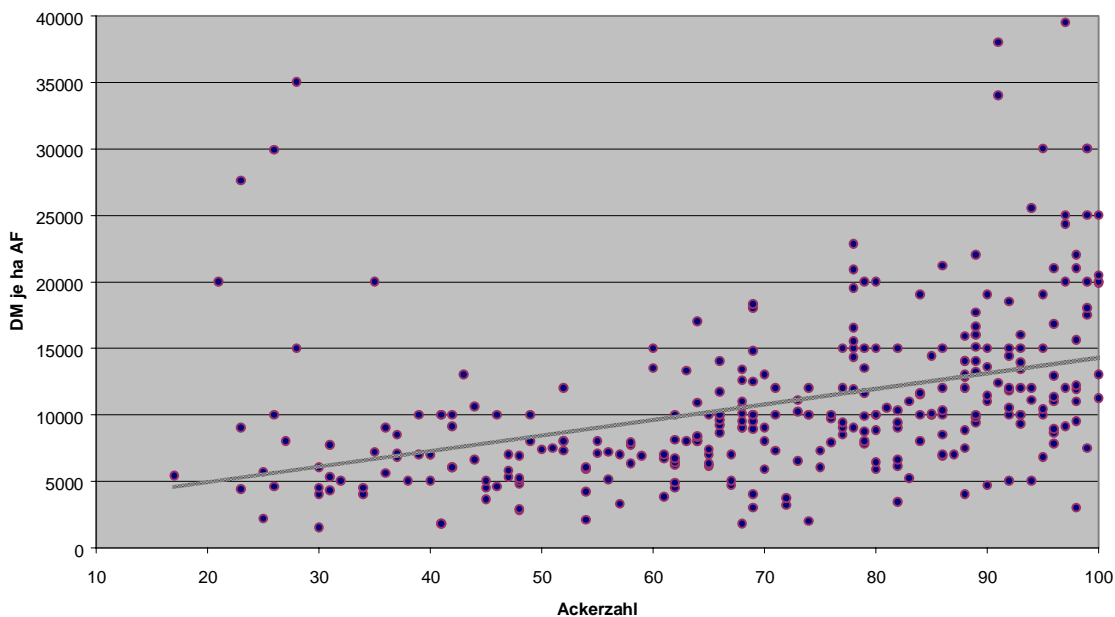
**Abbildung 4: Streuung der Kaufpreise für Ackerfläche in Sachsen-Anhalt,  
Erwerber Landwirte: 1995 - 1999 <sup>1</sup>**



1) Ausgeschlossen sind Kaufverträge mit Flächen unter 1 ha.

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

Abbildung 5: Streuung der Kaufpreise für Ackerfläche in Sachsen-Anhalt,  
Erwerber Nichtlandwirte: 1995 - 1999 <sup>1</sup>



1) Ausgeschlossen sind Kaufverträge mit Flächen unter 1 ha.

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

In **Tabelle 5** werden auf der Basis der in den **Abbildungen 2 bis 5** dargestellten Beobachtungen die Schätzergebnisse einfacher linearer Regressionsanalysen mit dem Kaufpreis je ha Ackerfläche als endogener und der Ackerzahl als exogener Variabler ausgewiesen. Bei den Veräußerungsfällen insgesamt wird die Streuung der Kaufpreise (Bestimmtheitsmaß B) zu 25 % von der Ackerzahl erklärt. Sind die Veräußerer (Erwerber) Landwirte ist der Erklärungsanteil mit 34 % (26 %) höher als bei Nichtlandwirten mit 26 % (20 %). Somit wird auch bei Landwirten als Käufer der weitaus größere Anteil der Preisstreuung nicht durch die unterschiedliche Ackerzahl, sondern durch andere preisbestimmende Einflüsse bestimmt.

**Tabelle 5: Schätzergebnisse einfacher Regressionsanalysen mit dem Kaufpreis je ha Ackerfläche als endogene und der Ackerzahl (AZ) als exogenen Variablen - Querschnittsanalyse für verschiedenen Veräußerer- und Erwerbergruppen Sachsen-Anhalts<sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Marktteilnehmer	Koeffizienten <sup>1)</sup>				AZ	Veräußerungen
	$\alpha$	$\beta$	B	$r^2$		
Insgesamt	2758	109	0,25	0,50	72	4548
Veräußerer Landwirtschaft						
- Landwirte	2964	124	0,34	0,58	71	266
- Nichtlandwirte	2558	112	0,26	0,51	72	3864
Erwerber Landwirtschaft						
- Landwirte	3020	109	0,26	0,51	72	1876
- Nichtlandwirte	2745	113	0,20	0,45	69	1212
1) Koeffizienten: $\alpha$ : Absolutglied; $\beta$ : Regressionskoeffizient; B: Bestimmtheitsmaß; $r^2$ : Korrelationskoeffizient.						
Quelle: Oberster Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.					FAL-BAL Doll (REG1: 2000)	

Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass gut geführte Bodenfonds wegen der überdurchschnittlichen Marktübersicht, dem professionellen Verhandlungsgeschick und der Standortungebundenheit die Preisstreuung auf der Angebotsseite noch intensiver zum eigenen wirtschaftlichen Vorteil nutzen können als andere Marktteilnehmer. Beim Verkauf gilt sinngemäß entsprechendes.

### **3.4 Entwicklung der Verzinsung von Kapitaleinlagen in Bodenfonds bei annähernd gleichbleibenden landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den neuen Ländern**

#### **3.4.1 Erhöhung der Verzinsung durch Pachtpreissteigerungen**

Steigende Pachtpreise würden die Attraktivität des Erwerbs von Fondsanteilen erhöhen und umgekehrt. Deshalb soll der Frage nachgegangen werden, inwieweit 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 Pachtpreinsniveau sind in Ostdeutschland anzusehen (vgl. KLARE und DOLL, 1997, S. 61ff.)

- 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 Pachtpreinsniveau 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 Pachtpreinsniveau;
- eine weitere Zunahme der Konkurrenz um die angebotenen Pachtflächen.

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

### **3.4.2 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 (vgl. DOLL und KLARE, 1996, S. 221ff.):

- Der Anteil der veräußerten LF an der LF insgesamt (ohne und mit Gebäude) war in den Jahren 1998 und 1999 mit 1,08 % pro Jahr zwei ein halb mal so hoch wie in Westdeutschland<sup>13</sup>. Die höhere Bodenmobilität trotz niedriger Kaufpreise deutet u. a. darauf hin, dass die Präferenzen für Bodeneigentum in Ostdeutschland aus historischen Gründen deutlich weniger stark ausgeprägt sind. Besonders dürfte dies für die sogenannten „Neusiedler“ zu-

---

<sup>13</sup> Nicht einbezogen wurde der preisbegünstigte Verkauf auf der Grundlage des Enteignungs- und Entschädigungsgesetzes sowie der für die Durchführung dieser Verkäufe erlassenen Flächenerwerbsverordnung.

treffen. 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 (vgl. KLAGES, 1997, S. 6-8; DOLL und KLARE, 2000, S. 6-7). Eine Annäherung an das westdeutsche Niveau würde die Rendite der Fondseinlagen erhöhen.

### **3.4.3 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 Pachteinahmen 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.

#### **3.4.4 Langfristige Renditeaussichten bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen**

Wird die Arbeitshypothese, dass sich die gegenwärtigen landwirtschaftlichen Verhältnisse in absehbarer Zeit nicht wesentlich verändern, auch für die Abschätzung der langfristigen Rendite von Bodenfondseinlagen zugrunde gelegt, ist diese Form der Geldanlage in Ostdeutschland in die engere Wahl zu ziehen<sup>14</sup>. 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 ließ sich in jüngerer Vergangenheit eine Verzinsung von rd. 4,5 bis 5,5 % erreichen, mit Fondseinlagen durch Pachteinahmen bestenfalls 3,2 %

---

<sup>14</sup> Die in Abschnitt 2.2.3 dargestellte Datenproblematik wird hier vernachlässigt. Für die Berechnungen werden wegen der flächendeckenden Verfügbarkeit die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Kaufpreise verwendet. Deshalb kann die ermittelte Verzinsung von Investitionen in Landkauf durch Pachteinahmen auch um 1 bis 2 Prozentpunkte niedriger sein.

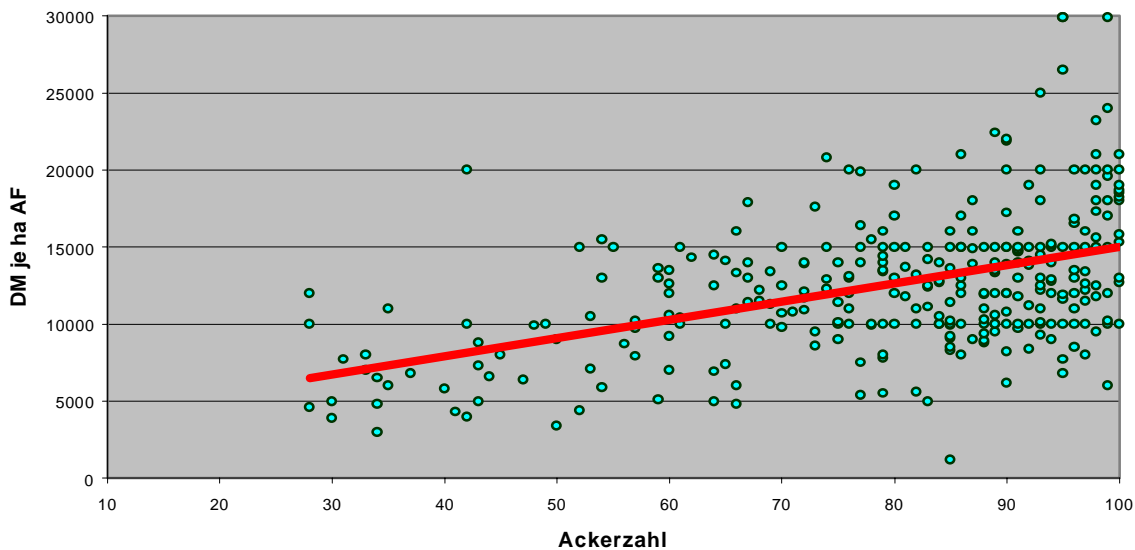
(vgl. **Tabelle 4**). Da der Bodenfonds die anfallenden Verwaltungskosten, Grunderwerbssteuern und Notargebühren in Höhe von 5 bis 10 % auf den Kapitalanleger überwälzt, vermindert sich die Verzinsung der Fondseinlage durch Pachteinahmen auf maximal 2,9 %.

- Die weiter oben angestellten Überlegungen lassen bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen 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 des gesamten 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 % vermutlich 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 6**.
- 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.

Weiter unten wird die Arbeitshypothese von langfristig im wesentlichen unveränderten Rahmenbedingungen zugunsten der Annahme eines Korridors möglicher Entwicklungen aufgegeben. Einerseits sollen dadurch Risiken und Chancen einer Kapitalanlage in Bodenfonds verdeutlicht werden. Andererseits soll diese zweifellos realistischere Annahme die Vor- und Nachteile von Landwirten als Pächter von Bodenfondsflächen verdeutlichen. Zuvor soll jedoch auf die von Landwirten beim Flächenerwerb angestrebten Ziele eingegangen und die Auswirkungen des Erwerbs im Vergleich zur Zupachtung auf die Rentabilität, Stabilität und Liquidität der Betriebe in einfachen Kalkulationen dargestellt werden.



**Abbildung 6: Streuung der Kaufpreise für Ackerfläche in Sachsen-Anhalt, Region Börde 1995 - 1998 <sup>1</sup>**



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.

#### **4. Grundstückskäufe von Landwirten: Ziele und Effizienz**

##### **4.1 Ziele von Landwirten**

Anders als die Bodennutzungspreise wird die Preisfindung von Landwirten beim Landkauf nicht allein von den erwarteten betrieblichen Einkommenseffekten der betreffenden Flächen beeinflusst, sondern auch von ihren potentiellen Nutzenbeiträgen als Objekt der Vermögenshaltung bzw. -mehrung, der Beleihung, der Planungssicherheit, der Unabhängigkeit und Selbständigkeit oder auch zur Freizeitgestaltung und als Statussymbol. Darüber hinaus sind steuer-, bewertungs- und erbrechtliche sowie andere gesetzliche Regelungen, insbesondere das Baugesetzbuch, bedeutsam (vgl. KLARE, 1994, S. 43ff.). Eine teilweise Übereinstimmung mit den Zielen von Nichtlandwirten ist offensichtlich.

Die Tangierung mehrerer Ziele beim Transfer von Bodeneigentum und der lange Planungshorizont, der wegen der grundsätzlichen Unzerstörbarkeit des Produktionsfaktors Boden zugrunde zu legen ist, wirft die Frage auf, inwieweit die traditionelle neoklassische Theorie, insbesondere die Gewinnmaximierungshypothese, die Zielsetzungen und Verhaltensweisen der landwirtschaftlichen Unternehmer bei Entscheidungen über Grundstücks(ver)käufe reali-

tätsnahe abbilden können. Auf diese Problematik kann hier nicht näher eingegangen werden (vgl. KLARE, 1994, S. 44ff. und die dort angegebene Literatur).

Hingewiesen sei jedoch auf die in den alten und neuen Ländern zweifellos unterschiedlich ausgeprägte „institutionelle Bedingtheit“ rationalen Handels, von der HAGEDORN (1989, S. 473f.) spricht, wenn Landwirte bei Orientierung des Faktoreinsatzes unterschiedlich handeln oder sich ihr Handeln von dem anderer Wirtschaftssubjekte unterscheidet. Rationales ökonomisches Verhalten ist danach eine Frage der Institutionalisierung wirtschaftlicher Entscheidungsregeln, so dass ganz unterschiedliche Verhaltensmuster rational sein können, wenn sich die Abweichungen durch unterschiedliche Arrangements der institutionellen Steuerung erklären. Die Frage, ob sich Landwirte auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt rational verhalten, ist deshalb nach HAGEDORN nur unter Berücksichtigung derjenigen Regeleigenschaften zu beantworten, die von der tatsächlich existierenden Agrarverfassung ausgehen und nicht von einem anonymen Gleichgewichtsmechanismus (vgl. ebenda, S. 473f.). Solange sich z. B. in den alten Ländern die bäuerliche Organisationsform im Wettbewerb behaupten kann, prägt sie mit ihrem bedingt rationalen Verhalten, das allerdings - wie die Institution selbst - einem Wandel unterliegt, das Geschehen auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. In den neuen Ländern wird dieses Verhalten sicherlich noch teilweise durch die Nachwirkungen der bis zur Vereinigung bestandenen sozialistischen Agrarverfassung geprägt. Deshalb kann nicht nur bei Nichtlandwirten als Bodeneigentümer, sondern auch bei Landwirten im Durchschnitt von einer geringeren immateriellen Nutzenfunktion des Bodeneigentums als in bäuerlichen Agrarverfassungen ausgegangen werden. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wirkt sich ein geringerer immaterieller Nutzen am Bodeneigentum preisdämpfend aus.

Einen gewissen Einblick über die Ziele, die Landwirte in den neuen Ländern mit Grundstückskäufen verfolgen, gibt eine von KLAGES (1997) durchgeführte Befragung im Zusammenhang mit der Privatisierung von Treuhandflächen. Von den befragten 166 nach eigenem Bekunden erwerbsberechtigten Pächtern von Treuhandflächen waren 147 kaufinteressiert, 11 hatten kein Kaufinteresse und 8 waren noch unentschlossen. Die Gründe, die bei den Kaufinteressierten für einen Flächenerwerb sprechen, werden aus **Tabelle 6** ersichtlich.

**Tabelle 6: Gründe der nach eigener Einschätzung erwerbsberechtigten Treuhandpächter, die für ihre Entscheidung zum Flächenerwerb sprechen**

Fragestellung: „Geben Sie mögliche Gründe für Ihre Entscheidung zum Flächenerwerb an!“ <sup>1)</sup>			
Rang	mögliche Antworten	Anzahl der Nennungen <sup>2)</sup>	Anteil (%)
1.	Ein höherer Eigentumsanteil an Flächen verbessert die Planungssicherheit.	131	89,1
2.	Die langfristigen Perspektiven meines Unternehmens schätze ich positiv ein.	104	70,7
3.	Der günstige Kaufpreis.	98	66,7
4.	Flächenerwerb stellt eine gute Investitionsmöglichkeit dar.	84	57,1
5.	Das mangelnde Flächenangebot auf dem privaten Markt zu günstigeren Preisen.	34	23,1
6.	Die Erwartung einer langfristig positiven Wertentwicklung der Flächen.	13	8,8
7.	Durch die anfallenden Fremdkapitalzinsen könnten Steuern eingespart werden.	7	4,8
8.	Sonstige (Existenzsicherung, Schutzkauf)	6	4,1
9.	Sonstige (Rückwerb ehemaliger Eigentumsflächen)	2	1,4
10.	Sonstige (individuelle betriebsspezifische Gründe)	2	1,4
11.	Sonstige (objektiv nicht zutreffende Gründe)	2	1,4

1) Befragt wurden 147 nach eigener Einschätzung erwerbsberechtigte Treuhandpächter.

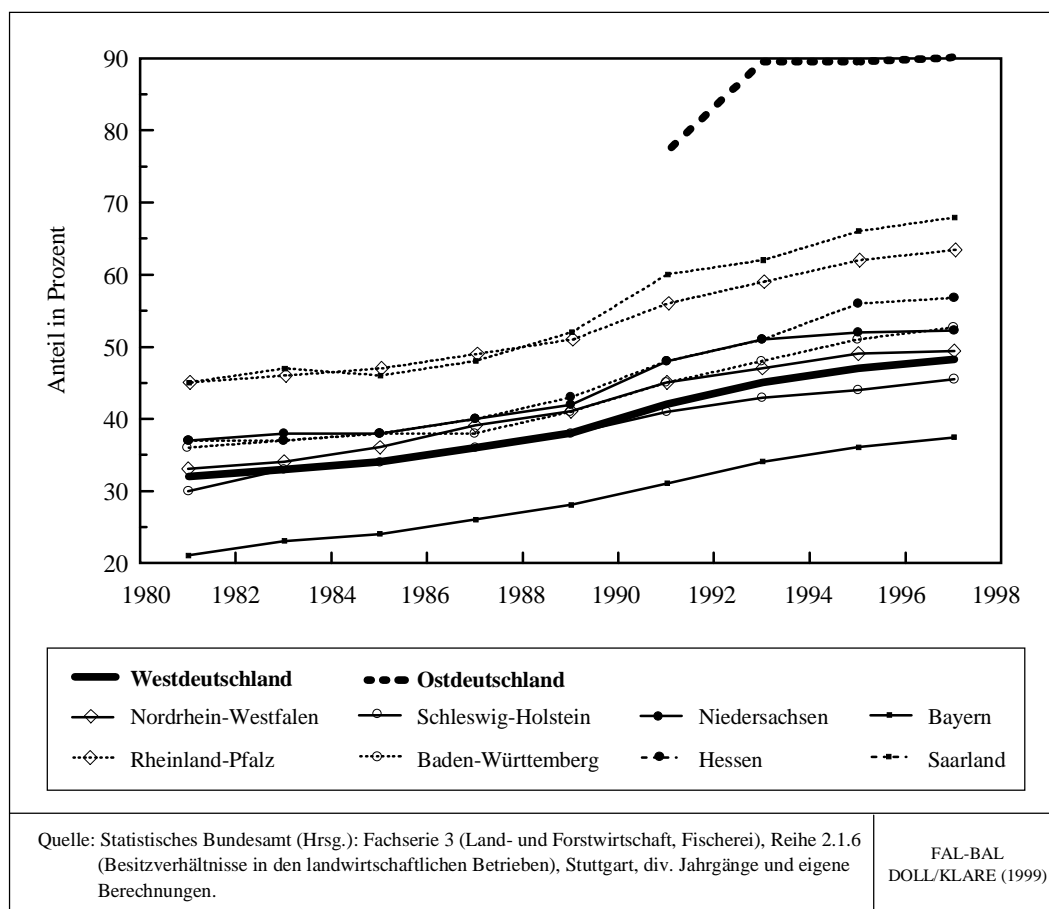
2) Jeder Pächter konnte maximal 4 Gründe nennen.

Quelle: KLAGES, B.: Wirkungsanalyse des landwirtschaftlichen Flächenerwerbsprogramms gemäß Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG). FAL, Institut für Strukturforchung. Braunschweig 1997, Übersicht 4.8.

Obwohl der administrativ festgelegte Preis für Treuhandflächen zum Zeitpunkt der Befragung im Durchschnitt etwa nur halb so hoch war wie die Marktpreise für vergleichbare Flächen, wurden die Planungssicherheit und die positive Einschätzung der langfristigen Unternehmensperspektiven häufiger genannt als der günstige Kaufpreis. Letzterer wurden nur von zwei Dritteln der kaufinteressierten Pächter als Kaufmotiv genannt. Mit KLAGES (ebenda, S. 77) kann somit vermutet werden, dass auch in den neuen Ländern Gründe für den Flächenkauf ausschlaggebend sind, die sich nicht unter streng betriebswirtschaftliche Überlegungen subsumieren lassen.

Vor dem Hintergrund des hohen Pachtflächenanteils der landwirtschaftlichen Unternehmen von durchschnittlich mehr als 90 % (vgl. **Abbildung 7**) in allen neuen Ländern lässt sich der Wunsch nach Planungssicherheit leicht nachvollziehen, zumal zumindest noch einige Betriebsleiter das dauerhafte Nutzungsmonopol der LPG für LF kennen gelernt haben. Auch wenn langfristige Pachtverträge mit den Bodeneigentümern abgeschlossen wurden, besteht nach Vertragsablauf die Gefahr des Flächenentzugs, weil das Pachtrecht bei Pachtverträgen mit einer Laufzeit von 12 Jahren und mehr keinen Pächterschutz mehr vorsieht.

**Abbildung 7: Anteil der Pachtfläche in v. H. der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)**



Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtflächen, die prompte Zahlung angemessener, d. h. das ortsübliche Niveau zumindest nicht unterschreitende Pachtpreise, das rechtzeitige Verhandeln über eine Pachtvertragsverlängerung und der Versuch, die regelmäßig sehr zahlreichen Verpächter durch jährliche Einladungen stärker an das Unternehmen zu binden, sind zweifellos wichtige Faktoren, um einen Flächenentzug durch Pächterwechsel zu verhindern. Dennoch kann diese Gefahr nie vollständig ausgeschlossen werden. Außerdem besteht das Problem der Flächenveräußerung an Kaufinteressierte, die die Fläche selbst bewirtschaften wollen. Da ein Eigentumswechsel nicht zur Aufhebung des Pachtvertrages führt, kann der Entzug allerdings erst nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer erfolgen. Als Fazit bleibt, dass die Gefahr eines Entzugs nur durch den Flächenerwerb grundsätzlich ausgeräumt werden kann.

Die Vergrößerung der Planungssicherheit durch umfassenden Flächenerwerb darf bei den landwirtschaftlichen Unternehmen jedoch nicht dazu führen, dass wirtschaftliche Überlegungen nicht hinreichend gewichtet werden und/oder Liquiditätsprobleme auftreten. Zu fragen ist deshalb zunächst nach der Wirtschaftlichkeit des Flächenzukaufs zu den gegenwärtigen Preisen.

## **4.2 Gegenwärtige Wirtschaftlichkeit von Landkäufen durch Landwirte in Sachsen-Anhalt**

### **4.2.1 Datengrundlage und Vorgehensweise**

Als Datengrundlage für die Wirtschaftlichkeit von Landkauf werden die vom Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (ML) für das Wirtschaftsjahr 1998/99 herausgegebenen Buchführungsergebnisse zugrunde gelegt (ML (Hrsg.) 2000, Anhang). Bei den Berechnungen wird wegen der starken Streuung des wirtschaftlichen Erfolgs differenziert nach

- Produktionsrichtungen (Marktfruchtbau und Futterbau),
- Rechtsformen (im Haupterwerb geführte Einzelunternehmen, Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) und juristische Personen),
- dem Unternehmenserfolg (oberstes Quartil, Durchschnitt, unterstes Quartil).

Um die erheblichen jährlichen Schwankungen der lediglich auf einem Wirtschaftsjahr basierenden Kennziffern sichtbar zu machen, werden die Ergebnisse für identische Betriebe einschließlich der Änderungen im Vergleich zum Vorjahr dargestellt<sup>15</sup>. Auf die geringe Anzahl der Betriebe in den einzelnen Quartilen sei ausdrücklich hingewiesen<sup>16</sup>. Mit Ausnahme der als Einzelunternehmen geführten Marktfruchtbetriebe dürfte die Repräsentativität der Ergebnisse nicht hinreichend gewährleistet sein. Dennoch dürften sich auch auf dieser Basis für den hier beabsichtigten Zweck aussagekräftige Tendenzaussagen ableiten lassen. Die Ergebnisse werden in den einheitlich aufgebauten **Tabellen 7 bis 12** ausgewiesen.

---

<sup>15</sup> Die Fluktuation der Betriebe, deren Buchführungsergebnisse in die Auswertung einbezogen werden, schwankt von Jahr zu Jahr beachtlich.

<sup>16</sup> Für juristische Personen mit Produktionsrichtung Futterbau werden in der verwendeten Statistik für identische Betriebe wegen der geringen Fallzahl keine Quartilergebnisse ausgewiesen. Deshalb wurde bei dieser Rechtsform auf die Ergebnisse nicht identischer Futterbaubetriebe ausgewichen. Auf eine Darstellung der Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr musste deshalb in diesem Fall verzichtet werden.

Ausgangspunkt der Berechnungen ist das sogenannte „ordentliche Ergebnis“ je ha LF. Dieser Kennwert ist für betriebswirtschaftliche Auswertungen geeigneter als der Erfolgsmaßstab Gewinn<sup>17</sup> und wird aus diesem wie folgt ermittelt:

+	Gewinn/Verlust
-	Investitionszulagen für Boden, Bodenverbesserungen, Gebäude, bauliche Anlagen, stehendes Holz, Dauerkulturen, sonstiges
-	Veränderungen des Sonderpostens aufgrund von Investitionszuschüssen
-	Außerordentliche Aufwendungen (z. B. Landzukauf)
+	Außerordentliche Erträge (z. B. Landverkauf)
+	Abführung Gewinn an Gewinngemeinschaft (nur juristische Personen)
-	Erträge aus Verlustübernahme (nur juristische Personen)
+	Steuern vom Einkommen und Ertrag (überwiegend bei juristischen Personen)
+	Zeitraumfremde Aufwendungen (z. B. Buchverluste)
-	Summe zeitraumfremde Erträge (z. B. Buchgewinne)
=	Ordentliches Ergebnis

Im Gegensatz zum Gewinn erfasst das ordentliche Ergebnis das nachhaltig und regelmäßig aus der eigentlichen Betriebstätigkeit erwirtschaftete Ergebnis für alle Rechtsformen aus. Aus Vergleichsgründen wird in allen Tabellen neben dem ordentlichen Ergebnis auch der Gewinn je Unternehmen ausgewiesen und darüber hinaus verschiedene andere Kennziffern. Die rechtsformbedingten Unterschiede in der Gewinn- und Verlustrechnung landwirtschaftlicher Unternehmen haben allerdings zur Folge, dass ein Vergleich der beiden Kennziffern zwischen natürlichen und juristischen Personen erst durch die Berücksichtigung eines adäquaten Lohnansatzes für die nicht entlohnten Familien-Arbeitskräfte und eines Zinsansatzes für Eigenkapital zu sachgerechten Ergebnissen führt.

Die in der jeweils ersten Zeile der Tabellen ausgewiesenen betrieblichen Erträge umfassen sämtliche Einnahmen einschließlich Naturalentnahmen aus Produktion, Forst und Jagd, Handel, Dienstleistungen und Nebenbetriebe, sonstiger betrieblicher Erträge einschließlich zeitraumfremder Erträge sowie die Bestandsveränderungen bei Vorräten (Feldinventar, fertige und unfertige Erzeugnisse) und Vieh. Die in der jeweils zweiten Zeile der Tabellen ausgewiesenen Zulagen und Zuschüsse zählen zu den betrieblichen Erträgen. Sie umfassen alle Zahlungen, die sowohl produkt- als auch aufwands- und betriebsbezogen direkt aus öffentlichen Kassen gewährt werden<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Der im steuerlichen Jahresabschluss enthaltene Gewinn enthält auch Erträge und Aufwendungen, die nicht im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion stehen, nicht jedes Jahr anfallen oder nicht dem betreffenden Wirtschaftsjahr zugerechnet werden dürfen. Für betriebswirtschaftliche Analysen ist der Gewinn deshalb das um diese Positionen bereinigte ordentliche Ergebnis aussagekräftiger.

<sup>18</sup> Hierzu zählen u. a. die Gasölbeihilfe, Preisausgleichszahlungen für Getreide, Hülsenfrüchte und Ölsaaten, Flächenstilllegungsprämien und Tierprämien sowie die Ausgleichszulage und Prämien für eine umweltgerechte Agrarerzeugung.

**Tabelle 7: Wirtschaftlichkeit des Flächenerwerbs in identischen Marktfruchtbetrieben, Einzelunternehmen, WJ 1998/99, Sachsen-Anhalt**

Zeile	Kennziffer	Bezugseinheit	Unternehmenserfolg <sup>1)</sup>		
			oberes Quartil	Durchschnitt	unteres Quartil
1	Betriebliche Erträge insgesamt	DM/ha LF	2558 (+1 %)	2413 (-4 %)	2007 (-13 %)
2	darunter Zulagen und Zuschüsse	DM/ha LF	729 (+2 %)	704 (-1 %)	712 (-2 %)
3	Gewinn/Jahresüberschuss	DM/ha LF	742 (+5 %)	526 (-17 %)	177 (-64 %)
4	± Ordentliches Ergebnis	DM/ha LF	724 (+3 %)	508 (-19 %)	187 (-60 %)
5	- Zinssatz für Eigenkapital	DM/ha LF	71	87	94
6	- Lohnsatz für Fam-AK	DM/ha LF	263	389	532
7	= Unternehmergewinn, ordentlich	DM/ha LF	390 (+27 %)	32 (-74 %)	-439 (+140 %)
8	+ Pachtpreis je ha Pachtfläche	DM/ha	332 (+7 %)	334 (+5 %)	279 (+9 %)
9	- Zinsen je ha erworbene Fläche <sup>2)</sup>	DM/ha	528 (8800,--)	552 (9200,--)	480 (8000,--)
10	= Ergebnis je ha erworbene Fläche vor Steuern	DM/ha	194	-186	-640
11	Kapitalverzinsung vor Steuern <sup>3)</sup>	%	8,2	4,0	-2,0
12	Betriebsgröße	ha LF/Untern.	310 (-2 %)	239 (0 %)	159 (0 %)
13	Milchkühe	Stück/Untern.	1 (-8 %)	3 (+5 %)	1 (-20 %)
14	Arbeitskräfte	AK/100 ha LF	0,9 (-3 %)	1,1 (0 %)	1,3 (+4 %)
15	Flächenbonität	EMZ in 100	47	53	43
16	Ordentliches Ergebnis	TDM/Untern.	225	122	30
17	Gewinn/Jahresüberschuss	TDM/Untern.	230 (+3 %)	126 (-19 %)	28 (-60 %)
18	Gewinn + Personalaufwand	TDM/AK	104 (+10 %)	64 (-11 %)	20 (-53 %)
19	Personalaufwand	DM/ha LF	174 (+13 %)	141 (+24 %)	83 (+86 %)
20	Betriebe	Anzahl	31	123	31

1) Werte in Klammern (ohne Zeile 9): Veränderungen des Zeilenwertes im Vergleich zum WJ 1997/98; Zeile 9: Zugrunde gelegter Kaufwert für Ackerland (Grünland) bei Marktfruchtbetrieben (Futterbaubetrieben).

2) Zinssatz: 6 %.

3) (Zeile 9 + Zeile 10)/Kaufpreis \* 100.

Quelle: Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Buchführungsergebnisse sowie eigene Berechnungen.

**Tabelle 8: Wirtschaftlichkeit des Flächenerwerbs in identischen Marktfruchtbetrieben, GbR, WJ 1998/99, Sachsen-Anhalt**

Zeile	Kennziffer	Bezugseinheit	Unternehmenserfolg <sup>1)</sup>		
			oberes Quartil	Durchschnitt	unteres Quartil
1	Betriebliche Erträge insgesamt	DM/ha LF	2786 (0 %)	2621 (-6 %)	2306 (-5 %)
2	darunter Zulagen und Zuschüsse	DM/ha LF	668 (0 %)	690 (-11 %)	701 (-1 %)
3	Gewinn/Jahresüberschuss	DM/ha LF	1073 (+10 %)	704 (-2 %)	295 (-47 %)
4	± Ordentliches Ergebnis	DM/ha LF	993 (+4 %)	654 (-6 %)	277 (-48 %)
5	- Zinsansatz für Eigenkapital	DM/ha LF	74	50	33
6	- Lohnansatz für Fam-AK	DM/ha LF	196	232	257
7	= Unternehmergewinn, ordentlich	DM/ha LF	723 (+12 %)	372 (-5 %)	-13 (-106 %)
8	+ Pachtpreis je ha Pachtfläche	DM/ha	325 (+14 %)	294 (+1 %)	242 (+2 %)
9	- Zinsen je ha erworbene Fläche <sup>2)</sup>	DM/ha	534 (8900,--)	528 (8800,--)	450 (7500,--)
10	= Ergebnis je ha erworbene Fläche vor Steuern	DM/ha	514	138	-221
11	Kapitalverzinsung vor Steuern <sup>3)</sup>	%	11,8	7,6	3,1
12	Betriebsgröße	ha LF/Untern.	724 (0 %)	558 (-1 %)	417 (+1 %)
13	Milchkühe	Stück/Untern.	19 (+15 %)	23 (+2 %)	28 (-14 %)
14	Arbeitskräfte	AK/100 ha LF	0,8 (-8 %)	0,9 (0 %)	1,0 (+10 %)
15	Flächenbonität	EMZ in 100	51	47	40
16	Ordentliches Ergebnis	TDM/Untern.	719	365	116
17	Gewinn/Jahresüberschuss	TDM/Untern.	777 (+11 %)	392 (-2 %)	123 (-46 %)
18	Gewinn + Personalaufwand	TDM/AK	156 (+19 %)	95 (-2 %)	48 (-37 %)
19	Personalaufwand	DM/ha LF	110 (-3 %)	165 (-5 %)	185 (+37 %)
20	Betriebe	Anzahl	8	30	8

1) Werte in Klammern (ohne Zeile 9): Veränderungen des Zeilenwertes im Vergleich zum WJ 1997/98; Zeile 9: Zugrunde gelegter Kaufwert für Ackerland (Grünland) bei Marktfruchtbetrieben (Futterbaubetrieben).

2) Zinssatz: 6 %.

3) (Zeile 9 + Zeile 10)/Kaufpreis \* 100.

Quelle: Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Buchführungsergebnisse sowie eigene Berechnungen.



**Tabelle 9: Wirtschaftlichkeit des Flächenerwerbs in identischen Marktfruchtbetrieben, juristische Personen, WJ 1998/99, Sachsen-Anhalt**

Zeile	Kennziffer	Bezugseinheit	Unternehmenserfolg <sup>1)</sup>		
			oberes Quartil	Durchschnitt	unteres Quartil
1	Betriebliche Erträge insgesamt	DM/ha LF	2956 (+3 %)	2848 (-3 %)	2921 (-6 %)
2	darunter Zulagen und Zuschüsse	DM/ha LF	700 (+1 %)	703 (-4 %)	706 (-5 %)
3	Gewinn/Jahresüberschuss	DM/ha LF	258 (+30 %)	89 (+22 %)	-112 (+52 %)
4	± Ordentliches Ergebnis	DM/ha LF	298 (+53 %)	69 (+23 %)	-264 (+309 %)
5	- Zinssatz für Eigenkapital	DM/ha LF	60	96	114
6	- Lohnansatz für Fam-AK	DM/ha LF	-	-	-
7	= Unternehmensgewinn, ordentlich	DM/ha LF	238 (+75 %)	-27 (-34 %)	-378 (+119 %)
8	+ Pachtpreis je ha Pachtfläche	DM/ha	329 (+2 %)	237 (+0 %)	192 (-4 %)
9	- Zinsen je ha erworbene Fläche <sup>2)</sup>	DM/ha	672 (11200,--)	564 (9400,--)	534 (8900,--)
10	= Ergebnis je ha erworbene Fläche vor Steuern	DM/ha	-105	-354	-720
11	Kapitalverzinsung vor Steuern <sup>3)</sup>	%	5,1	2,2	-2,1
12	Betriebsgröße	ha LF/Untern.	1858 (-1 %)	1656 (0 %)	1483 (-3 %)
13	Milchkühe	Stück/Untern.	40 (-25 %)	151 (-9 %)	151 (-16 %)
14	Arbeitskräfte	AK/100 ha LF	1,3 (-4 %)	1,6 (-1 %)	1,9 (+3 %)
15	Flächenbonität	EMZ in 100	68	54	51
16	Ordentliches Ergebnis	TDM/Untern.	554	114	-392
17	Gewinn/Jahresüberschuss	TDM/Untern.	479 (+29 %)	147 (+21 %)	-166 (+47 %)
18	Gewinn + Personalaufwand	TDM/AK	72 (+10 %)	50 (+2 %)	35 (-4 %)
19	Personalaufwand	DM/ha LF	655 (-2 %)	696 (-1 %)	767 (+4 %)
20	Betriebe	Anzahl	8	33	8

1) Werte in Klammern (ohne Zeile 9): Veränderungen des Zeilenwertes im Vergleich zum WJ 1997/98; Zeile 9: Zugrunde gelegter Kaufwert für Ackerland (Grünland) bei Marktfruchtbetrieben (Futterbaubetrieben).

2) Zinssatz: 6 %.

3) (Zeile 9 + Zeile 10)/Kaufpreis \* 100.

Quelle: Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Buchführungsergebnisse sowie eigene Berechnungen.

**Tabelle 10: Wirtschaftlichkeit des Flächenerwerbs in identischen Futterbaubetrieben, Einzelunternehmen, WJ 1998/99, Sachsen-Anhalt**

Zeile	Kennziffer	Bezugseinheit	Unternehmenserfolg <sup>1)</sup>		
			oberes Quartil	Durchschnitt	unteres Quartil
1	Betriebliche Erträge insgesamt	DM/ha LF	3435 (+1 %)	3023 (-1 %)	2958 (-1 %)
2	darunter Zulagen und Zuschüsse	DM/ha LF	655 (-1 %)	629 (-6 %)	578 (-5 %)
3	Gewinn/Jahresüberschuss	DM/ha LF	924 (+25 %)	508 (-9 %)	114 (-73 %)
4	± Ordentliches Ergebnis	DM/ha LF	950 (+29 %)	521 (-6 %)	98 (-77 %)
5	- Zinssatz für Eigenkapital	DM/ha LF	105	105	118
6	- Lohnansatz für Fam-AK	DM/ha LF	506	562	699
7	= Unternehmensertrag, ordentlich	DM/ha LF	339 (+342 %)	-146 (+8 %)	-719 (+81 %)
8	+ Pachtpreis je ha Pachtfläche	DM/ha	234 (+9 %)	193 (+7 %)	165 (-1 %)
9	- Zinsen je ha erworbene Fläche <sup>2)</sup>	DM/ha	402 (6400,--)	366 (6100,--)	372 (6200,--)
10	= Ergebnis je ha erworbene Fläche vor Steuern	DM/ha	171	-319	-926
11	Kapitalverzinsung vor Steuern <sup>3)</sup>	%	9,0	0,8	-8,9
12	Betriebsgröße	ha LF/Untern.	135 (+4 %)	146 (+2 %)	110 (-2 %)
13	Milchkühe	Stück/Untern.	63 (+3 %)	62 (+2 %)	48 (-1 %)
14	Arbeitskräfte	AK/100 ha LF	1,7 (-7 %)	1,9 (0 %)	2,2 (-1 %)
15	Flächenbonität	EMZ in 100	47	45	46
16	Ordentliches Ergebnis	TDM/Untern.	128	76	11
17	Gewinn/Jahresüberschuss	TDM/Untern.	125 (+29 %)	74 (-8 %)	13 (-73 %)
18	Gewinn + Personalaufwand	TDM/AK	64 (+29 %)	39 (-2 %)	17 (-43 %)
19	Personalaufwand	DM/ha LF	151 (-5 %)	245 (+16 %)	250 (+13 %)
20	Betriebe	Anzahl	11	44	11

1) Werte in Klammern (ohne Zeile 9): Veränderungen des Zeilenwertes im Vergleich zum WJ 1997/98; Zeile 9: Zugrunde gelegter Kaufwert für Ackerland (Grünland) bei Marktfruchtbetrieben (Futterbaubetrieben).

2) Zinssatz: 6 %.

3) (Zeile 9 + Zeile 10)/Kaufpreis \* 100.

Quelle: Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Buchführungsergebnisse sowie eigene Berechnungen.

**Tabelle 11: Wirtschaftlichkeit des Flächenerwerbs in identischen Futterbaubetrieben, GbR, WJ 1998/99, Sachsen-Anhalt**

Zeile	Kennziffer	Bezugseinheit	Unternehmenserfolg <sup>1)</sup>		
			oberes Quartil	Durchschnitt	unteres Quartil
1	Betriebliche Erträge insgesamt	DM/ha LF	4208 (+3 %)	3622 (+1 %)	3263 (+13 %)
2	darunter Zulagen und Zuschüsse	DM/ha LF	776 (+4 %)	708 (+1 %)	634 (-5 %)
3	Gewinn/Jahresüberschuss	DM/ha LF	952 (+10 %)	536 (-2 %)	210 (+221 %)
4	± Ordentliches Ergebnis	DM/ha LF	972 (+12 %)	564 (-1 %)	-4 (-106 %)
5	- Zinssatz für Eigenkapital	DM/ha LF	44	45	25
6	- Lohnansatz für Fam-AK	DM/ha LF	254	287	400
7	= Unternehmenserwerb, ordentlich	DM/ha LF	674 (+33 %)	232 (+17 %)	-429 (+19 %)
8	+ Pachtpreis je ha Pachtfläche	DM/ha	190 (-8 %)	185 (-2 %)	162 (-7 %)
9	- Zinsen je ha erworbene Fläche <sup>2)</sup>	DM/ha	354 (5900,--)	360 (6000,--)	336 (5600,--)
10	= Ergebnis je ha erworbene Fläche vor Steuern	DM/ha	510	57	-603
11	Kapitalverzinsung vor Steuern <sup>3)</sup>	%	14,6	7,0	-4,8
12	Betriebsgröße	ha LF/Untern.	270 (+5 %)	277 (+3 %)	216 (+2 %)
13	Milchkühe	Stück/Untern.	152 (+6 %)	134 (+1 %)	111 (+1 %)
14	Arbeitskräfte	AK/100 ha LF	1,8 (-4 %)	2,0 (+5 %)	2,1 (+18 %)
15	Flächenbonität	EMZ in 100	38	39	30
16	Ordentliches Ergebnis	TDM/Untern.	262	156	-1
17	Gewinn/Jahresüberschuss	TDM/Untern.	257 (+15 %)	149 (+1 %)	46 (+227 %)
18	Gewinn + Personalaufwand	TDM/AK	70 (+14 %)	47 (-4 %)	25 (-18 %)
19	Personalaufwand	DM/ha LF	283 (+7 %)	389 (+3 %)	322 (+1 %)
20	Betriebe	Anzahl	9	37	9

1) Werte in Klammern (ohne Zeile 9): Veränderungen des Zeilenwertes im Vergleich zum WJ 1997/98; Zeile 9: Zugrunde gelegter Kaufwert für Ackerland (Grünland) bei Marktfruchtbetrieben (Futterbaubetrieben).

2) Zinssatz: 6 %.

3) (Zeile 9 + Zeile 10)/Kaufpreis \* 100.

Quelle: Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Buchführungsergebnisse sowie eigene Berechnungen.

**Tabelle 12: Wirtschaftlichkeit des Flächenerwerbs in nicht identischen Futterbaubetrieben, juristische Personen, WJ 1998/99, Sachsen-Anhalt**

Zeile	Kennziffer	Bezugseinheit	Unternehmenserfolg <sup>1)</sup>		
			oberes Quartil	Durchschnitt	unteres Quartil
1	Betriebliche Erträge insgesamt	DM/ha LF	4035 (-)	3367 (-)	3191 (-)
2	darunter Zulagen und Zuschüsse	DM/ha LF	675 (-)	680 (-)	671 (-)
3	Gewinn/Jahresüberschuss	DM/ha LF	210 (-)	-2 (-)	-259 (-)
4	± Ordentliches Ergebnis	DM/ha LF	258 (-)	-13 (-)	-251 (-)
5	- Zinssatz für Eigenkapital	DM/ha LF	85	80	58
6	- Lohnansatz für Fam-AK	DM/ha LF	-	-	-
7	= Unternehmergewinn, ordentlich	DM/ha LF	173 (-)	-93 (-)	-309 (-)
8	+ Pachtpreis je ha Pachtfläche	DM/ha	137 (-)	192 (-)	239 (-)
9	- Zinsen je ha erworbene Fläche <sup>2)</sup>	DM/ha	324 (5400,--)	372 (6200,--)	331 (5600,--)
10	= Ergebnis je ha erworbene Fläche vor Steuern	DM/ha	-14	-273	-401
11	Kapitalverzinsung vor Steuern <sup>3)</sup>	%	5,7	-1,6	-1,3
12	Betriebsgröße	ha LF/Untern.	1178 (-)	1254 (-)	1494 (-)
13	Milchkühe	Stück/Untern.	635 (-)	443 (-)	446 (-)
14	Arbeitskräfte	AK/100 ha LF	2,6 (-)	2,3 (-)	2,4 (-)
15	Flächenbonität	EMZ in 100	35	40	36
16	Ordentliches Ergebnis	TDM/Untern.	304	-16	-375
17	Gewinn/Jahresüberschuss	TDM/Untern.	248 (-)	-2 (-)	-388 (-)
18	Gewinn + Personalaufwand	TDM/AK	49 (-)	40 (-)	25 (-)
19	Personalaufwand	DM/ha LF	1049 (-)	917 (-)	856 (-)
20	Betriebe	Anzahl	5	20	5

(-) Fehlende Angaben.

1) Werte in Klammern (ohne Zeile 9): Veränderungen des Zeilenwertes im Vergleich zum WJ 1997/98; Zeile 9: Zugrunde gelegter Kaufwert für Ackerland (Grünland) bei Marktfruchtbetrieben (Futterbaubetrieben).

2) Zinssatz: 6 %.

3) (Zeile 9 + Zeile 10)/Kaufpreis \* 100.

Quelle: Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Buchführungsergebnisse sowie eigene Berechnungen.

Bei Zulagen handelt es sich um steuerfreie staatliche Zuwendungen, bei Zuschüssen um steuerpflichtige Prämien, Beihilfen u. ä.. Ein Vergleich der Zahlungen aus den öffentlichen Kassen mit der Höhe des erzielten Gewinns macht die Bedeutung dieser Transfers für den wirtschaftlichen Erfolg landwirtschaftlicher Unternehmen transparent.

Der aus dem ordentlichen Ergebnis ermittelte ordentliche Unternehmergewinn gibt darüber Auskunft, ob nach der Entlohnung von Boden, Arbeit und Kapital noch eine Entlohnung für die dispositive Tätigkeit des Betriebsleiters erzielt wurde. Dabei wird für selbst bewirtschaftete Eigentumsflächen der für Pachtflächen im Durchschnitt vereinbarte Pachtpreis als kalkulatorische Größe angesetzt, für das sonstige Eigenkapital ein Zinssatz von 3,5 % und für nicht entlohnte Fam-AK Lohnsätze entsprechend der Vorgehensweise im Agrarbericht der Bundesregierung. Im Gegensatz zum ordentlichen Ergebnis kann diese Kennziffer auch als Vergleichsmaßstab zur Beurteilung der Effizienz des Faktoreinsatzes in Einzelunternehmen, Personengesellschaften und juristischen Personen herangezogen werden.

Die physischen und monetären Größen, die jeweils in der unteren Tabellenhälfte ausgewiesen werden, sollen einen Einblick in die Produktionskapazität und wirtschaftliche Lage der Unternehmen vermitteln; die Angaben der Veränderungen verschiedener Kennziffern im Vergleich zum Vorjahr sollen die teilweise erheblichen wirtschaftlichen Schwankungen von Jahr zu Jahr sichtbar machen, obwohl es sich - von einer Ausnahme abgesehen - um identische vertikale Betriebsvergleiche handelt.

#### **4.2.2 Ergebnisse**

Bei Zugrundelegung der Entgeltansätze für die betriebseigenen Produktionsfaktoren und die nicht entlohten Fam-AK steht für den Flächenerwerb maximal der um den Pachtpreis je ha Pachtfläche erhöhte ordentliche Unternehmergewinn für den Kapitaleinsatz bei Fremdfinanzierung bzw. für die kalkulatorischen Kosten bei Eigenfinanzierung zur Verfügung. Wegen der prinzipiellen Unzerstörbarkeit des Bodens sind bei wirtschaftlichen Überlegungen nur Zinsaufwendungen bzw. Zinsansätze zu berücksichtigen, aber keine Abschreibungen. In den Tabellen wird Fremdfinanzierung zu einem konstanten Kapitalmarktzins von 6 % p. a. angenommen und der Kaufpreis für Ackerland bzw. Grünland wie folgt ermittelt:

- Ackerland: Preis je Ackerzahl und ha entsprechend der im Durchschnitt bewirtschafteten Flächenbonitätsklasse. Der Preis wurde der **Tabelle A5** entnommen. Da es sich hier um Fünfjahresdurchschnitte handelt, wurde für das Wirtschaftsjahr 1998/99 entsprechend der

allgemeinen Preisentwicklung eine Preisanhebung von 5 % vorgenommen. Außerdem wurden 5 % Erwerbskosten (Gründererwerbssteuer von 3,5 %, Notarkosten, etc.) berücksichtigt.

- Grünland: Hier wurde entsprechend vorgegangen. Auf eine Preisanhebung um 5 % wurde hier entsprechend der allgemeine Preisentwicklung verzichtet.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Flächenzukaufs lassen sich unter den getroffenen Annahmen folgende Aussagen treffen:

- Aus dem generell deutlich geringeren Pachtpreis im Vergleich zu den Zinszahlungen ergibt sich, dass die Zupachtung bei Fremdfinanzierung in jedem Fall signifikant wirtschaftlicher ist. Bei Eigenfinanzierung müssen die Opportunitätskosten für das eingesetzte Eigenkapital unter dem Pachtaufwand je ha Pachtfläche und damit deutlich unter 6 % liegen, damit der Kauf gegenüber einer Pachtung wirtschaftlich vorzuziehen ist<sup>19</sup>.
- Gemessen an dem um den Pachtpreis erhöhten Unternehmergewinn liegt die Verzinsung des für den Kauf von Ackerland eingesetzten Kapitals in den 25 % erfolgreichsten GbR und Einzelunternehmen mit Produktionsrichtung Marktfrucht deutlich über 6 %, bei juristischen Personen etwas darunter. Somit können erstere und hier insbesondere die GbR auch bei vollständiger Fremdfinanzierung die fälligen Zinsen unter den zugrunde gelegten Lohn-, Zins- und Pachtansätzen erwirtschaften, allerdings mehr oder weniger zu Lasten der Entlohnung der dispositiven Tätigkeit der Betriebsleiter, letztere dagegen nur knapp. Eine Finanzierung mit Fremdkapital wäre vor allem dann in Erwägung zu ziehen, wenn neben wirtschaftlichen andere Gründe eine wichtige Rolle spielen<sup>20</sup>.
- In den 25 % erfolgreichsten GbR und Einzelunternehmen sowie juristischen Personen mit Produktionsrichtung Futterbau zeigt sich bei der Verzinsung des eingesetzten Kapitals für den Kauf von Grünland ein ähnliches Bild, und für eine Finanzierung mit Fremdkapital gelten die gleichen Vorbehalte. Beim Kauf von Ackerland sinkt die Verzinsung unter sonst gleichen Bedingungen wegen des höheren Preises entsprechend<sup>21</sup>.
- Bei durchschnittlicher Wirtschaftsweise können nur noch die GbR sowohl mit Produktionsrichtung Marktfrucht als auch Futterbau die Zinsen des Landkaufs mit Fremdkapital

<sup>19</sup> Durch den beim Kauf von zugepachteten Pachtflächen ersparten Pachtaufwand lässt sich – von einer Ausnahme abgesehen – keine Verzinsung des eingesetzten Kapitals von mehr als 4 % erzielen. Die überwiegend im Bereich von 3 bis 4 % pendelnde Verzinsung ist allerdings für Investitionen in landwirtschaftlich genutzte Flächen beachtlich hoch.

<sup>20</sup> Hierzu zählen - wie später noch etwas ausführlicher gezeigt wird - z. B. ein drohender Pachtflächenentzug nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer beim Erwerb dieser Flächen durch andere Kaufinteressierte.

<sup>21</sup> In dieser Arbeit kann nicht überprüft werden, ob die Annahme „unter sonst gleichen Bedingungen“ realistisch ist. Diese Annahme beinhaltet, dass die Höhe des ordentlichen Unternehmergewinns in Futterbaubetrieben je ha Grünland genau so hoch ist wie je ha Ackerland.

erwirtschaften, wenn sie zu einem weitgehenden Verzicht auf die Entlohnung der dispositiven Tätigkeit bereit sind. Eine Finanzierung mit Fremdkapital würde in diesen Fällen die wirtschaftlichen Risiken dieser Unternehmen deutlich erhöhen.

- Bei den 25 % am wenigsten erfolgreichen Betrieben würde – abgesehen von den als GbR geführten Marktfruchtbetrieben - eine negative Verzinsung des eingesetzten Kapitals für Landkauf erzielt werden. In diesen Fällen ist wegen der hohen innerbetrieblichen Opportunitätskosten auch von einem Flächenerwerb mit ggf. vorhandenem Eigenkapital abzuraten.

Zusammenfassend ergibt sich, dass aus wirtschaftlicher Sicht unter sonst gleichen Bedingungen die Zupachtung dem Kauf generell vorzuziehen ist und bei Fremdfinanzierung fast nur die jeweils 25 % erfolgreichsten Betriebe unter (teilweisem) Verzicht auf eine angemessene Entlohnung ihrer dispositiven Tätigkeit die anfallenden Zinsen bei den gegenwärtigen Bedingungen erwirtschaften können.

### **4.3 Gegenwärtige Auswirkungen des Landkaufs durch Landwirte auf die Stabilität und Liquidität der Betriebe in Sachsen-Anhalt**

#### **4.3.1 Beurteilung der gegenwärtigen Stabilität und Liquidität**

Unter Stabilität wird die Fähigkeit eines Unternehmens verstanden, auch beim Eintritt unerwarteter Risiken, z. B. starker Rückgänge der Erzeugerpreise, oder einer starken Zunahme kurzfristiger Verbindlichkeiten, die Rentabilität und Liquidität aufgrund einer soliden Bilanzstruktur langfristig zu sichern. Grundlage hierfür ist die Bilanzanalyse, wobei die Prüfung

- der Kapital- und Vermögensstruktur,
- der Finanzierung des Vermögens mit Eigen- und Fremdkapital,
- der Verbindlichkeiten und
- der Eigenkapitalveränderung

im Mittelpunkt stehen.

Ein wichtiger Maßstab zur Beurteilung der Liquidität ist die Cash-flow Analyse. Als Cash-flow wird der liquiditätswirksame Jahresüberschuss, der Zahlungsüberschuss aus dem laufenden Betriebsprozess oder der Finanzmittelzufluss bezeichnet. Die Kennziffer bezieht also die Gewinn- und Verlustrechnung mit in die Analyse ein und betrachtet je nach Definition vornehmlich das zahlungswirksame Geschehen, so dass die in der Erfolgsrechnung enthaltenen zahlungsunwirksamen Erträge und Aufwendungen fast vollständig unberücksichtigt bleiben<sup>22</sup>. Bilanzpolitische Gestaltungen, die vornehmlich zahlungsunwirksame Tatbestände (z. B. Ab-

---

<sup>22</sup> Für den Cash-flow gibt es weder eine einheitliche Terminologie noch eine einheitliche Definition des Berechnungsschemas (vgl. KÜTING und WEBER, 1996, S. 122ff).

schreibungen) beeinflussen, werden dadurch weitestgehend eliminiert. Auf die Darstellung der verschiedenen Liquiditätsgrade zwecks Feststellung der Zahlungsfähigkeit eines Unternehmens aus kurzfristiger Sicht (z. B. Zeitpunktliquidität) muss mangels entsprechender Datenverfügbarkeit verzichtet werden. Entsprechendes gilt für die Kapitalflussrechnung.

#### 4.3.1.1 Datengrundlage und Vorgehensweise

Es wird die gleiche Datengrundlage verwendet wie im Abschnitt 4.2. Die Vorgehensweise bei der Ermittlung der in den **Tabellen 13 und 14** ausgewiesenen, auf eine Flächeneinheit bezogenen Kennziffern wird in den Fußnoten der Tabellen erläutert.

Verwendete Kennziffern zur Beurteilung der Stabilität sind

- der Eigenanteil am Gesamtkapital zur Ermittlung der Eigenkapitalausstattung;
- die Anlagendeckung zur Feststellung des Anteils des durch Eigenkapital finanzierten Anlagevermögens;
- die Fremdkapitaldeckung zur Feststellung des Anteils an vorhandenen Verbindlichkeiten, der durch kurzfristig veräußerbare Vermögensteile (Tier- und Umlaufvermögen) gedeckt werden kann (z. B. in Unglücksfällen);
- Die Eigenkapitalveränderung als zentraler Beurteilungsmaßstab für die Stabilitätsanalyse (ohne Eigenkapitalbildung kein Wachstum)<sup>23</sup>.

Verwendete Kennziffern für die Liquidität sind

- der Cash-flow I zwecks Ermittlung der zur Verfügung stehenden Geldmenge für Privatentnahmen, Tilgung und Investitionen
- der Cash-flow II zwecks Ermittlung der zur Verfügung stehenden Geldmenge für Tilgung und Investitionen
- der Cash-flow III zwecks Ermittlung der zur Verfügung stehenden Geldmenge für Investitionen.

---

<sup>23</sup> Die in der verwendeten Statistik ermittelte bilanzanalytische Veränderung des Eigenkapitals wird wie folgt ermittelt:

Gewinn/Jahresüberschuss  
 + Einlagen/Einzahlungen  
 - Entnahmen/Ausschüttungen  
 + 50 % des Sonderpostens mit Rücklagenanteil (Veränderung).

Eine Bereinigung um zeitraumfremde und außerordentliche Erträge und Aufwendungen erfolgt nicht. Insbesondere bei diesem Maßstab sei hervorgehoben, dass seine Aussagekraft im Vergleich zu den hier angeestellten Berechnungen aus bereits genannten Gründen durch Verwendung von dreijährigen Durchschnittswerten erhöht würde. Ebenso wäre es zweckmäßig, regelmäßig wiederkehrende außerlandwirtschaftliche Einkünfte einzubeziehen, soweit sie im Betrachtungszeitraum nicht bereits als Einlagen in das Unternehmen in die Berechnung eingehen. Entsprechende Daten standen jedoch nicht hinreichend zur Verfügung.



#### 4.3.1.2 Ergebnisse

Die Stabilitätskennziffern lassen mit Ausnahme der Eigenkapitalveränderung keine eindeutigen Aussagen bei der vorgenommenen Differenzierung der Unternehmen nach Produktionsrichtung, Rechtsform und wirtschaftlichem Erfolg zu (vgl. **Tabellen 13 und 14**)<sup>24</sup>:

- Vor allem wegen des geringen Anteils an Eigentumsflächen liegt der Eigenkapitalanteil in allen ausgewiesenen Betriebsgruppen nur selten über 60 %. Im Vergleich zu den Unternehmen in den alten Ländern, die insbesondere durch das hohe Bodenvermögen einen durchschnittlichen Eigenkapitalanteil von über 90 % aufweisen, ist somit die Verlustabsorptionsfähigkeit der Unternehmen generell deutlich geringer. Das gilt auch für die Einzelunternehmen, obwohl deren Bodenvermögen am Gesamtvermögen überdurchschnittlich hoch ist. Je geringer die Eigenkapitalquote, desto weniger solide ist ein Unternehmen unter sonst gleichen Bedingungen finanziert und desto geringer ist die Unabhängigkeit und Dispositionsfreiheit der Unternehmer hinsichtlich der Finanzierung anstehender Investitionen und der Zukunftsvorsorge. So gesehen wären als Personengesellschaft geführte Futterbaubetriebe im Durchschnitt als am wenigsten stabil einzustufen.
- Nach der sogen. „goldenen“ Bilanzregel im engeren Sinne sollte das Anlagevermögen vollständig mit Eigenkapital finanziert sein, d. h. die Anlagedeckung sollte mindestens 100 % betragen<sup>25</sup>. Diese Regel ist auch für die Kreditwirtschaft ein nicht zu unterschätzendes Kriterium zur Abschätzung möglicher Vermögensverluste bei der Vergabe langfristiger Kredite (vgl. REFARDT, 1999, S. 76). Je höher die Kapitaldeckung ist, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen die Stabilität einzustufen. In den Unternehmen mit Produktionsrichtung Futterbau werden 100 % Deckung in keiner Gruppe erreicht, und bei Personengesellschaften ist sie trotz der im Durchschnitt erfolgreichsten Wirtschaftsweise besonders niedrig. Unternehmen mit Produktionsrichtung Marktfruchtbau, in denen dieser Wert teilweise überschritten wird, wären nach der goldenen Bilanzregel am solidesten finanziert.

---

<sup>24</sup> Aus der Höhe des in den Tabellen ausgewiesenen Gesamtvermögens ergibt sich dagegen wie bei der Veränderung des Eigenkapitals ein eindeutiger Zusammenhang: Unter sonst gleichen Bedingungen steigt die Effizienz des Faktoreinsatzes je Flächeneinheit mit abnehmender Höhe des eingesetzten Gesamtvermögens.

<sup>25</sup> Bei der goldenen Bilanzregel im weiteren Sinne wird die Summe aus Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital durch das Anlagevermögen dividiert.

**Tabelle 13: Stabilität und Liquidität nach Rechtsformen differenzierter identischer Marktfruchtbetriebe <sup>1)</sup>, WJ 1998/99, Sachsen-Anhalt**

Zeile	Kennziffer	Bezugs- einheit	Unternehmenserfolg											
			oberes Quartil			Durchschnitt			unteres Quartil					
			EU	PG	JP	EU	PG	JP	EU	PG	JP	EU	PG	JP
1	Gesamtvermögen	DM/ha LF	3700	3400	4000	4300	3000	5100	4600	3600	5800			
2	dav. Bodenvermögen <sup>2)</sup>	%	37	16	24	37	19	12	33	23	10			
3	dav. sonst. Anlagevermögen <sup>2)</sup>	%	39	47	36	42	46	47	45	44	54			
4	dav. Tier-, Umlaufvermögen <sup>2)</sup>	%	22	37	37	19	33	37	21	27	34			
5	Eigenkapitalanteil <sup>2)</sup>	%	53	67	54	54	55	61	56	41	62			
6	Anlagendeckung <sup>3)</sup>	%	70	106	89	72	84	103	73	62	98			
7	Fremdkapitaldeckung <sup>4)</sup>	%	50	117	86	48	77	101	50	49	97			
8	Eigenkapitalveränderung <sup>5)</sup>	DM/ha LF	209	335	178	138	202	64	-95	40	-143			
9	- " -, nicht identische Betriebe <sup>5)</sup>	DM/ha LF	179	305	214	134	143	57	-59	34	-151			
10	Cash flow I <sup>6)</sup>	DM/ha LF	971	1287	588	798	942	415	478	608	198			
11	Cash flow II <sup>6)</sup>	DM/ha LF	456	579	588	431	437	415	200	287	198			
12	Cash flow III <sup>6)</sup>	DM/ha LF	276	510	482	222	316	323	48	176	98			

1) EU = Einzelunternehmen; PG = Personengesellschaften (Gesellschaften bürgerlichen Rechts); JP = Juristische Personen.

2) Angabe in % des Gesamtvermögens.

3) Eigenkapital in % des Anlagevermögens.

4) Finanzanlage-, Tier- und Umlaufvermögen in % des Fremdkapitals.

5) Bilanzanalytische Veränderung des Eigenkapitals insgesamt ohne Bereinigung um privater Vermögensumschichtung. Die Eigenkapitalbildung in nicht identischen Betrieben wird aus Vergleichsgründen ausgewiesen.

6) Gewinn/Verlust

- Zuschreibungen
  - Rücklagen und Rückstellungen (Auflösung)
  - + Abschreibungen
  - + Rücklagen und Rückstellungen (Bildung)
- 
- = Cash flow I
- + Einlagen
  - Entnahmen
- 
- = Cash flow II
- Tilgung
- 
- = Cash flow III

Quelle: Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Buchführungsergebnisse sowie eigene Berechnungen.

**Tabelle 14: Stabilität und Liquidität nach Rechtsformen differenzierter identischer Futterbaubetriebe<sup>1)</sup>, WJ 1998/99, Sachsen-Anhalt**

Zeile	Kennziffer	Bezugs- einheit	Unternehmenserfolg											
			oberes Quartil			Durchschnitt			unteres Quartil					
			EU	PG	JP	EU	PG	JP	EU	PG	JP	EU	PG	JP
1	Gesamtvermögen	DM/ha LF	6100	5700	6300	6300	6100	5700	6800	6700	4900	6800	6700	4900
2	dav. Bodenvermögen <sup>2)</sup>	%	20	8	10	19	6	9	25	5	7	25	5	7
3	dav. sonst. Anlagevermögen <sup>2)</sup>	%	51	58	44	52	55	44	47	52	44	47	52	44
4	dav. Tier-, Umlaufvermögen <sup>2)</sup>	%	28	33	43	28	35	43	28	30	44	28	30	44
5	Eigenkapitalanteil <sup>2)</sup>	%	53	25	45	55	23	47	61	13	39	61	13	39
6	Anlagendeckung <sup>3)</sup>	%	74	38	82	76	38	90	84	23	76	84	23	76
7	Fremdkapitaldeckung <sup>4)</sup>	%	64	46	85	67	47	86	75	36	75	75	36	75
8	Eigenkapitalveränderung <sup>5)</sup>	DM/ha LF	232	269	234	50	24	-15	-183	-245	-267	-183	-245	-267
9	- " -, nicht identische Betriebe <sup>5)</sup>	DM/ha LF	360	160	234	103	28	-15	-128	-245	-267	-128	-245	-267
10	Cash flow I <sup>6)</sup>	DM/ha LF	1317	1334	598	921	991	333	552	616	86	552	616	86
11	Cash flow II <sup>6)</sup>	DM/ha LF	725	751	598	486	534	333	255	319	86	255	319	86
12	Cash flow III <sup>6)</sup>	DM/ha LF	510	470	349	243	261	164	32	164	-41	32	164	-41

1) EU = Einzelunternehmen; PG = Personengesellschaften (Gesellschaften bürgerlichen Rechts); JP = Juristische Personen. Bei JP werden Daten aus nicht identischen Betrieben verwendet.

2) Angabe in % des Gesamtvermögens.

3) Eigenkapital in % des Anlagevermögens.

4) Finanzanlage-, Tier- und Umlaufvermögen in % des Fremdkapitals.

5) Bilanzanalytische Veränderung des Eigenkapitals insgesamt ohne Bereinigung um privater Vermögensumschichtung. Die Eigenkapitalbildung in nicht identischen Betrieben wird aus Vergleichsgründen ausgewiesen.

6) Gewinn/Verlust

- Zuschreibungen
- Rücklagen und Rückstellungen (Auflösung)
- + Abschreibungen
- + Rücklagen und Rückstellungen (Bildung)

= Cash flow I

+ Einlagen

- Entnahmen

= Cash flow II

- Tilgung

= Cash flow III

Quelle: Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Buchführungsergebnisse sowie eigene Berechnungen.

- Die überwiegend unter 100 % liegende Fremdkapitaldeckung zeigt, dass das vorhandene Fremdkapital durch das kurzfristig veräußerbare Tier- und Umlaufvermögen in den ausgewiesenen Betriebsgruppen überwiegend nicht gedeckt ist. Plötzlich eintretende Ausfälle insbesondere von Personen mit Leitungsfunktion können wegen des geringen finanziellen Spielraums vor allem die Einzelunternehmen gefährden, weil die Anfälligkeit gegenüber solchen sozialen Härten in dieser Rechtsform regelmäßig sehr stark ausgeprägt ist. Zudem weisen auf Marktfurcht spezialisierte Einzelunternehmen eine vergleichsweise geringe Fremdkapitaldeckung auf.

Ungleich wichtiger als die bisher genannten Kennziffern ist für die Stabilitätsanalyse zweifellos die Eigenkapitalveränderung. Wie bereits erwähnt, weist sie sowohl bei Marktfrucht- als auch bei Futterbaubetrieben in allen Rechtsformen eine enge Beziehung zur Höhe des erwirtschafteten Gewinns auf. Mit zunehmendem wirtschaftlichen Erfolg werden somit die Privatentnahmen bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften im Durchschnitt nicht entsprechend erhöht bzw. bei juristischen Personen die Löhne und Gehälter sowie die Kapitalausschüttung mit zunehmendem Jahresüberschuss nicht entsprechend angehoben.

Um den realen Wert des Eigenkapitals eines Unternehmens zu erhalten, muss es in jedem Wirtschaftsjahr um den Betrag wachsen, der der jährlichen Preissteigerungsrate z. B. des abnutzbaren Anlagevermögens entspricht. Bei wachsenden Unternehmen muss neben der realen Erhaltung der betrieblichen Substanz zusätzlich ausreichend Eigenkapital gebildet werden, um Erweiterungs- und Rationalisierungsinvestitionen nicht ausschließlich mit Fremdkapital zu finanzieren. Anderenfalls verschlechtert sich die Kapitalstruktur und damit auch die Stabilität sowie die Kreditwürdigkeit des Unternehmens.

Wie hoch die notwendige Eigenkapitalbildung zur langfristigen Sicherung der Stabilität sein muss, lässt sich nicht generell festlegen. Als Faustregel gilt, dass es umso höher sein muss, je (vgl. REHSE und SCHULZE, 2000, S. 25):

- höher der Fremdkapitalanteil ohne vorherige Wachstumsinvestitionen ist,
- umfangreicher das Anlagevermögen ist,
- höher der Veralterungsgrad<sup>26</sup> und die Investitionsrückstände sind,
- schärfer der Wettbewerb auf den Produkt- und Faktormärkten ist,
- größer die Risikobelastung der Produktion besonders in bezug auf Preisschwankungen ist,

---

<sup>26</sup> Der Veralterungsgrad als Verhältnis des Buchwertes (Zeitwert) zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des abnutzbaren Anlagevermögens zeigt das noch vorhandene Abschreibungsvolumen sowie die Altersstruktur dieser Vermögensteile auf.

- größer der Umsatz des Unternehmens ist,
- größer die monetäre Abhängigkeit von staatlichen Zulagen und Zuschüssen ist.

Legt man als Faustzahl zur Sicherung der Stabilität eines Unternehmens einen Gewinn von 20 bis 30 % als Eigenkapitalveränderung zugrunde, so sind in jedem Fall die 25 % erfolgreichsten Einzelunternehmen und Personengesellschaften mit Produktionsrichtung Marktfruchtbau und Futterbau als stabil einzustufen. Entsprechendes gilt für juristische Personen. Darüber hinaus deuten die ausgewiesenen Durchschnittsergebnisse darauf hin, dass vor allem im Marktfruchtbereich zu einem erheblichen Anteil auch Unternehmen außerhalb des obersten Quartil als stabil einzustufen sind. Insbesondere trifft dies für Personengesellschaften zu, weniger für Einzelunternehmen und noch weniger für juristische Personen. Dagegen sind insbesondere zum untersten Quartil zählende Unternehmen als instabil zu bezeichnen; im Bereich Futterbau noch stärker als im Marktfruchtbereich. Selbst bei durchschnittlich erfolgreicher Wirtschaftsweise ist die Eigenkapitalveränderung bei juristischen Personen mit Ausrichtung auf Futterbau noch negativ, so dass der Anteil ausgesprochen instabiler Unternehmen in dieser Unternehmensgruppe noch höher sein dürfte als bei den anderen Rechtsformen.

Erwartungsgemäß besteht auch zwischen dem wirtschaftlichen Erfolg und der Liquidität von Unternehmen ein positiver Zusammenhang, weil die ausgewiesenen Liquiditätskennziffern mit der Höhe des Gewinns bzw. Jahresüberschusses und noch stärker mit der Eigenkapitalveränderung in enger Beziehung stehen. So lässt sich z. B. der Cash-flow II vereinfacht auch als Summe aus Eigenkapitalveränderung und Abschreibung ermitteln<sup>27</sup>.

Mit dem Cash-flow II wird der Innenfinanzierungsspielraum eines Unternehmens aufgezeigt, indem er den für Investitionen, Schuldentilgung und zusätzlicher Gewinnausschüttung zur Verfügung stehenden Geldbetrag angibt. Je höher der Wert ist, desto positiver ist die Liquiditätslage zu beurteilen. Ebenfalls stark steigt der für Ersatz- und Neuinvestitionen zur Verfügung stehende Geldbetrag (Cash-flow III) mit zunehmendem wirtschaftlichem Erfolg an.

Zusammenfassend ergibt sich, dass neben der Stabilität auch die Liquidität bei den Unternehmen, die mit deutlich überdurchschnittlichem Erfolg bewirtschaftet werden, unabhängig von der Rechtsform und der Produktionsrichtung unter den gegenwärtigen Bedingungen als gesichert einzustufen sind. Im Marktfruchtbau ist dieser Anteil generell höher als im Futter-

---

<sup>27</sup> Der Cash-flow I ist nur für Einzelunternehmen und Personengesellschaften relevant, weil er auch die Geldmenge für Privatentnahmen umfasst, die je nach Kosten der privaten Lebenshaltung stark schwanken und somit zumindest prinzipiell je nach Liquiditätslage des Unternehmens flexibel gehandhabt werden können. Juristische Personen haben diese Flexibilität wegen der tariflich vereinbarten Lohn- und Gehaltszahlungen nicht.

bau, bei Personengesellschaften höher als bei Einzelunternehmen und bei diesen wiederum höher als bei juristischen Personen. Hieraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass bei dem verbleibenden Anteil Stabilität und Liquidität gefährdet oder sogar stark gefährdet sind.

Im Gegensatz zu den alten Bundesländern, kann diese Gefährdung wegen der niedrigen Eigenkapitalquote häufig nicht durch dingliche Sicherheiten kompensiert werden. Aufgrund der historisch gewachsenen Agrarstruktur mit ausgeprägter Dominanz von Eigentümerbetrieben und dem damit verbundenen höheren Anteil an Eigentumsflächen bewirken die dort regelmäßig vorhandenen umfangreichen dinglichen Sicherheiten, dass diese Betriebe auch bei wenig erfolgreicher Wirtschaftsweise von den um die Kreditvergabe konkurrierenden Banken als kreditwürdig angesehen werden. Eine hohe Eigenkapitalquote allein kann jedoch zumindest auf längere Sicht nicht uneingeschränkt als vorteilhaft angesehen werden. Vielmehr muss sie mit einer erfolgreichen Wirtschaftsweise gepaart sein, wenn dauerhafte Substanzverluste verhindert werden sollen. Insoweit hat eine niedrige Eigenkapitalquote den Vorteil, dass eine wenig erfolgreiche Wirtschaftsweise nicht durch Kreditaufnahme beibehalten werden kann sondern zu rascher Effizienzsteigerung zwingt oder die Insolvenz beschleunigt.

Diesen Abschnitt abschließend sei noch einmal betont, dass die ermittelten Ergebnisse auf der Grundlage der bilanzanalytischen Veränderung des Eigenkapitals ermittelt wurden. Die Beeinflussung dieser Kennziffer durch zeitraumfremde sowie außerordentliche Erträge und Aufwendungen lässt sich aus den **Tabellen 7 bis 12** ersehen. Offen bleiben muss jedoch mangels verfügbarer Daten die Beeinflussung durch Umschichtung von Betriebsvermögen in Privatvermögen und umgekehrt durch entsprechende Entnahmen bzw. Einlagen bei natürlichen Personen und Kapitalausschüttungen bzw. -einlagen sowie Sonderabschreibungen bei juristischen Personen<sup>28</sup>. Bei den natürlichen Personen wird somit lediglich die Eigenkapitalbildung im Unternehmen betrachtet, die erheblich von der Eigenkapitalbildung beim Unternehmer abweichen kann<sup>29</sup>. Entsprechendes gilt sinngemäß für juristische Personen.

---

<sup>28</sup> Juristische Personen können u. a. Abschreibungen auf das Sonderverlustkonto vornehmen. Das Konto ist in Höhe des Betrages abzuschreiben, in der die zugrundeliegende Rückstellung aus der DM-Eröffnungsbilanz vermindert wird.

<sup>29</sup> Dies könnte eine mögliche Erklärung für die generell geringe Eigenkapitalquote in von Personengesellschaften bewirtschafteten Unternehmen sein. In diesen Durchschnitt am erfolgreichsten bewirtschafteten Betrieben könnte eine überdurchschnittlich hohe Umschichtung von Betriebs- in Privatvermögen erfolgt sein. Die Stabilität und Liquidität dieser Unternehmen würde dadurch unterschätzt.

### 4.3.2 Auswirkungen des Landkaufs auf die gegenwärtige Stabilität

Die Ergebnisse in Abschnitt 4.2 und 4.3.1 haben zweierlei verdeutlicht:

- Die Flächenpachtung ist dem Flächenkauf mit Fremdkapital aus wirtschaftlicher Sicht eindeutig vorzuziehen.
- Der Flächenkauf mit Eigenkapital ist aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, wenn die hierfür angesetzten Opportunitätskosten unter dem Pachtaufwand liegen.
- Nur überdurchschnittlich bis sehr erfolgreich bewirtschaftete Unternehmen können als stabil und liquide angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund soll nachfolgend gezeigt werden, in welchem Umfang die bisher betrachteten Unternehmen unter Beachtung von Stabilitäts- und Liquiditätsaspekten aus dem erwirtschafteten Gewinn/Jahresüberschuss durch ausschließlichen Einsatz von Eigenkapital Flächen erwerben können. Nicht in die Berechnung einbezogen wird das jeweils unterste Quartil bei den einzelnen Rechtsformen, weil diesen die wirtschaftlichen und finanziellen Voraussetzungen fehlen. Danach schließen sich einige grundsätzliche Stabilitäts- und Liquiditätsüberlegungen über die Auswirkungen des Flächenerwerbs mit Fremdkapital an.

Beim Flächenerwerb ist die Abschätzung der nachhaltigen Ertragslage wegen des langen Planungszeitraums besonders wichtig. Dennoch wird in den nächsten Abschnitten wie bisher davon ausgegangen, dass gegenüber der jüngeren Vergangenheit keine Änderung eintritt. Erst in Abschnitt 5 wird diese Annahme fallen gelassen.

#### 4.3.2.1 Landkauf mit Eigenkapital

Die Kalkulationen zum möglichen Umfang an Flächenkäufen beruhen auf der gleichen Datengrundlage wie die vorausgegangenen Berechnungen (vgl. **Tabellen 7 bis 14**). Ausgangsgröße ist die Eigenkapitalveränderung auf Unternehmensebene in den jeweiligen Gruppen. Das für den Flächenerwerb verbleibende Eigenkapital wird durch Verminderung dieser Kennziffer

- um notwendige Nettoinvestitionen zur Rationalisierung und Modernisierung des Unternehmens in Höhe von 3 % des abnutzbaren Anlagevermögens und
- um 50 % der im Wirtschaftsjahr 1998/99 tatsächlich erfolgten Tilgung von Fremdkapital ermittelt.

Beim ersten Wert handelt es sich um eine in der Praxis gängige Faustzahl. Beim zweiten Wert erscheint eine Halbierung vertretbar, weil der Flächenerwerb durch Eigenkapital die Stabilität und Liquidität der Unternehmen ebenfalls verbessert und dadurch die Streckung der Tilgung

von Altschulden kompensiert wird<sup>30</sup>. Denkbar wäre über einen gewissen Zeitraum auch ein vollständiges Aussetzen der Tilgungen, z. B. wenn Flächen in strategisch günstiger Lage zu angemessenen Kaufpreisen erworben werden können<sup>31</sup>.

Der in **Tabelle 15** ausgewiesene mögliche Flächenerwerb ist unter den skizzierten Annahmen in Marktfruchtbetrieben deutlich höher als in Futterbaubetrieben, im obersten Quartil jeweils deutlich höher als bei durchschnittlichem wirtschaftlichen Erfolg und - gemessen am Anteil der insgesamt bewirtschafteten Fläche - bei auf Marktfrucht spezialisierten Personengesellschaften am höchsten. Auch letztere würden jedoch rd. 36 Jahre benötigen, um die gesamte gegenwärtig bewirtschaftete Fläche mit Eigenkapital erwerben zu können. Futterbaubetriebe können bei durchschnittlicher Bewirtschaftung - unabhängig von Rechtsform - selbst dann keine Flächen mit Eigenkapital erwerben, wenn sie die Tilgungen für Altkredite vollständig aussetzen würden. Im Marktfruchtbereich trifft dies nur für juristische Personen zu. Die Möglichkeit, unter den getroffenen Annahmen mit Eigenkapital Flächen zu erwerben, steht somit überwiegend nur den 25 % am erfolgreichsten bewirtschafteten Marktfrucht- und Futterbaubetrieben offen, letzteren lediglich in einem sehr geringen Umfang.

#### **4.3.2.2 Landkauf mit Fremdkapital**

Wenn auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt Flächen zum Kauf angeboten werden, deren Erwerb für landwirtschaftliche Unternehmer aus wirtschaftlicher oder strategischer Sicht von herausragender Bedeutung ist, ist bei fehlendem Eigenkapital eine (teilweise) Finanzierung mit Fremdkapital in Erwägung zu ziehen. Diese Frage stellt sich vor allem, wenn

- vom Unternehmen bereits bewirtschaftete Pachtflächen zum Kauf angeboten werden und beim Erwerbsverzicht nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer ein Entzug durch den neuen Eigentümer droht,
- vom Unternehmen noch nicht bewirtschaftete Flächen zum Kauf angeboten werden, die an bereits selbst bewirtschafteten Flächen angrenzen,
- strategisch günstig gelegene, bereits selbst oder nicht selbst bewirtschaftete Flurstücke erworben werden, die die Marktstellung auf den Kauf- und auch Pachtmärkten gegenüber anderen Erwerbsinteressierten verbessert.

---

<sup>30</sup> Eine vollständige Eigenfinanzierung der Tilgungen, der Rationalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Flächenkaufs würde bedeuten, dass die Unternehmen in absehbarer Zeit ohne Einsatz von Fremdkapital wirtschaften.

<sup>31</sup> Eine Reduzierung oder ein Aussetzen von Tilgungszahlungen setzt natürlich das Einverständnis des Kreditgebers voraus.



**Tabelle 15: Möglicher Flächenkauf von nach Rechtsformen differenzierten Marktfrucht- und Futterbaubetrieben mit Eigenkapital<sup>1)</sup>, WJ 1998/99, Sachsen-Anhalt**

Zeile	Kennziffer	Bezugseinheit	Unternehmenserfolg <sup>1)</sup>					
			oberes Quartil			Durchschnitt		
			EU	PG	JP	EU	PG	JP
			Marktfrucht					
1	Betriebsgröße	ha LF/Untern.	310	720	1860	240	560	1660
2	Eigenkapitalveränderung	DM/ha LF	210	340	180	140	200	60
3	± Eigenkapitalveränderung	TDM/Untern.	65,1	244,8	334,8	33,6	112,0	99,6
4	- Nettoinvestition für Modernisierung <sup>2)</sup>	TDM/Untern.	13,4	34,5	80,4	13,1	23,2	119,4
5	- Nettoinvestition durch Tilgung <sup>3)</sup>	TDM/Untern.	27,9	24,8	98,6	25,1	33,9	76,4
6	= Mögliche Nettoinvestition in Flächenkauf	TDM/Untern.	23,8	185,5	155,8	-4,6	54,9	-96,2
7	Kaufpreis	TDM/ha	8,8	9,2	8,0	8,9	8,8	7,5
8	Möglicher Flächenkauf pro Jahr	ha	2,7	20,2	19,5	0,0	6,2	0,0
9	Möglicher Flächenkauf pro Jahr <sup>4)</sup>	%	0,9	2,8	1,0	0,0	1,1	0,0
			Futterbau					
10	Betriebsgröße	ha LF/Untern.	140	270	1180	150	280	1250
11	Eigenkapitalveränderung	DM/ha LF	230	270	230	50	25	-15
12	± Eigenkapitalveränderung	TDM/Untern.	32,2	72,9	271,4	7,5	7,0	-18,8
13	- Nettoinvestition für Modernisierung <sup>2)</sup>	TDM/Untern.	13,1	26,8	98,1	14,7	28,2	94,1
14	- Nettoinvestition durch Tilgung <sup>3)</sup>	TDM/Untern.	15,1	37,9	146,9	18,2	38,2	105,6
15	= Mögliche Nettoinvestition in Flächenkauf	TDM/Untern.	4,0	8,2	26,4	-25,4	-59,4	-218,5
16	Kaufpreis	TDM/ha	6,4	5,9	5,4	6,1	6,0	6,2
17	Möglicher Flächenkauf pro Jahr	ha	0,6	1,4	4,9	0,0	0,0	0,0
18	Möglicher Flächenkauf pro Jahr <sup>4)</sup>	%	0,4	0,5	0,4	0,0	0,0	0,0

1) EU = Einzelunternehmen, PG = Personengesellschaften, JP = Juristische Personen.

2) 3 % des abnutzbaren Anlagevermögens.

3) 50 % der im Wirtschaftsjahr 1998/99 tatsächlich vorgenommenen Tilgung.

4) Möglicher Flächenkauf in % der vom Unternehmen bewirtschafteten LF.

Quelle: Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt 2000, Buchführungsergebnisse sowie eigene Berechnungen.

Die in **Tabelle 16** erfolgten Berechnungen sollen die Auswirkungen des aus diesen oder auch anderen Gründen fremdfinanzierten Landkaufs im Vergleich zur Zupachtung auf die Effizienz Liquidität landwirtschaftlicher Betriebe veranschaulichen. Dabei werden auch steuerliche Aspekte berücksichtigt. In den Beispielkalkulationen wird der Kauf von Ackerland unterstellt, und es werden folgende Annahmen getroffen:

- Kaufpreis (Pachtpreis): Alternativ 8 000 (250), 12 000 (325) und 16 000 (400) DM/ha
- Fremdfinanzierung mit einem Annuitätendarlehen; Tilgungsdauer 20 Jahre, durchschnittlicher Kapitalmarktzins über die gesamte Laufzeit 6 %;
- Grenzsteuersatz auf die erzielten Einkünfte alternativ 25 % und 40 %.

**Tabelle 16: Auswirkungen des Erwerbs von Ackerland mit Fremdkapital im Vergleich zur Pachtung auf die Liquidität von Unternehmen <sup>1)</sup>**

Zeile	Kennziffer	Bezugs- einheit	Kaufpreis in DM/ha		
			8 000	12 000	16 000
1	+ Zinsaufwand	DM/ha	480	720	960
2	- Pachtaufwand	DM/ha	250	325	400
3	= Differenz vor Steuern	DM/ha	230	395	560
4	= Differenz nach Steuern (25 %)	DM/ha	173	296	420
5	= Differenz nach Steuern (40 %)	DM/ha	138	237	336
7	+ Tilgung	DM/ha	217	326	435
8	= Liquidität vor Steuern	DM/ha	-447	-721	-995
9	= Liquidität nach Steuern(25 %)	DM/ha	-390	-622	-855
10	= Liquidität nach Steuern (40 %)	DM/ha	-355	-563	-771

1) Der jährliche Kapitaldienst (Zinsen plus Tilgung) wird durch Anwendung des Wiederbeschaffungsfaktors ermittelt und beträgt bei 8000 (12 000, 16 000) DM 697 (1 046, 1 395) DM.

Quelle: Eigene Berechnungen.

Unter den getroffenen Annahmen beträgt der Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) bei 8 000 DM/ha Kaufpreis rd. 697 DM pro Jahr. Im ersten Jahr entfallen davon 480 DM auf Zinsen und 217 DM auf die Tilgung. In den nachfolgenden Jahren erhöht sich die Tilgung um die ersparten Zinsen für die jeweils bereits getilgte Kreditsumme. In der **Tabelle 16** werden die Verhältnisse nach dem ersten Jahr der Kreditaufnahme zugrundegelegt. Der den Pachtaufwand übersteigende Zinsaufwand vermindert die Einkünfte vor Steuern, so dass sich die Differenz durch die Steuerersparnis bei einem Grenzsteuersatz von 25 (45) % und z. B. 8 000 DM/ha Kaufpreis von 230 DM auf 173 (138) DM vermindert. Diese Werte sind sowohl rentabilitäts- als auch im Sinne des Cash-flow III liquiditätswirksam. Die aus dem Gewinn nach Steuern zu zahlende Tilgung ist nur liquiditätswirksam. Somit vermindert sich der Cash-flow III während der Kreditlaufzeit unter sonst gleichen Bedingungen pro ha Ackerland bei

Kaufpreisen zwischen 8 000 und 16 000 DM je nach Grenzsteuersatz um 390 bis 855 DM (355 bis 771 DM) und die Rentabilität nach Steuern um 173 bis 420 DM (138 bis 336 DM).

Aus den Ergebnissen wird folgendes deutlich:

- Je niedriger der Grenzsteuersatz der zu versteuernden Einkünfte ist, desto stärker vermindert sich je erworbener Flächeneinheit die Wirtschaftlichkeit und die Liquidität. Da vor allem mit wenig Erfolg geführte Unternehmen einen niedrigen Steuersatz haben, würden sich die hier ohnehin vorhandenen wirtschaftlichen und gravierenden Liquiditätsprobleme mit zunehmendem Erwerb von Flächen mit Fremdkapital überproportional verschärfen.
- Würden die 25 % wirtschaftlich erfolgreichsten Marktfruchtbetriebe das im Wirtschaftsjahr 1998/99 für den Landkauf zur Verfügung stehende Eigenkapital<sup>32</sup> nicht zur ausschließlichen Finanzierung des Flächenerwerbs mit Eigen- sondern mit Fremdkapital verwenden, könnten sie unter Liquiditätsaspekten je nach Höhe des Kaufpreises und Grenzsteuersatzes einen erheblichen Anteil der selbst bewirtschafteten Pachtflächen erwerben<sup>33</sup>. Dadurch müssten die im Wirtschaftsjahr 1998/99 verfügbaren Eigenmittel für den Flächenkauf allerdings 20 Jahre lang für den fälligen Kapitaldienst nach Steuern verwendet werden. Würden für die weitere Entwicklung dieser Unternehmen bedeutsame Flächen auf den lokalen Märkten angeboten, könnten sie somit unter Liquiditätsaspekten in weiten Grenzen flexibel reagieren. Mit steigendem Kaufpreis reduziert sich allerdings im Vergleich zur Flächenpachtung die Wirtschaftlichkeit des Flächenzukaufs erheblich, und es können auch hier Liquiditätsengpässe auftreten.
- Bei durchschnittlich erfolgreicher Wirtschaftsweise sind die Liquiditätsspielräume im Marktfruchtbau häufig sehr eng. Die in **Tabelle 15** ausgewiesene überwiegend positive Eigenkapitalbeildung dürfte jedoch dazu führen, dass zumindest einige Banken solche Unternehmen als kreditwürdig einstufen. Würden diese Kredite im erheblichen Umfang

<sup>32</sup> Je nach Rechtsform standen diesen Unternehmen zwischen 23,8 und 185,5 TDM für Nettoinvestitionen in den Landkauf zur Verfügung (vgl. **Tabelle 15**).

<sup>33</sup> Die 25 % erfolgreichsten Personengesellschaften wiesen im Wirtschaftsjahr 1989/99 im Marktfruchtbereich eine Eigenkapitalveränderung von 340 DM je ha LF bzw. 245 TDM je Unternehmen auf (vgl. **Tabelle 15**). Bei einem Kaufpreis von 8 000 (16 000) DM/ha würde sich unter sonst gleichen Bedingungen bei einem Grenzsteuersatz von 40 % die Eigenkapitalbildung auf den zugekauften Flächen um 138 (336) DM/ha vermindern (vgl. **Tabelle 16**, Zeile 5) und somit bei 16 000 DM Kaufpreis gegen Null tendieren. Für den Kapitaldienst wären zusätzlich 217 (435) DM/ha Tilgung aufzubringen. (vgl. **Tabelle 16**, Zeile 10). Erst wenn rd. 44 % (315 ha) der von diesen Unternehmen im Durchschnitt bewirtschafteten 720 ha LF zu einem Preis von 16 000 DM/ha mit Fremdkapital erworben würden, könnte der fällige Kapitaldienst aus der Eigenkapitalveränderung des Gesamtunternehmens nicht mehr aufgebracht werden. Der in **Tabelle 15**, Zeile 6 ausgewiesene Betrag für Nettoinvestitionen in Landkauf, vermindert um die fehlende Eigenkapitalbildung auf den 315 ha zugekauften Flächen würde dann noch nicht überschritten werden. Unter den gleichen Annahmen könnten von den 25 % erfolgreichsten Einzelunternehmen im Marktfruchtbereich rd. 12 % (37 ha) der im Durchschnitt selbst bewirtschafteten Fläche (310 ha) mit Fremdkapital erworben werden, und von den 25 % erfolgreichsten juristischen Personen rd. 14 % (253 ha) der im Durchschnitt bewirtschafteten 1 860 ha.

zur Finanzierung von für die weitere Entwicklung der Unternehmen wichtiger Flächenkäufe verwendet, hätte dies im Gegensatz zu den 25 % erfolgreichsten Betrieben erhebliche Effizienz- und Liquiditätsprobleme zur Folge.

Die für den Bereich Marktfruchtbau dargestellten Zusammenhänge zwischen fremdfinanzierten Flächenkäufen, Rentabilität und Liquidität lässt sich prinzipiell auf den Bereich Futterbau übertragen. Aufgrund der im Durchschnitt deutlich geringeren Eigenkapitalbildung bzw. häufigeren Eigenkapitalverluste ist zu erwarten, dass Effizienz- und Liquiditätsschwierigkeiten hier im Zusammenhang mit fremdfinanzierten Flächenkäufen noch deutlich häufiger auftreten.

Insgesamt lässt sich aus den Ergebnissen schlussfolgern, dass eine Fremdfinanzierung von umfangreichen Flächenkäufen in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage die Liquidität und der Mehrzahl der Unternehmen zusätzlich gefährdet und die Rentabilität vermindert. Bei Futterbaubetrieben ist dieser Anteil höher als bei Marktfruchtbetrieben und bei juristischen Personen sowie Einzelunternehmen höher als für Personengesellschaften.

Bei Unternehmen, die die Auswirkungen umfangreicher fremdfinanzierter Flächenkäufe anfänglich wirtschaftlich und finanziell verkraften können, erhöhen sich bei der unterstellten Finanzierung durch Annuitätendarlehen mit 20 Jahren Laufzeit unter sonst gleichen Bedingungen mit zunehmender Laufzeit die Stabilität und Rentabilität. Der Grund hierfür ist der zunehmende Tilgungsanteil im gleichbleibenden Kapitaleinsatz, der zu einer Zunahme des Anteils an Eigentumsflächen und einer Abnahme des Zinsaufwandes führt. Auch wenn der Kapitaleinsatz bei den zugrundegelegten Annahmen über 20 Jahre in gleicher Höhe geleistet werden muss, verbessert sich durch die Zunahme der Eigentumsflächen zumindest indirekt auch die Liquidität, weil durch die damit einhergehende Zunahme an dinglichen Sicherheiten der Zugang zu Krediten erleichtert wird und somit vorübergehend auftretende Liquiditätsengpässe notfalls durch Aufnahme von Fremdkapital leichter überbrückt werden können.

Aus diesen Überlegungen wird zweierlei deutlich:

- Unter sonst gleichen Bedingungen sind die aus fremdfinanzierten Flächenkäufen resultierenden wirtschaftlichen Folgen für landwirtschaftliche Unternehmen sowie die Auswirkungen auf ihre Stabilität und Liquidität in den ersten Jahren nach dieser Investition am gravierendsten.

- Eine Verschlechterung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann während dieser Zeit die Existenz solcher Unternehmen am stärksten bedrohen, eine Verbesserung dagegen erheblich zur Existenzsicherung beitragen.

Soweit beim zuerst genannten Problem die Liquidität der knappe Faktor ist, kann dem z. B. durch die Wahl eines Annuitätendarlehens mit noch längerer Laufzeit begegnet werden. Bei 30 Jahren Laufzeit würde sich der jährliche Kapitaldienst unter sonst gleichen Bedingungen z. B. um rd. 17 % vermindern. Durch Vereinbarung von Sondertilgungen mit dem Kreditgeber entsprechend der Liquiditätslage des Unternehmens bliebe die Möglichkeit einer Verkürzung der Darlehenslaufzeit erhalten. Im übrigen können Rentabilität, Stabilität und Liquidität durch Ausnutzung der Preisstreuung für vergleichbare Flächen auf den lokalen Grundstücksmärkten verbessert werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind Marktbeobachtung, präzise Informationen über das Marktgeschehen, persönliche Kontakte zu potentiellen, für den Betrieb interessanten Flächenverkäufern und Verhandlungsgeschick (vgl. hierzu Abschnitt 3.3).

Eine Veränderung der Rahmenbedingungen wurde bisher durch die Arbeitshypothese zukünftiger Konstanz dieser Bedingungen aus der Betrachtung ausgeklammert. Unter diesen Bedingungen wurden in Abschnitt 3.4 aufgrund der sich im Durchschnitt vermutlich weiter verbessernden wirtschaftlichen Lage der landwirtschaftlichen Unternehmen für die neuen Länder tendenziell leicht steigende Pacht- und Kaufpreise erwartet. Diese Entwicklung würde die Rentabilitäts-, Stabilitäts- und Liquiditätsprobleme beim fremdfinanzierten Flächenerwerb tendenziell entschärfen. Nachfolgend wird die zur Vereinfachung der Darstellung des Sachverhalts aufgestellte Arbeitshypothese mangels Realitätsnähe aufgegeben.

## **5. Wirtschaftlichkeit von Landkauf bei veränderten Rahmenbedingungen**

### **5.1 Veränderte landwirtschaftliche Rahmenbedingungen auf EU-Ebene**

Unmittelbar wird die Preisbildung auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmärkten von den Verläufen der Angebots- und Nachfragefunktion landwirtschaftlicher Grundstücke für die landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Die Verläufe leiten sich in den neuen Ländern vor allem aus den Einkommensbeiträgen ab, die auf der Fläche zu erzielen sind. Wegen der langen Nutzungsdauer des Produktionsfaktors Boden sind hierüber zwecks Ableitung einer Bandbreite denkbarer Kaufpreisentwicklungen über einen möglichst langen Zeitraum realitätsnahe Informationen wünschenswert.

Neben zahlreichen betriebsindividuellen, lokalen und regionalen Bestimmungsfaktoren, auf die hier nicht eingegangen wird (vgl. z. B. KLARE, 1994 sowie DOLL und KLARE, 1996), sind für die langfristige Einkommensentwicklung je Flächeneinheit übergeordnete globale, EU-weite und nationale Faktoren maßgeblich. Hier kann nur auf die von uns als wesentlich eingestuften übergeordneten Einflussgrößen eingegangen und mit einer groben Skizzierung ihrer möglichen Entwicklung die Komplexität der Zusammenhänge verdeutlicht sowie die mit dem Flächenerwerb verbundenen Einkommenschancen und –risiken auf längere Sicht aufgezeigt werden.

### 5.1.1 WTO-Verhandlungen und Agenda 2000

Im Jahr 2000 hat der Europäische Rat der Staats- und Regierungschefs der Mitgliedstaaten für den Zeitraum 2001 bis 2008 auf der Grundlage des von der EU-Kommission im Jahr 1998 erarbeiteten Programms „Agenda 2000 – eine stärkere und erweiterte Union“ in Berlin eine umfassende Änderung der gemeinsamen Agrarpolitik beschlossen. Die Beschlüsse sehen eine Fortführung der 1992 im Zuge der Agrarreform eingeleiteten Politik vor. U. a. werden die Interventionspreise für wichtige Agrarprodukte weiter gesenkt und als Kompensation der damit verbundenen Einkommenseinbußen die direkten Ausgleichszahlungen weiter erhöht.

Wesentliche Gründe für die Berliner Beschlüsse sind folgende:

- Die 1992 auch mit Blick auf die 1994 abgeschlossenen GATT/WTO-Verhandlungen zur Liberalisierung der nationalen Agrarpolitiken und des internationalen Agrarhandels durchgeführte Agrarreform war nicht umfassend genug, um z. B. EU-Getreideüberschüsse zu den eingegangenen Handelsverpflichtungen in ausreichender Menge in Drittländer exportieren zu können. Mit der Agenda 2000 sollen diese Probleme soweit wie möglich beseitigt und die EU-Agrarpolitik im Vorgriff auf die anstehende nächste WTO-Runde weiter liberalisiert werden<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Nach den Vorschätzungen der EU wird selbst auf dem durch die Agrarreform 1992 am stärksten geänderten Getreidemarkt der zu exportierende Überschuss bei den nach wie vor gestützten Preisen höher eingeschätzt als nach den GATT/WTO-Vereinbarungen erlaubt ist. Die subventionierten Exportmengen einzelner Produktkategorien dürfen vereinbarungsgemäß ab dem Jahr 2000/2001 nur 79 % der durchschnittlichen Exportmengen der Jahre 1986 – 1990 erreichen. Nach Einschätzung der EU-Kommission wird diese Exportbeschränkung auf einigen Märkten bei unveränderter Agrarpolitik zu unverkäuflichen Überschüssen führen (vgl. auch TANGERMANN, 1998). Somit hatte die EU zwei Möglichkeiten:

- Beschränkung des Produktionswachstums durch Steuerung der Produktion (Quotierung der Produktion und/oder des Faktoreinsatzes z. B. durch Flächenstillegung);
- Verringerung der Produktionsanreize durch niedrigere Preise.

Mit den Berliner Beschlüssen wurde überwiegend der zweite Weg in der Hoffnung präferiert, bereits im Vorfeld der anstehenden neuen WTO-Runde im ausreichenden Maße Reformschritte eingeleitet zu haben.

Diese Reform soll die anstehende Osterweiterung erleichtern<sup>35</sup>.

- Mit der Agenda 2000 soll durch die stärkere Berücksichtigung marktwirtschaftlicher Elemente in der EU-Agrarpolitik die EU-Landwirtschaft verstärkt auf den internationalen Wettbewerb vorbereitet werden<sup>36</sup>.

Die Berliner Beschlüsse sind durch folgende Grundsatzentscheidungen gekennzeichnet:

- Im Marktfruchtbau werden die Interventionspreise für Getreide ab dem Wirtschaftsjahr 2000/01 in zwei Stufen um 15 % gesenkt und die Flächenstillegung auf 10 % festgelegt. Die Preissenkungen werden durch die Erhöhung der Preisausgleichszahlungen bzw. Flächenstillegungsprämie nicht vollständig kompensiert.
- In der Milchproduktion werden die Interventionspreise für Butter und Magermilchpulver erst ab dem Wirtschaftsjahr 2005 in drei Stufen um 15 % gesenkt und durch eine Quotenprämie unterdurchschnittlich kompensiert. Der Beginn der Liberalisierung des Milchmarktes wird dadurch auf das Jahr 2005 bzw. 2008 verschoben<sup>37</sup>, soweit sich aus einer vorgesehenen Überprüfung im Jahr 2003 nichts anderes ergibt<sup>38</sup>.
- In der Bullenmast werden die Grundpreise ab dem Wirtschaftsjahr 2000/01 in drei Stufen um 20 % gesenkt, die klassische Intervention durch private Lagerhaltung ersetzt, und die Preise je kg Schlachtgewicht, bei denen eine Intervention erfolgen muss (Sicherheitsnetz-niveau), im Wirtschaftsjahr 2002/03 um 25 % reduziert und gleichzeitig Bullenprämien bzw. Schlachtprämien für mindestens acht Monate alte Rinder eingeführt. Auch in diesem

---

<sup>35</sup> Durch die anstehende Osterweiterung vergrößert sich die Produktionskapazität des Agrarsektors erheblich. Würde diese Erweiterung ohne eine Reform der EU-Agrarpolitik erfolgen, wäre die Wahrscheinlichkeit groß, dass die eingeleitete Anpassung in diesen Ländern durch spätere radikale Änderungen in der Agrarpolitik korrigiert werden müsste. Ein Beitritt ohne Änderung der EU-Agrarpolitik kann daher nicht eindeutig im Interesse der Beitragsländer liegen (vgl. KOESTER, 1999, S. 606). Darüber hinaus würden sich die Handelskonflikte der EU mit Drittländern nach der Osterweiterung im Zuge der weiteren Liberalisierung des Agrarhandels verschärfen, wenn eine Subventionierung der EU-Agrarexporte immer mehr eingeschränkt werden würde. Je höher das inländische Agrarpreisniveau festgelegt werden würde, desto mehr könnte es dann nur durch Quotierung der Produktion und des Faktoreinsatzes für die wichtigsten EU-Agrarprodukte aufrecht erhalten werden. Massive Wohlfahrtsverluste wären die Folge.

<sup>36</sup> Tendenziell führen die Preissenkungen zu Wohlfahrtsgewinnen, weil sich die EU-Preise dem Weltmarkt annähern und dadurch die Preisverzerrungen in der Erzeugung und auch im Verbrauch vermindern. Insgesamt gehen die Berliner Beschlüsse jedoch aus gesamtwirtschaftlicher Sicht nicht weit genug (vgl. z. B. KOESTER, 1999).

<sup>37</sup> Eigentlich war die Beendigung des Milchquotensystems noch vor dem EU-Beitritt der ersten osteuropäischen Länder geplant. Durch die erfolgreiche Weigerung Frankreichs, einer zeitlichen Degression und begrenzten Kofinanzierung der direkten Ausgleichszahlungen zuzustimmen, konnte die zeitliche Parallelität der Reformschritte wegen zu hoher Belastung für den EU-Agrarhaushalt nicht mehr aufrecht erhalten werden (vgl. MANEGOLD, 2000, S. 4).

<sup>38</sup> Die EU-Kommission hat sich das Recht vorbehalten, auf der Grundlage eines für 2003 vorgesehenen Zwischenberichts über die Lage auf dem Milchmarkt erneut Reformvorschläge zu machen. Hintergrund sind erwartete Schwierigkeiten bei der Einhaltung der WTO-Auflagen und der Osterweiterung (vgl. ebenda, S. 6).

Bereich werden die Preissenkungen nur teilweise durch die gewährten Prämien kompensiert.

Der Einfluss der Berliner Beschlüsse auf die landwirtschaftlichen Bodenmärkte hängt u. a. davon ab, wie sich diese veränderten Rahmenbedingungen auf die landwirtschaftlichen Einkommen auswirken und inwieweit die Beschlüsse vor dem Hintergrund der anstehenden WTO-Verhandlungen und der Osterweiterung auch tatsächlich umgesetzt werden. Zunächst wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung ohne Einschränkung erfolgt. Später wird diese Annahme in Bezug auf die direkten Ausgleichszahlungen relativiert.

### 5.1.1.1 Uneingeschränkte Umsetzung der Agenda

Beim Getreide schlägt die Entwicklung der Preise auf dem Weltmarkt wegen der Annäherung an die EU-Interventionspreise stärker auf die EU-Marktpreise für Getreide durch. Vor allem trifft das für Weizen zu<sup>39</sup>. Entsprechendes gilt auch für die Ölsaatenpreise, wobei die Wettbewerbsfähigkeit der Ölsaaten im Vergleich zur Getreideerzeugung vor allem von den Ertrags- und Preisrelationen sowie der Aufhebung der im sogenannten „Blair-House-Abkommen“ vereinbarten Garantiefächenbegrenzung abhängt<sup>40</sup>. Bei Milch- bzw. Milchproduktion und Rindfleisch ist dies wegen des auch nach der Preissenkung voraussichtlich immer noch über den Weltmarktpreisen liegenden EU-Preisniveaus und dem auch nach der Preissenkung noch verbleibenden relativ hohen Außenhandelsschutz nicht anzunehmen<sup>41</sup>.

Unter Berücksichtigung dieser Sachlage und der Gewährung direkter Ausgleichszahlungen in der vorgesehenen Höhe wurden auf sektoraler Ebene bis zum Jahr 2005 Modellrechnungen

<sup>39</sup> EU-Weizen dürfte unter nicht zu stark verzerrten Weltmarktbedingungen am ehesten zum Interventionspreis in Drittländer exportiert werden können. Dagegen werden sich die Preise für Roggen und Futtergerste wahrscheinlich auch weiterhin am Niveau des Interventionspreises ausrichten (vgl. UHLMANN, 2000, S. 28).

<sup>40</sup> „Die bestehenden Garantiefächenbegrenzungen verhindern die Verlagerung der Ölsaatenerzeugung auf die kostengünstigsten Standorte. Eine Verbesserung der Allokation der Ölsaatenerzeugung wäre aber notwendig, um die Wettbewerbsdefizite gegenüber Getreide abzubauen. Im Gegensatz zu der stabilisierenden Wirkung des bisherigen Referenzpreissystems als Basis für die Prämienberechnung schlagen künftig Weltmarktpreisschwankungen voll auf die Erlöse durch, was erhebliche Einkommensrisiken verursacht und Anpassungen der Erzeugung an Preiserwartungen des Weltmarktes erfordert. Chancen für die Mobilisierung von Erzeugungspotentialen bei Ölsaaten ergeben sich bei Preisrelationen zu Getreide von mehr als 2 : 1. Die Ölsaatenerzeugung verlagert sich dabei stärker zugunsten der neuen Länder, was durch die bisherige Prämienabschneidegrenzen verhindert wird.“ (KLEINHANß ET. AL., 1999, S. 87).

<sup>41</sup> Sofern im Welthandel bei Milchprodukten nicht sehr deutliche Preissteigerungen realisiert werden, bestehen nach voller Umsetzung der Agenda 2000 immer noch erhebliche Preisdifferenzen zwischen EU-Binnenmarkt und Weltmarkt (vgl. SALAMON, 2000, S. 45). Beim Rindfleisch liegt das Preisniveau nach Umsetzung der Agenda 2000 erst bei Auslösung des Sicherheitsnetzes, d. h. in Krisenzeiten (60 % des Interventionspreises), mit rd. 360 DM je t Schlachtgewicht unter dem gegenwärtigen Preisniveau vergleichbarer Qualitäten in Nordamerika (vgl. PROBST, 2000, S. 63).



durchgeführt, die betriebliche Anpassungen erlauben und bei den Weltmarktpreisen für Getreide eine optimistische und eine pessimistische Variante unterstellen (vgl. KLEINHANß ET. AL., 1999). Danach vermindert sich die Nettowertschöpfung zu Faktorkosten in der Landwirtschaft im Vergleich zu einer unveränderten Fortführung der EU-Agrarpolitik auch bei der pessimistischen Variante nicht wesentlich<sup>42</sup>. Der entscheidende Grund hierfür liegt in dem hohen Flächenanteil von 27 %, der ohne Änderung der EU-Agrarmarktpolitik zur Einhaltung der in den GATT/WTO-Vereinbarungen von 1994 eingegangenen Exportbegrenzungen notwendig gewordenen wäre. Dieses Ergebnis unterstreicht die Notwendigkeit der Reform der vor den Berliner Beschlüssen praktizierten EU-Agrarpolitik.

In z. T. einfachen Modellkalkulationen ermitteln u. a. ZEDDIES ET. AL. (1999, S. 6ff.), ROST (1999, S. VIII f.), JOCHIMSEN (2000, S. 3ff.) und PETERSEN (1999) die möglichen einzelbetrieblichen Auswirkungen der Agenda 2000 auf die Einkommensentwicklung in Marktfrucht- und Futterbaubetrieben bzw. bei verschiedenen Frucht- und Tierarten. Ohne Anpassungsmaßnahmen der Betriebe und bei pessimistischer Annahme über die Entwicklung der Agrarpreise auf dem Weltmarkt sind die Einbußen generell erheblich. Diese Berechnungen sind jedoch zu statisch. Mit betrieblichen Anpassungsmaßnahmen und bei optimistischer Prognose der Preisentwicklung auf den Weltmärkten, verbessern sich die Einkommensaussichten insbesondere im Marktfruchtbau, weniger in der Rindfleisch- und Milcherzeugung (vgl. z. B. JOCHIMSEN, 2000).

PETERSEN (1999, S. 7) kommt in seinen Berechnungen für Sachsen-Anhalt zu folgenden Ergebnissen:

„Die mit der Agenda 2000 einhergehende stärkere Ausrichtung auf den internationalen Wettbewerb beeinträchtigt die wirtschaftliche Situation in allen geprüften Unternehmensformen, vor allem jedoch in Unternehmen des Betriebssystems Futterbau-Milchviehhaltung. Zugleich ist das Anpassungspotential in den Unternehmen erheblich. Es ist vor allem in den Unternehmen in den neuen Bundesländern, die heute auf einem unterdurchschnittlichen Ausgangsniveau wirtschaften, außerordentlich groß.

Erfolgreiche Unternehmen zeichnet eine souveräne Beherrschung des Produktionsprozesses und eine hohe Kompetenz im Marketing aus; eine erheblich gewachsene Bedeutung haben die kritische Kontrolle der Gemeinkosten sowie eine auf die Größe der Unternehmen bedarfsge-

---

<sup>42</sup> Die Größenordnung möglicher Einbußen der Nettowertschöpfung für die deutsche Landwirtschaft beläuft sich nach den Berechnungen von KLEINHANß ET. AL. (1999) je nach Weltmarktpreisszenario auf 4,5 % bis 5,4 %. Die auf den Gewinn bezogene prozentuale Veränderung ist höher einzustufen.

nau abgestimmte Festlegung der Arbeitskapazität erlangt. Rationalisierungspotentiale bestehen insbesondere bei den juristischen Personen in der für den Vergleich ausgewählten Region Mitteldeutschland. Dies setzt allerdings erhebliche Anstrengungen zur weiteren Umgestaltung in den Unternehmen voraus.

Insbesondere Unternehmen mit Marktfruchtbau sind für die Herausforderungen durch den stärkeren globalen Wettbewerb gut gerüstet. Mehrere vorteilhafte Umstände wirken zusammen: Die Unternehmen verfügen auf den klassischen Standorten des Ackerbaues über einen erheblichen Vorrat an noch realisierbaren Erfolgspotentialen. Sie sind im Gegensatz zu Unternehmen mit Futterbau-Milchviehhaltung in einem relativ geringen Maße durch politische und administrative Regelungen in ihrem Wachstum beschränkt. Die Prognosen über die künftige Dynamik der Weltmärkte und über die Entwicklung der Weltmarktpreise sind zudem vergleichsweise optimistisch.“

Danach ist zu erwarten, dass sich die Pacht- und damit auch die Kaufpreisunterschiede zwischen Acker- und Grünland zukünftig weiter vergrößern und beim Ackerland zunehmend von der Preisentwicklung für Marktfrüchte auf dem Weltmarkt abhängen<sup>43</sup>.

Wie hoch die Effizienzreserven in den neuen Bundesländern sind, wurde weiter oben durch den Vergleich der Buchführungsergebnisse zwischen erfolgreich und weniger erfolgreich geführten Unternehmen deutlich. Aber auch und gerade in den sehr erfolgreichen Betrieben werden technische und organisatorische Neuerungen, vielfältige horizontale und vertikale Vernetzungen und des Ausnutzens von mehr Marktnischen und Dienstleistungen zu weiteren Effizienzsteigerungen führen. „Generell wird sich dabei eine weitere Verschiebung der Einkommensverteilung zugunsten der knappen Faktoren wie Land, Stallplätze und Quoten einstellen, denn die enormen Rationalisierungsfortschritte bewirken eine anhaltende Konkurrenz um diese Faktoren“ (H. ISERMEYER, 1999, S. 33).

### **5.1.1.2 Eingeschränkte Gewährung vorgesehener direkter Ausgleichszahlungen**

Die Berliner Beschlüsse sehen weder einen schrittweisen Abbau der bei der Agrarreform 1992 eingeführten Direktzahlungen noch eine zeitliche Degression der zusätzlich gewährten Direktzahlungen vor. Die WTO-Verhandlungen, die EU-Osterweiterung, die BSE-Krise oder

---

<sup>43</sup> In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass im Rahmen der WTO-Verhandlungen eine neue Zuckermarktordnung mit dem Ziel diskutiert wird, den in diesem Bereich besonders stark ausgeprägten Protektionismus abzubauen. Eine Neufassung hätte zweifellos eine kaufpreisdämpfende Wirkung für Ackerland zur Folge.

Haushaltsprobleme könnten in dieser Hinsicht neue Überlegungen erforderlich machen. Hierfür spricht auch, dass die öffentlichen Haushalte durch die Direktzahlungen belastet und somit die Subventionen im Gegensatz zur früheren Hochpreispolitik transparenter werden. Dadurch wird ihre Notwendigkeit in der Öffentlichkeit häufiger kritisch durchleuchtet. Eine Senkung der direkten Ausgleichszahlungen würde sich unter sonst gleichen Bedingungen je nach Ausmaß der Reduzierung auf den Bodenmärkten preissenkend auswirken.

Aus folgenden Gründen kann eine Reduzierung nicht ausgeschlossen werden:

- Mit der Agenda 2000 und hier insbesondere mit den hohen direkten Ausgleichszahlungen wurden bereits im Vorfeld der anstehenden WTO-Runde eine Reform der EU-Agrarpolitik beschlossen. Ob die Ausgleichszahlungen in den WTO-Verhandlungen akzeptiert werden, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Eine synoptische Darstellung der Ausgangspositionen ausgewählter Länder in den WTO-Verhandlungen hinsichtlich Marktzugang, Exportwettbewerb, Stützung der Landwirtschaft und Sonderregelungen für Entwicklungsländer hat MANEGOLD (2001, S. 13ff.) zusammengestellt und kommentiert. Aus ihr wird einerseits die Interessengleichheit aller an den WTO-Verhandlungen teilnehmenden Länder an einer weiteren Liberalisierung der nationalen Agrarpolitiken und des internationalen Agrarhandels deutlich. Andererseits ist dessen ungeachtet die von der EU betonte Notwendigkeit einer langfristigen Stützung der EU-Landwirtschaft bemerkenswert. Konkret fordert die EU die internationale Tolerierung einer Aufstockung von Subventionen, die im Rahmen staatlicher, produktionsbezogener Programme gezahlt werden und deren Höhe sich weder nach aktuellen Preisen noch nach jeweiligen Produktionsmengen bemisst. Ob die Handelspartner diese EU-Position bei den anstehenden WTO-Verhandlungen akzeptieren und diese sogenannten „blue-box“-Maßnahmen tolerieren, muss hier offen bleiben.
- Im Zuge der Osterweiterung ist keine Einbeziehung der Beitrittsländer in die direkten Ausgleichszahlungen vorgesehen. Diese fordern aber neben Produktionsquoten und Garantief Flächen (vgl. MANEGOLD, 2001, S. 5ff.) eine volle Teilhabe an den Direktzahlungen, die von der EU seit 1992 als Ausgleich für verschiedene Preissenkungen eingeführt wurden. Hierfür notwendige Mittel, die bei der ersten Erweiterung auf 7 bis 8 Mrd. DM geschätzt werden<sup>44</sup>, sind jedoch nicht im EU-Haushalt eingeplant. Obwohl mehr als zu bezweifeln ist, dass bei begrenzter Mittelverfügbarkeit eine Verwendung in Form von Di-

---

<sup>44</sup> Das Institut für Agrarentwicklung in Mittel- und Osteuropa in Halle hat die Preisausgleichszahlungen für die erste Beitrittsrunde (Estland, Polen, Slowenien, Tschechien, Ungarn, ohne Zypern) auf 7,4 bis 8,0 Mrd. DM geschätzt.

rektzahlungen an die Landwirtschaft in den Beitrittsländern aus gesamtwirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist, sind solche Forderungen nicht ohne Substanz. Vielmehr stellt sich bei dieser Forderung die Frage, warum die Direktzahlungen an die Landwirtschaft in den gegenwärtigen EU-Staaten nicht zumindest degressiv gestaffelt werden, damit sie nicht als dauerhafte Subventionen eingestuft werden können, sondern als vorübergehende Kompensationszahlungen für eine grundlegende Änderung der EU-Agrarpolitik.

- Die nunmehr auch Deutschland voll erfasste BSE-Krise hat durch die erheblichen Preiseinbrüche beim Rindfleisch Einkommenseinbußen bei Futterbaubetrieben zur Folge, und die geplante Abschlachtaktion von mehreren Millionen Rindern auf EU-Ebene kostet Milliarden. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass u. a. durch Umschichtung der direkten Ausgleichszahlungen für Marktfrüchte die hohen BSE-Folgekosten zumindest teilweise finanziert werden. Gegenwärtig wird diese Möglichkeit nach unserer Kenntnis nicht diskutiert und ist somit als hypothetisch zu bezeichnen. Eine solche intrasektorale Umschichtung würde je nach Umfang unter sonst gleichen Bedingungen entsprechende preisdämpfende Effekte für die relevanten Ackerflächen haben. In jedem Fall dürfte sich jedoch die BSE-Krise kaufpreisdämpfend auf die für die Rindfleischproduktion benötigten Futterflächen auswirken. Ob dies nur für kurze Zeit oder längerfristig der Fall sein wird, hängt neben der Dauer und dem Ausmaß der BSE-Krise von den Anpassungsmöglichkeiten der betroffenen Landwirte ab.

Insgesamt wird aus den vorausgegangenen Überlegungen deutlich, wie komplex das Zusammenwirken der übergeordneten Einflussgrößen auf die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen ist und dass nur bedingte „wenn ..., dann ...“ Aussagen über die weitere Entwicklung der Kaufpreise möglich sind. Solche Aussagen sollen erst nach Darstellung der veränderten Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene mit Schwerpunkt neue Bundesländer abgeleitet werden.

## **5.2 Veränderte landwirtschaftliche Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene**

Zu den übergeordneten nationalen Faktoren mit vermutlich spürbaren Auswirkungen auf die Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke zählen u. a. die Förderung der Landwirtschaft im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe, die Steuer- und Sozialpolitik, das Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht, die Düngeverordnung, die Privatisierung ehemals volkseigener Flächen in den neuen Ländern durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) sowie die neue Verbraucherschutz- und Landwirtschaftspolitik der Bundesregie-

rung<sup>45</sup>. Hier wird vor allem auf einen Bereich eingegangen, der für den Grundstücksmarkt in den neuen Ländern von großer Bedeutung ist: Die Flächenprivatisierung durch die BVVG. Darüber hinaus werden relevante Aspekte der Unternehmenssteuerreform für den Grundstücksmarkt in den neuen Ländern gestreift. Auf die neue Landwirtschaftspolitik wird ebenfalls nur kurz eingegangen.

### **5.2.1 Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen<sup>46</sup>**

Ende 1995 waren nach schwieriger politischer Entscheidungsfindung im Prinzip die politischen Weichen gestellt, um mit dem Flächenerwerbsprogramm für die ehemals volkseigenen Flächen zu beginnen. Zu diesem Zeitpunkt waren mit der Verabschiedung der Flächenerwerbsverordnung zur Umsetzung des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG) die gesetzlichen Grundlagen geschaffen. Ein wesentlicher Grund für eine weitere Verzögerung der Privatisierung war die Einreichung einer Beschwerde ostdeutscher Bodenreform-Enteigneter gegen den EALG-Flächenerwerb bei der EU-Kommission. In der Beschwerde wurde u. a. geltend gemacht, dass der Flächenerwerb von ostdeutschen ortsansässigen Neueinrichtern und juristischen Personen, die nicht von Enteignungen betroffen waren, mit wettbewerbsrechtlichen EU-Regeln nicht vereinbar sei. Die Überprüfung durch die EU-Kommission machte eine Novellierung des EALG und der Flächenerwerbsverordnung notwendig. Im Juli 2000 hat der Bundestag durch Verabschiedung des Vermögensrechtsänderungsgesetzes u. a. den Einwänden der EU-Kommission (im wesentlichen das Diskriminierungsverbot von Kaufinteressierten aus anderen EU-Staaten und die zu hoch subventionierten Kaufpreise, vgl. z. B. LUDDEN, 2000, S. 329ff.) Rechnung getragen und nach Zustimmung des Bundesrates zu diesem Gesetz hat das Bundesfinanzministerium am 24.10.2000 den Verkaufsstopp für die ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen aufgehoben.

#### **5.2.1.1 Eigentümerlandwirtschaft als politisches Ziel**

Im Zusammenhang mit der Diskussion über Bodenfonds als Kapitalanlage für Nichtlandwirte ist interessant, dass sich die Politik in dem langwierigen Prozess der Konsensfindung bei der

---

<sup>45</sup> Zu den übergeordneten nationalen Faktoren zählt indirekt auch die Verhinderung der Umsetzung für die neuen Länder sehr nachteiliger EU-Kommissionsvorschläge zur Agenda 2000: Zum einen der Verzicht auf die Einführung der degressiven Staffelung der Transferzahlungen in Abhängigkeit von der Höhe dieser Zahlungen je Unternehmen, zum anderen die Aufweichung der ursprünglich vorgesehenen Prämienobergrenze für maximal 90 männliche Rinder. Insbesondere die degressive Staffelung der Transferzahlungen hätte sich flächendeckend und spürbar kaufpreissenkend ausgewirkt.

<sup>46</sup> In diesem Abschnitt wird im wesentlichen auf eine Veröffentlichung von KLARE (2000, S. 3f.) zurückgegriffen.

Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen auf folgende, aus den Gesetzestexten und Verordnungen ableitbare Ziele geeinigt hat:

- Den Bewirtschaftern von BVVG-Flächen wird die höchste Priorität beim begünstigten Erwerb dieser Flächen eingeräumt. Die Interessen von Nichtlandwirten einschließlich nicht selbst wirtschaftenden Alteigentümern am Erwerb von BVVG-Flächen werden bis Ende 2006 nicht bzw. nur rudimentär (vgl. z. B. KLAGES, 1994, S. 105ff.) berücksichtigt. Hieraus wird das Ziel deutlich, auch in den neuen Bundesländern der Stärkung einer Eigentümerlandwirtschaft höchste Priorität einzuräumen.
- Durch die Beschränkung des begünstigten BVVG-Flächenerwerbs auf maximal 6000 bzw. in der sogenannten „Nachschlagsregelung“ auf 8000 Bodenpunkte je Unternehmen wird das Ziel einer breiten Eigentumsstreuung unter den primär Begünstigten deutlich.
- Durch die zusätzliche Beschränkung des Erwerbs von BVVG-Flächen auf maximal 50 % der Betriebsfläche der begünstigten Unternehmen wird die Schaffung einer Sockel-Eigentümerlandwirtschaft deutlich. Hintergrund für diese zusätzliche Beschränkung dürfte die Orientierung an die bestehenden durchschnittlichen Besitzverhältnisse in den landwirtschaftlichen Betrieben der alten Länder gewesen sein.

Die Politik hat somit bei der Privatisierung des sogenannten „Streubesitzes“<sup>47</sup> marktwirtschaftliche Prinzipien zwecks Erzielung möglichst hoher Erlöse zugunsten agrarstrukturpolitischer Ziele eindeutig untergeordnet. Hieraus wird der sehr hohe politische Stellenwert deutlich, der an die Schaffung landwirtschaftlicher Unternehmen mit einem Sockel an Eigentumsflächen geknüpft wird. Die Klärung, inwieweit hierfür agrarpolitische Interessengegensätze zwischen den alten und neuen Ländern eine entscheidende Rolle gespielt haben, ist hier nicht relevant (vgl. hierzu HAGEDORN und KLAGES, 1994, S. 44ff.). Im Ergebnis werden die unterschiedlichen Besitzverhältnisse an Grund und Boden in den Betrieben der neuen und alten Länder vermindert und die Planungssicherheit, Stabilität sowie Verpächterunabhängigkeit der Begünstigten im Vergleich zu den nicht Begünstigten erhöht.

Würde die Politik bei dem privaten Grundstücksverkehr vergleichbare Maßstäbe anlegen wie bei der Privatisierung der BVVG-Flächen, hätte dies u. a. zur Konsequenz, dass Landwirte vorrangig Flächen zu administrativ festgelegten Preisen und Bodenfonds bzw. alle Nichtlandwirte allenfalls nachrangig Flächen zu Marktpreisen erwerben könnten. Selbstverständ-

---

<sup>47</sup> Die Privatisierung der ehemaligen volkseigenen Güter erfolgte nach anderen Kriterien, auf die hier nicht eingegangen wird.

lich hinkt dieser Vergleich, weil die Politik bei der Veräußerung von Staatseigentum einen weitaus größeren Gestaltungsspielraum hat als bei Eingriffen in die grundgesetzlich garantierte Vertragsfreiheit von Privatpersonen beim Transfer von Grundstücken<sup>48</sup>.

### **5.2.1.2 Angebotserhöhung**

Insgesamt sind noch rd. 1 Mio. ha BVVG-Flächen zu veräußern, d. h. rd. 17 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche in den neuen Ländern. Kaufanträge für den begünstigten Flächenerwerb können bis zum 31. August 2001 ohne Kaufzwang gestellt werden. Bis Ende 2001 geht die BVVG davon aus, rd. 45.000 ha LF an die Begünstigten veräußern zu können, bis Ende 2006 nach externen Berechnungen 600.000 ha. Nach 2006 endet der begünstigte Flächenverkauf, so dass alle Kaufinteressierten BVVG-Flächen zu Marktpreisen erwerben können. Die BVVG ist zuversichtlich, bis zum Ende des 2010 alle Flächen privatisiert zu haben. Treffen diese Annahmen zu, so würde sich das Bodenangebot pro Jahr im Zeitraum 2002 bis 2006 (2007 bis 2010) von gegenwärtig rd. 65.000 ha um zusätzlich rd. 110.000 (100.000) ha preisreduzierte (nicht preisreduzierte) BVVG-Flächen erhöhen. Ob der Markt diese Angebotssteigerung verkraften kann, ist u. a. von der Höhe der Kaufpreissenkung bis zum Jahr 2006 abhängig.

### **5.2.1.3 Wirtschaftlichkeit des BVVG-Flächenerwerbs zum reduzierten Kaufpreis**

Die Höhe des Preisabschlags wurde gesetzlich auf 35 % des ortsüblichen Marktpreises festgelegt. Vorrangig erwerbsberechtigt sind Pächter von BVVG-Flächen mit mindestens sechsjährigen Pachtverträgen, nachrangig im geringen Umfang Alteigentümer ohne Pachtverträge. Andere Erwerbsinteressierte können BVVG-Flächen bis Ende 2006 grundsätzlich nicht erwerben. Durch das 20jährige Veräußerungsverbot, die Nutzungsbindung und das Verpachtungsverbot (beim Erwerb durch Pächter) bzw. die Verlängerungspflicht bestehender Pachtverträge auf 18 Jahre (beim Erwerb durch Alteigentümer) soll auf der Basis des reduzierten Preises ein weiterer Abschlag von 10 % vorgenommen werden. Hieraus ergibt sich eine Kaufpreisminderung von insgesamt 41,5 %. Bei den im Oktober im Bundesanzeiger veröffentlichten regionalen Wertansätzen ist der 10 %ige Abschlag bereits berücksichtigt.

Ob ein frühzeitiger Erwerb zu diesem Kaufpreis wirtschaftlich ist, hängt – wie oben bereits dargestellt - im wesentlichen von den Pachtpreis-Kaufpreis-Relationen und deren Entwick-

---

<sup>48</sup> Prinzipiell machbar wäre die Gewährung zinsverbilligter Kapitalmarktdarlehen oder Zuschüsse beim Flächenerwerb durch Landwirte. Dies hätte jedoch tendenziell eine Fehlallokation der Ressourcen in der Landwirtschaft zur Folge, u. a. weil die generell wirtschaftlichere Flächenaufstockung durch Zupachtung vermehrt durch Zukauf substituiert würde.

lung ab. Gegenwärtig dürfte sich der Pachtpreis für BVVG-Flächen überwiegend im Bereich 2 bis 3 % des unverbilligten ortsüblichen Kaufpreises bewegen. Durch die voraussichtliche Preisreduzierung würde sich diese Relation auf 3,4 bis 5,1 %, bzw. bei Berücksichtigung der beim Kauf anfallenden Nebenkosten auf 3,2 bis 4,9 % erhöhen. Müsste der Erwerb fremdfinanziert werden, müssten gegenwärtig für Kredite mit langfristiger Zinsbindung mindestens 6 % Zinsen gezahlt werden. Wäre hinreichend Eigenkapital für den Erwerb verfügbar, könnte mit dem Erwerb zwar eine für Bodenvermögen ansehnliche Verzinsung erreicht werden. Dem Erwerb anderer für die Bewirtschaftung günstig liegender Flächen, die aus strategischen Gründen für die Existenzsicherung von Bedeutung sind (s. o.), würde jedoch trotz höherer Marktpreise vermutlich Priorität eingeräumt. Beim Erwerb der BVVG-Flächen ist nämlich mit Ausnahme der nachrangig zu berücksichtigenden Alteigentümer bis maximal Ende 2006 keine Konkurrenz zu befürchten. Durch den fehlenden Kaufzwang ist somit tendenziell bei eigenkapitalstarken Begünstigten mit einem Hinausschieben des Erwerbs von BVVG-Flächen zu rechnen. Entsprechendes gilt aus wirtschaftlichen und - wegen der zu leistenden Tilgungszahlungen - aus Liquiditätsgründen in noch stärkerem Maße bei (teilweiser) Fremdfinanzierung.

#### **5.2.1.4 Auswirkungen auf den Flächenerwerb zu Marktpreisen**

Diese und andere Überlegungen sprechen dafür, dass das BVVG-Flächenangebot in den nächsten Jahren nicht zu einem spürbaren Nachfragerückgang für auf den freien Grundstücksmärkten angebotene Flächen führen dürfte:

- Eigenkapitalkräftige Pächter von BVVG-Flächen dürften zu Marktpreisen angebotene Flächen aus strategischen Gründen weiterhin prioritär kaufen.
- Eigenkapitalschwache Pächter von BVVG-Flächen dürften in den nächsten Jahren zwar nur in sehr begrenztem Umfang Flächen zu Marktpreisen nachfragen. Dies dürfte aber auch in den zurückliegenden Jahren der Fall gewesen sein.
- Etwa die Hälfte der in den neuen Ländern wirtschaftenden Landwirte mit im Durchschnitt allerdings deutlich geringerer Produktivität kann mangels langfristiger Pachtverträge keine BVVG-Flächen erwerben, so dass die Nachfrage dieses Personenkreises auch in den nächsten Jahren durch das BVVG-Flächenangebot nicht tangiert werden dürfte.
- In den neuen Ländern haben in den vergangenen Jahren in erheblichem Umfang Nichtlandwirte landwirtschaftlich genutzte Flächen nachgefragt. Für Sachsen-Anhalt lässt sich dieser Umfang quantifizieren (vgl. hierzu Abschnitt 3.3). Auch die Nachfrage dieses Personenkreises dürfte mit Ausnahme der Alteigentümer in den nächsten Jahren nicht durch das BVVG-Flächenangebot tangiert werden.



Auf längere Sicht ist allerdings mit einem Nachfragerückgang zu rechnen. Einmal hat die BVVG die Möglichkeit, z. B. durch Erhöhung der Pachtpreise im Zusammenhang mit Pachtvertragsverlängerungen die relative Vorzüglichkeit des Kaufs zu erhöhen. Außerdem erhöht sich der Kaufzwang im Zeitablauf, weil ab 2007 alle Kaufinteressierten BVVG-Flächen erwerben können. Dadurch wird der Erwerb von BVVG-Flächen bis Ende 2006 kontinuierlich ansteigen, und es ist mit einem Nachfragerückgang durch diesen Personenkreis auf dem Bodenmarkt zu rechnen. Nach 2006 steigt das Angebot auf diesem Markt dann durch das zusätzliche BVVG-Flächenangebot erheblich an.

Wie sich der Rückgang der Nachfrage bzw. die Angebotserhöhung auf den Kaufpreis auswirkt, hängt – wie dieses Gutachten zeigt - von zahlreichen weiteren Faktoren ab. Zusammenfassend ist somit hinsichtlich der Preisentwicklung nur unter sonst gleichen Bedingungen durch das zusätzliche BVVG-Flächenangebot ein preisdämpfender Effekt zu erwarten. Die entscheidende Einflussgröße für die Kaufpreisentwicklung ist jedoch nicht die Privatisierung der BVVG-Flächen, sondern die Entwicklung der Rahmenbedingungen. Hierzu zählt auch, dass die immer besser funktionierenden Bodenmärkte den Einfluss des seit geraumer Zeit bekannten BVVG-Flächenangebots bei der Preisbildung zumindest teilweise schon vorweggenommen haben dürften.

Regional können die Auswirkungen des zusätzlichen BVVG-Flächenangebots je nach dem Umfang dieses Angebots (starkes Nord-Süd-Gefälle), der Wettbewerbsintensität auf den lokalen Märkten (tendenziell ist ein West-Ost-Gefälle zu vermuten) und der Einkommenslage der Betriebe (u. a. abhängig von der Produktionsrichtung) stark streuen. Im übrigen ist zu erwarten, dass die auch auf den lokalen Bodenmärkten noch stark streuenden Kaufpreise nach unten und oben aufgrund der im Bundesanzeiger veröffentlichten Wertansätze eine gewisse Widerstandslinie erfahren. Außerdem sei erwähnt, dass diese aus den Kaufpreisen der Kalenderjahre 1997 und 1998 abgeleiteten Ansätze bereits heute wegen des zwischenzeitlichen Preisanstiegs als zu niedrig einzustufen sind. Eine mögliche Aktualisierung würde die Käufer begünstigen, die nicht bis zum letzten Augenblick ihre Absichten hinausschieben.

### **5.2.2 Unternehmenssteuerreform**

Die Unternehmenssteuerreform ist ein Bestandteil der finanzpolitischen Reformmaßnahmen des Bundes 1999-2002, die in ihrer ursprünglichen Fassung die Landwirtschaft erheblich belastet und die internationale Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Landwirtschaft empfindlich geschwächt hätten (vgl. WISSENSCHAFTLICHER BEIRAT BEIM BML, 2000, S. 9), später aber teilweise wieder entschärft wurde. In Bezug auf den Flächenerwerb ist die Unternehmens-

steuerreform für Kapitalgesellschaften (GmbH, AG, Genossenschaften) interessant, weil sich zwischen ihnen und ihren Anteilseignern erhebliche steuerliche Änderungen ergeben. Die Körperschaftssteuer wurde bei Thesaurierung und Ausschüttung der Gewinne von 40 % bzw. 30 % auf jeweils 25 % gesenkt und nicht mehr auf die Besteuerung des Anteilseigners angerechnet, sondern das Halbeinkünfteverfahren eingeführt (vgl. hierzu die Erläuterungen MÖRLINS, 2000, S. 6 an einem Beispiel). Ebenfalls gesenkt wurde die Kapitalertragssteuer um 5 auf 20 %.

Im Ergebnis bringt die Unternehmenssteuerreform der Kapitalgesellschaft eine erhebliche Entlastung, wenn ein Jahresüberschuss erzielt wird. Darüber hinaus werden Anteilseigner die Gewinne häufiger in der Gesellschaft parken, da Ausschüttungen bei Überschreiten der Freibeträge für Kapitaleinkünfte zu Steuerzahlungen führen. Die Absicht des Gesetzgebers, die Eigenkapitalbasis der Kapitalgesellschaften zu stärken, wird dadurch erreicht. In dieser Rechtsform bewirtschaftete Unternehmen werden bei Erzielung nennenswerter Jahresüberschüsse dadurch stabiler und liquider, so dass sich die Voraussetzungen für den Erwerb von für die weitere Unternehmensentwicklung benötigten Flächen unter sonst gleichen Bedingungen verbessert haben.

### **5.2.3 Neue Verbraucherschutz- und Landwirtschaftspolitik**

Weder das Ausmaß noch die Richtung der Beeinflussung der Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen lassen sich aus der Regierungserklärung zur neuen Verbraucherschutz- und Landwirtschaftspolitik (KÜNAST, 2001) ableiten. Deshalb sollen hier nur drei Thesen vorgebracht werden:

- Die Forderung, den Verbraucherschutz, hohe Umweltstandards und soziale Fragen ganz oben auf die Tagesordnung der WTO-Verhandlungen zu setzen (ebenda, S. 8), geht mit den Vorstellungen der EU-Kommission konform. Diese nicht handelsbezogenen Anliegen betreffen die Nahrungsmittelsicherheit, natürliche und kulturelle Vielfalt, den Beitrag der Landwirtschaft zur ländlichen Entwicklung und die Sonderstellung der Multifunktionalität der Landwirtschaft. Bezüglich dieser und anderer Anliegen (z. B. anspruchsvollere Tierschutzstandards in der EU, Schutz spezieller Eigenschaften von Qualitätserzeugnissen) geht es der EU darum, die Landwirtschaft nicht in ihrer Fähigkeit einzuengen, öffentliche Güter bereitzustellen bzw. Kompensationszahlungen für höhere Produktionskosten leisten zu dürfen, die auf höhere Standards im Vergleich zu Drittländern zurückzuführen sind. Die möglichst handelsneutrale, notfalls aber auch den Wettbewerb verzerrende Ausrichtung eines finanziellen Entgelts für die Erbringung positiver externer Leistungen der

Landwirtschaft soll für WTO-konform erklärt und vor rechtlichen Schritten und Retorsionsmaßnahmen seitens anderer WTO-Mitglieder geschützt werden. Zahlreiche Verhandlungspartner betrachten diese EU-Forderungen allerdings sehr kritisch und sehen hierin eine „Erfindung“ der EU und anderer wohlhabender Industrieländer, die dazu dienen soll, die Subventionierung der Landwirtschaft mit neuer Begründung fortzusetzen (vgl. MANEGOLD, 2001, S. 15). Das Verhandlungsergebnis ist somit offen. Je mehr allerdings die EU- bzw. nationale Verbraucher bereit sind, einen höheren Preis für qualitativ höherwertige Agrarprodukte im allgemeinen (Einhaltung von Mindeststandards, artgerechtere Tierhaltung, Medikamente nur bei Krankheit, Vorrang für Produkte aus der Region) und für Produkte aus dem ökologischen Landbau im besonderen zu zahlen, desto weniger müsste die EU ihre Vorstellungen in Verhandlungen mit den WTO-Mitgliedern durchsetzen und desto weniger politikabhängig wären dann auch die Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.

- Die Absicht, die Tierhaltung wieder stärker an den Boden zu koppeln (ebenda, S. 9) und die Substitution des zugekauften Kraftfuttereinsatzes in der Rinderhaltung durch (EU)-Getreide (ebenda, S. 10) würde unter sonst gleichen Bedingungen kaufpreisstimulierend wirken.
- Der in Fragen vorgebrachten Kritik des EU-Agrarkommissars an der praktizierten Agrarpolitik (z. B. warum wird der Kostendegression nicht Rechnung getragen? Warum werden 45 % der Mittel für den Bereich der Ackerkulturen ausgegeben? Warum geben wir weniger als 10 % unserer Mittel für den ländlichen Raum aus?) wird vorbehaltlos zugestimmt (ebenda, S. 7). Wenn die Antworten auf diese Fragen lauten: Einführung der degressiven Staffelung für direkte Einkommenstransfers an landwirtschaftliche Unternehmen in Abhängigkeit von der Zahlungshöhe und teilweise Umschichtung der Einkommenstransfers von den Ackerkulturen zur Förderung des ländlichen Raums, würde sich dies unter sonst gleichen Bedingungen vor allem in den Marktfruchtregionen der neuen Länder kaufpreisdämpfend auswirken. Wenn z. B. für Rindermastprämien die im Rahmen der Agenda 2000 diskutierte Bestandsobergrenze von 90 Tieren je Unternehmen eingeführt würde, hätte dies lokal konzentriert entsprechende Wirkungen, soweit die Betroffenen solche Auflagen nicht durch Betriebsteilungen etc. umgehen können.

Die Thesen zeigen die Schwierigkeiten, aus der Regierungserklärung Aussagen über die Beeinflussung der Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen abzuleiten. Deutlich werden jedoch die erheblichen Politikänderungsrisiken, unter denen sich die Kaufpreisbildung auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmärkten gegenwärtig vollzieht.

### 5.3 Veränderte sonstige Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene

Auf den Kaufpreiseinfluss weiterer übergeordneter nationaler Rahmenbedingungen wurde teilweise bereits in Abschnitt 3.4.2 unter status quo Bedingungen eingegangen. Hieran anknüpfend soll nachfolgend der Einfluss bisher noch nicht genannter wichtiger Determinanten vor dem Hintergrund ihrer möglichen längerfristigen Entwicklungen in groben Umrissen skizziert werden<sup>49</sup>. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang häufig ein Entwicklungsvergleich der jeweiligen Ausprägungen zwischen den alten und neuen Ländern:

- Die durch die sozialistische Agrarverfassung über einen langen Zeitraum unterbrochenen tradierten Verhaltensweisen bäuerlicher Familien dürften auch zukünftig im Vergleich zu den alten Ländern zu einem deutlich höheren Flächenangebot auf den Kaufmärkten durch private Bodeneigentümer führen. Unter sonst gleichen Bedingungen wirkt sich eine höhere Preiselastizität des Flächenangebots kaufpreissenkend aus<sup>50</sup>.
- Die Bedeutung der steuerbegünstigten Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen in den neuen Ländern gelegener landwirtschaftlicher Grundstücke für hochpreisige nicht landwirtschaftliche Zwecke wird vermutlich auch langfristig einen deutlich geringeren kaufpreissteigernden Einfluss haben als in den alten Ländern. Einmal wird dort die Bevölkerungsdichte dauerhaft erheblich niedriger sein, so dass ein geringerer Anteil an verfügbarer landwirtschaftlicher Fläche für den Wohnungsbau und für Gewerbeflächen nachgefragt werden wird. Zum anderen sind von der BVVG quasi auf Vorrat bereits umfangreiche Flächen für diese Zwecke veräußert worden. Außerdem ist das private Bodeneigentum in den neuen Ländern ganz überwiegend kein Betriebs-, sondern Privatvermögen (vgl. hierzu KÖHNE und WESCHE, 1995, S. 238)<sup>51</sup>. Veräußerungserlöse aus Grundstücksverkäufen unterliegen bei diesem Personenkreis also nicht der Einkommenssteuer, so dass der Anreiz für eine steuerbegünstigte Wiederanlage in Grund und Boden entfällt.
- Wenn ein deutliches Kaufpreisgefälle zwischen den alten und neuen Ländern für landwirtschaftliche Flächen mit vergleichbaren Ertragswerten besteht, ist nach marktwirtschaftlichen Prinzipien zumindest langfristig eine Verlagerung der Nachfrage in die neuen Länder

<sup>49</sup> Zu den preisbestimmenden Determinanten vgl. z. B. FEUERSTEIN, 1971; KLARE und PETERS, 1980; HÖPER, 1985; NIENDIEKER, 1987; SCHRÖRS, 1990; KLARE, 1992; DOLL und KLARE, 1996; KLARE 1999 sowie DRESCHER und MC NAMARA, 2000).

<sup>50</sup> Zu betonen ist in diesem Zusammenhang die Schwierigkeit, den tatsächlichen Verlauf der Angebotsfunktion zu verifizieren.

<sup>51</sup> In den alten Bundesländern zählen nicht nur die Eigentumsflächen der bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebe zum Betriebsvermögen, sondern auch ein vermutlich großer Anteil von im Zeitablauf nicht mehr bewirtschafteten Betrieben, deren Eigentümer gegenüber dem Finanzamt keine Erklärung der Betriebsaufgabe im steuerlichen Sinn abgegeben haben.

zu erwarten. Bisher hat das nach wie vor deutliche Preisgefälle jedoch nicht dazu geführt, dass z. B. Landwirte aus den alten Ländern in erheblicher Anzahl ihre Betriebe veräußert und in den neuen Ländern größere Betriebe erworben haben. Dies ist aus verschiedenen, in einfachen marktwirtschaftlichen Modellen nicht berücksichtigten Einflussgrößen auch zukünftig nicht zu erwarten. Einmal ist die überregionale Mobilität von Landwirten sehr gering<sup>52</sup>, zum anderen stellt sich bei Betriebsneugründungen das Problem, die für eine erfolgreiche Bewirtschaftung notwendigen Flächen kaufen bzw. in angemessener Entfernung zupachten zu können. Aus historischen Gründen und wegen der Enteignung von Betrieben über 100 ha im Zuge der Bodenreform ist das Bodeneigentum breit gestreut, die Flur stark zersplittert und die Flurstücke häufig langfristig verpachtet, so dass solche Vorhaben generell mit hohen Transformationskosten verbunden sind<sup>53</sup>. Möglicherweise ist deshalb die Übernahme bereits bestehender Unternehmen in Verbindung mit einem gezielten Flächenerwerb erfolgversprechender und ggf. kostengünstiger. In beiden Fällen dürfte es sich jedoch auch längerfristig um keine erhebliche Fallzahl handeln, die zu einer fühlbaren Nivellierung des Kaufpreisgefälles für vergleichbare Flächen zwischen den alten und neuen Ländern führt. Anders ist die Situation entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze zu beurteilen, weil hier Landwirte aus den alten Ländern vornehmlich Ackerland kaufen oder zupachten, um es von der alten Hofstelle mit bereits vorhandenen Maschinen zu bewirtschaften. Sachsen-Anhalt ist hiervon nach unseren Informationen besonders betroffen. Ein deutlicher Hinweis ist das bereits seit geraumer Zeit vergleichsweise hohe Kaufpreisniveau in den relevanten Ackerbauregionen.

- Nach erfolgter Osterweiterung ist vermutlich zwischen den neuen Ländern und den neuen Mitgliedstaaten ein deutliches Kaufpreisgefälle zu erwarten. Würde der Bodenmarkt dieser Länder im Zuge des Beitritts für EU-Bürger vollständig geöffnet, wären Flächenkäufe in diesen Ländern vermutlich wirtschaftlich deutlich attraktiver als in den neuen Ländern. Die gegenwärtig bestehenden restriktiven Regelungen in diesen Ländern hinsichtlich Bodenkäufe durch Ausländer lassen jedoch erwarten, dass im Zuge der Beitrittsverhandlungen diesbezüglich langfristige Übergangsfristen ausgehandelt werden, zumal historische Gegebenheiten politische Rücksichtnahmen auf diesem Gebiet als geboten erscheinen las-

---

<sup>52</sup> Auch zwischen den alten Ländern wird das z. T. bestehende langfristige Kaufpreisgefälle – wie die wenigen Fälle an Verkäufen und Käufen ganzer landwirtschaftlicher Betriebe zeigen – durch überregionale Mobilität der Landwirte kaum vermindert.

<sup>53</sup> Bereits in den Abschnitten 3.1 und 3.2 wurde darauf hingewiesen, dass hier Notare und/oder Bodenfonds vor allem industrieverdrängten, kapitalstarken Landwirten eine wichtige Hilfe sein können.

sen<sup>54</sup>. Somit ist zumindest auf absehbare Zeit nicht zu erwarten, dass sich das vermutete Preisgefälle nach dem EU-Beitritt dieser Länder in den neuen Ländern spürbar preisdämpfend auswirkt.

Abschließend sei auf die besondere Bedeutung der Entwicklung des Zinsniveaus auf den Kapitalmärkten für die Kaufpreishöhe hinzuweisen. Es hat unmittelbaren Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Flächenerwerbs und die Höhe der Kapitaldienstleistungen bei Fremdfinanzierung und mittelbaren Einfluss über die Höhe der Opportunitätskosten bei Eigenfinanzierung. Seit geraumer Zeit befindet sich das von landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen unbeeinflusste Zinsniveau im historischen Vergleich auf einem niedrigen Niveau und hat deshalb eine kaufpreisstimulierende Wirkung. Stiege das Zinsniveau bei vollständiger Fremdfinanzierung während der gesamten Kreditlaufzeit von 6 % auf 7 %, würde sich der Kapitaldienst für Annuitätendarlehen mit 20jähriger Laufzeit p. a. um 8,3 % erhöhen<sup>55</sup>. Bei Eigenfinanzierung würden die Opportunitätskosten für das eingesetzte Eigenkapital wegen des gleichzeitigen Anstiegs der Zinsen für langfristige Kapitalanlagen entsprechend ansteigen. Würde sich der historische Zinsverlauf z. B. der letzten 30 Jahre wiederholen, wäre unter sonst gleichen Bedingungen vom Zinsniveau ein tendenziell preisdämpfender Effekt zu erwarten.

## **5.4 Aussichten für die Entwicklung der Kaufpreise**

### **5.4.1 Mittelfristige Aussichten**

Im Hinblick auf die mittelfristige Entwicklung der Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen lassen sich vor dem Hintergrund der bisherigen Überlegungen über die Entwicklungen der Rahmenbedingungen und ergänzender Aspekte folgende Aussagen treffen:

- Im geplanten Anwendungszeitraum der Agenda 2000 werden wegen des starken Durchschlagens der Weltmarktpreise für Agrarprodukte auf das EU-Preisniveau die mit dem Flächenerwerb verbundenen wirtschaftlichen Chancen und Risiken vermutlich deutlich zunehmen.
- Ein Politikänderungsrisiko besteht insbesondere in einer Reduzierung der direkten Einkommenszahlungen. Da diese in den Berliner Beschlüssen nicht vorgesehen ist, wäre auf höchster politischer Ebene eine entsprechende Entscheidung zu treffen. Dies ist zwar gegenwärtig noch wenig wahrscheinlich, aber in Anbetracht der skizzierten Problematik

<sup>54</sup> Welche Schwierigkeiten gegenwärtig z. B. in Polen beim Erwerb landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Ausländer bestehen, zeigt (BICKERT, 2000, S. 27-28).

<sup>55</sup> Die Prognose der Zinsentwicklung ist ähnlich schwierig wie z. B. die der Wechselkursrelation zwischen Euro und US-Dollar. Beim Landkauf mit Fremdkapital sind deshalb Kredite mit einem konstanten Zinssatz über eine möglichst lange Laufzeit zu vereinbaren.

nicht auszuschließen. Die Wahrscheinlichkeit steigt erheblich, wenn die EU-Marktpreise für Interventionsprodukte aufgrund der Entwicklung der Weltmärkte fühlbar und nachhaltig über das Interventionsniveau steigen.

- Am ehesten ist diese Marktlage beim Getreide und hier insbesondere beim Weizen zu erwarten. So konnte die EU z. B. bereits im Jahr 2000 zeitweise Weizen und auch Gerste ohne Exporterstattungen in Drittländer exportieren (vgl. UHLMANN, 2001, S. 21). Begünstigt wurde diese Marktlage durch die Entwicklung auf den Devisenmärkten, weil die starke Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar die EU-Exporte in den Dollarraum begünstigte. Da die jüngste OECD-Langfristanalyse für den Zeitraum 2000 bis 2005 eine nachhaltige Steigerung der Getreidepreise auf dem Weltmarkt projiziert (vgl. AGRA-EUROPE, 24/2000, Markt und Meinung, S. 1) hat, würden ohne oder bei unterproportionaler Reduzierung der direkten Finanztransfers die wirtschaftlichen Chancen beim Erwerb von Ackerland steigen.
- Weniger günstig sind die wirtschaftlichen Aussichten beim Erwerb von Grünland einzuschätzen. Für Milchprodukte und Rindfleisch sind kaum preissteigernde Impulse vom Weltmarkt auf das durch Marktordnungen abgesicherte EU-Preisniveau zu erwarten und von den Agenda 2000-Beschlüssen dürften kaufpreisdämpfende Wirkungen ausgehen, für Milch zeitlich verzögert. Außerdem ist zu erwarten, dass sich die mit der BSE-Krise einhergehenden Einkommenseinbußen in Regionen mit einem bedeutenden Anteil nicht auf Milchproduktion spezialisierten Futterbaubetrieben mit zunehmender Dauer kaufpreisdämpfend auswirken.
- Generell kaufpreissteigernd dürfte sich die Ausschöpfung noch bestehender Rationalisierungsreserven und Anpassungspotentiale in dem mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Erfolg bewirtschafteten Unternehmen auswirken. Bereits in Abschnitt 3.4 wurde darauf hingewiesen, dass sich im Zuge des weiteren strukturellen Anpassungsprozesses die wirtschaftliche Lage der Landwirtschaft in den neuen Ländern weiter bessern wird und sich dies unter sonst gleichen Bedingungen in tendenziell steigenden Pacht- und Kaufpreisen niederschlägt.
- Tendenziell kaufpreissteigernd dürfte sich auch das bestehende Kaufpreisgefälle zwischen alten und neuen Ländern für Flächen mit vergleichbaren landwirtschaftlichen Ertragswerten auswirken. Aus verschiedenen Gründen ist dies vor allem für Ackerland entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze zu erwarten, jedoch kaum flächendeckend.
- Tendenziell kaufpreissenkend dürften sich die anstehenden Flächenverkäufe durch die BVVG auswirken. Allerdings sollte dieser Effekt wegen der Erhöhung der Wirtschaftlich-

keit des Erwerbs durch die Veräußerung zu einem um rd. 40 % unter dem ortsüblichen Kaufniveau liegenden Preis nicht überschätzt werden. Deutlich stärker ist der preissenkende Effekt durch die in den neuen Ländern bei privaten Bodeneigentümern verbreitete Bereitschaft zur Flächenveräußerung bei einem vergleichsweise niedrigen Preisniveau einzustufen.

- Noch nicht oder noch nicht eindeutig lässt sich die neue Verbraucherschutz- und Landwirtschaftspolitik auf die Kaufpreise in den neuen Ländern abschätzen. Durch die geplanten Änderungen scheint die Entwicklung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder politikabhängiger zu werden, und tendenziell ist eine Verschlechterung dieser Bedingungen für die in den neuen Ländern vorherrschenden großen landwirtschaftlichen Unternehmen nicht auszuschließen. Dadurch unterläge die Entwicklung der Kaufpreise verstärkt Politikänderungsrisiken und die Nachfrage nach Flächen durch große Unternehmen würde gedämpft.
- Nicht zu prognostizieren sind schließlich die Entwicklung der Zinsen auf den Kapitalmärkten sowie die Wechselkursrelationen zwischen den Euro und den wichtigsten anderen Weltwährungen. Grundsätzlich gilt hier, dass ein niedriges Zinsniveau und eine niedrige Bewertung des Euro unmittelbar bzw. mittelbar kaufpreisstimulierend wirken und umgekehrt.

Alle genannten Einflussgrößen können die Entwicklung der Kaufpreise in den neuen Ländern nicht nur in ihrer Summe, sondern auch einzeln erheblich beeinflussen. Besonders offensichtlich wird dies bei den direkten Ausgleichszahlungen, die gegenwärtig maßgeblich den wirtschaftlichen Erfolg landwirtschaftlicher Unternehmen bestimmen (vgl. hierzu die in den **Tabellen 7 bis 12** jeweils ausgewiesene Höhe des ordentlichen Ergebnisses mit der Höhe der Zulagen und Zuschüsse). Würde sie aus den genannten Gründen deutlich reduziert, wäre ein entsprechender Rückgang der Kaufpreise zu erwarten, soweit über höhere, auf den EU-Marktpreis durchschlagende Weltmarktpreise keine hinreichende Kompensation erfolgen würde.

#### **5.4.2 Langfristige Aussichten**

Wegen der langfristigen Bindung des Kapitals beim Erwerb von Flächen soll auch der Versuch unternommen werden, über die Agenda 2000 hinausgehende Entwicklungsalternativen der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und ihre Auswirkungen auf die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen grob zu skizzieren. Hinsichtlich der Entwicklung der Rahmenbedingungen wird F. ISERMEYER (1999, S. 11f.) gefolgt, der von einer fortschreitenden Liberali-



sierung und Globalisierung des Agrarhandels ausgeht. Wenn diese These zutrifft, werden die wirtschaftlichen Aussichten landwirtschaftlicher Unternehmen, die die Kaufpreise für Flächen maßgeblich bestimmen, immer stärker von ihrer Stellung im internationalen Wettbewerb abhängen. Für die deutsche Landwirtschaft kommt F. ISERMEYER zu folgenden Einschätzungen:

- „- Im innereuropäischen Wettbewerb haben größere, gut strukturierte Betriebe Deutschlands gute Wettbewerbschancen. Produktionskostenanalysen zeigen, dass die Kostenunterschiede zwischen den Betrieben innerhalb eines Standortes in der Regel größer sind als zwischen den Durchschnittsbetrieben verschiedener Standorte. Innerhalb der EU dürften die Betriebsgröße und die Managementfähigkeiten des Betriebsleiters für die Produktionskosten von größerer Bedeutung sein als die sonstigen Standortfaktoren.
- Im Wettbewerb mit außereuropäischen Produktionsregionen sind teilweise erhebliche Standortnachteile der EU bei den natürlichen Bedingungen (Machbarkeit der ganzjährigen Weidehaltung), bei den Lohnkosten, bei den agrarstrukturellen Bedingungen und bei den rechtlichen Rahmenbedingungen festzustellen. Eine Quantifizierung der Wirkungen dieser Nachteile, insbesondere der rechtlichen Rahmenbedingungen, steht allerdings noch aus. Die bisher verfügbaren Produktionskostenvergleiche deuten nur summarisch an, dass deutsche Standorte teilweise beträchtliche Wettbewerbsnachteile vor allem bei der Rindfleischherzeugung, aber auch bei der Milcherzeugung (haltbare Milchprodukte) und möglicherweise ebenfalls bei der Schweinehaltung haben. Hier besteht weiterer Forschungsbedarf“.

Welche agrarpolitischen Schlussfolgerungen aus diesen Einschätzungen gezogen werden, hängt unter anderem davon ab, wie man die politische Steuerbarkeit und die Geschwindigkeit des weiteren Liberalisierungsprozesses im Agrarbereich einschätzt. Je schneller es zu einer weitgehenden Liberalisierung kommt (und hierüber wird letztlich auch von Nicht-Agrariern entschieden), um so eher hängt das Schicksal der deutschen Landwirtschaft allein von ihrer Wettbewerbsfähigkeit ab (vgl. ebenda).

„Eine verstärkt auf Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit ausgerichtete Agrarpolitik wäre wie folgt zu umreißen:

- Verzicht auf Mengensteuerung (vor allem: Abschaffung der Milchquotenregelung und der Prämiendifferenzierung bei Rindern)
- Mittelfristiger Erhalt des Importschutzes (dafür Zugeständnisse bei den Exporterstattungen und bei der Intervention)

- Aktive Weiterentwicklung der Landnutzungsstruktur (zur gleichzeitigen Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit, des Naturschutzes und des Freizeitwertes)
- Rückführung von staatlichen Auflagen, statt dessen Stärkung der freiwilligen Anreizprogramme“ (ebenda).

Ausführliche Erläuterungen zu den zuletzt genannten Punkten hat der Wissenschaftliche Beirat beim BMVEL in seinem Gutachten „Integration der Landwirtschaft der Europäischen Union in die Weltagrarwirtschaft“ (1998) gegeben.

In der Praxis bedeutet Liberalisierung des Agrarhandels Wegfall von Exporterstattungen und allmählicher Abbau des Importschutzes innerhalb eines Zeitraums von vielleicht 15 Jahren. Wenn die EU-Agrarpolitik diesen Weg beschreitet, werden die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen im erheblichen Umfang von der Höhe der Agrarpreise auf den Weltagrarmärkten, ihren Schwankungen und der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen bestimmt. Letztere ist, wenn die Weichen der Agrarpolitik auf eine nachhaltige Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit gestellt werden, vor allem in den gut geführten Marktfruchtunternehmen der neuen Länder als günstig zu beurteilen, so dass auch die Preisaussichten für Ackerland optimistisch eingeschätzt werden können. Im Futterbau sind die Aussichten dagegen generell ungünstiger.

Verweigert sich die EU-Agrarpolitik einer weiteren Liberalisierung, hat dies eine Schwächung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen in der EU und natürlich auch in den neuen Ländern zur Folge. Damit einhergehen würde der Verlust an Marktanteilen und ein Verteilungskampf um die im Rahmen der Agrarschutzpolitik gewährten Subventionen. Im ersten Fall sind die Preisaussichten für landwirtschaftliche Flächen in den neuen Ländern deutlich günstiger zu beurteilen als bei Aufrechterhaltung einer Agrarschutzpolitik, weil bei letzterer im Zeitablauf neben dem Verlust von Marktanteilen ein kaufpreismindernder Subventionsabbau zu befürchten ist.

Mehr Markt bedeutet stärkere Preisschwankungen, weniger Subventionen, weiterhin hohe Umweltstandards, neue Technik, neue Märkte und neue Abhängigkeiten. Notwendige Anpassungsreaktionen sind Kostensenkung durch Rationalisierung, Flächenwachstum weitgehend durch Zupachtung, vielfältige horizontale und vertikale Vernetzungen und das Ausnutzen größer werdender Marktnischen und Dienstleistungen (vgl. H. ISERMEYER, 1999, S. 36). Je mehr dies landwirtschaftlichen Unternehmen gelingt, desto wettbewerbsfähiger sind sie auf

den landwirtschaftlichen Bodenmärkten und desto günstiger sind unter sonst gleichen Bedingungen die Aussichten auf steigende Kaufpreise in den neuen Ländern, primär beim Ackerland. Gegen unvermeidliche Produktionsschwankungen gibt es marktgängige Instrumente zur Verteilung der Risiken und Chancen auf mehrere Marktteilnehmer.

## **6. Kritische Würdigung der potentiellen Auswirkungen privater Bodenfonds auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe**

Vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen werden nachfolgend Vor- und Nachteile privater Bodenfonds auf landwirtschaftliche Betriebe aus der Sicht der unmittelbar Betroffenen, der Agrarpolitik und aus gesamtwirtschaftlicher Sicht kritisch gewürdigt. Auf der Grundlage dieser Würdigung werden dann abschließend aus wissenschaftlicher Sicht Empfehlungen zum politischen Umgang mit privaten Bodenfonds gegeben.

### **6.1 Kritische Würdigung aus der Sicht der unmittelbar Betroffenen**

#### **6.1.1 Kapitalanleger**

Kapitalanleger, deren Anlage-Portfolio landwirtschaftlich genutzte Flächen als ein relativ sicheres und langfristig krisenfestes Element enthalten soll, können Flächen direkt oder indirekt über einen Bodenfonds erwerben. Die Präferenzen für die Wahl einer der beiden Alternativen wurden in Abschnitt 3.1 diskutiert. Für den Kauf über einen Fonds kommen in erster Linie kapitalkräftige Anleger in Frage, bei denen der psychische Nutzen von Bodeneigentum gering ist und die einen hohen Grenzsteuersatz haben, weil nur die vermutlich geringen laufenden Kapitaleinkünfte aus den Fondseinlagen nach Überschreiten der Freibeträge zu versteuern sind, nicht aber die Realisierung langfristig möglicher Wertzuwächse der Fondsanteile durch steigende Bodenpreise.

Beim Kauf über den 1. Ostdeutschen Bodenfonds ist folgende Vorgehensweise vorgesehen (vgl. SANDERINK, 1999, S. 5-7 und WILLAMOWSKI, 2000, S. 7):

- Es müssen mindestens 30.000 DM in den Fonds eingezahlt werden, die über einen geplanten Zeitraum von etwa 15 Jahren festgelegt werden.
- Gekauft werden soll Ackerland in besten Anbaugebieten, wobei der Fonds Eigentümer der Flächen und der Kapitalanleger über eine Grundschuld abgesichert wird.
- Es sollen Pachtverträge mit 12 bis 18 Jahren Pachtdauer zu Pachtpreisen abgeschlossen werden, die eher oberhalb des ortsüblichen Pachtpreisniveaus liegen, und auf Wunsch wird den Pächtern gegen Entgelt Vorkaufsrecht für diese Option eingeräumt.

- Einmalige Kosten (Grunderwerbssteuer, Notarkosten, etc.) werden auf den Anleger überwält. Laufende Verwaltungskosten sollen durch Umlage auf alle Anteilseigner entgeltet werden. Zu diesen Arbeiten zählen u. a. der Abschluss von Pachtverträgen und Pachtkontrollen (z. B. ordnungsgemäße Bewirtschaftung).

Der Vorteil des Kapitalanlegers besteht darin, dass er die mit dem Anlageobjekt verbundenen Arbeiten delegieren kann. Ein weiterer Vorteil ist, dass mit zunehmenden Fondseinlagen sinkende Verwaltungskosten und steigende Professionalität beim Management zu erwarten sind. Außerdem steigt mit zunehmenden Einlagen die Möglichkeit, dass erworbene Flurstücke durch Flurbereinigung oder gemeinsame Grenzen zu größeren, den Flächenwert häufig erhöhenden Flurstücken zusammengefasst werden können und bei hinreichendem regionalen Flächenerwerb die Marktmacht des Fonds auf diesen Teilmärkten steigt. Dadurch lassen sich die Fondsinteressen gegenüber Landwirten als Pächter und Käufer sowie gegenüber Nichtlandwirten zwecks Erwerb für andere Zwecke effektiver durchsetzen.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Attraktivität der Kapitalanlage wurde aus Abschnitt 3 ersichtlich, dass eine für landwirtschaftliche Verhältnisse angemessene Verzinsung unter der Prämisse sich nicht ändernder landwirtschaftlicher Rahmenbedingungen bei hinreichend professionellem Management durchaus erreichbar ist. Würde sich aus dem Zusammenwirken der in Abschnitt 5 dargestellten Einflussgrößen eine Verbesserung der Rahmenbedingungen ergeben, stiege die Rendite der Fondseinlage und umgekehrt. Da eine verlässliche Prognose nicht möglich ist, trägt der Anleger mit den Kaufpreisschwankungen verbundene Chancen und Risiken, die durch die positive Korrelation zwischen Kauf- und Pachtpreisen tendenziell noch verstärkt werden.

### **6.1.2 Landwirte**

Generell hat der Flächenerwerb durch Bodenfonds in den neuen Bundesländern für Landwirte folgende Vorteile:

- Aufgrund des im Durchschnitt knappen Eigenkapitals und möglicher Liquiditätsengpässe vermindern sich für Landwirte unter sonst gleichen Bedingungen die Risiken, wenn der Bodenfonds von verkaufsinteressierten Verpächtern die Flächen erwirbt und sie langfristig an Landwirte verpachtet. Letzterem verbleibt dann lediglich das Risiko, bei ungünstiger Entwicklung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen zu hohen Pachtpreis vereinbart zu haben, das er jedoch bei ggf. vereinbarten Pachtpreisanpassungsklauseln

oder Pachtvertragsverlängerungen und entsprechender Lage auf den Pachtmärkten zeitlich verzögert (teilweise) auf den Verpächter überwälzen kann. Das Risiko fallender und natürlich auch die Chance steigender Kaufpreise liegen beim Fonds.

- Im Vergleich zum Kauf ist die Zupachtung von Flächen wirtschaftlicher. Außerdem erhöht sie die Stabilität und Liquidität landwirtschaftlicher Unternehmen, weil das knappe Kapital für wirtschaftlichere betriebliche Investitionen eingesetzt werden kann und keine aus dem versteuerten Gewinn zu leistende Tilgungen anfallen.
- Der Flächenerwerb von einem Verpächter kann bei anderen ebenfalls verkaufswilligen Verpächtern eine Kettenreaktion auslösen, so dass der Kauf aller angebotenen Flächen auch sehr erfolgreich geführte Unternehmen wirtschaftlich und finanziell überfordern würde. Um diese Flächen weiterhin pachten zu können, wäre eine Zusammenarbeit mit dem Bodenfonds denkbar. Der Pächter vermindert die Transformationskosten des Fonds durch Nennung der verkaufswilligen Verpächter unter der Bedingung, dass er diese Flächen langfristig zu angemessenen Pachtpreisen vom Fonds pachten kann.
- Durch Einräumung eines Vorkaufsrechts hat der Pächter von Fondsflächen die Sicherheit, zumindest über den Verkauf der Flächen in Kenntnis gesetzt zu werden und bei mehreren Interessenten die Flächen zu den ausgehandelten Konditionen erwerben zu können. Bei guter Zusammenarbeit mit dem Fonds kann der Erwerb der benötigten Flächen über einen längeren Zeitraum gestreckt werden, so dass die finanzielle Belastbarkeit des Unternehmens nicht voll ausgeschöpft werden muss und dadurch die finanzielle Unabhängigkeit in einem erweiterten Korridor erhalten bleibt.

Diesen Vorteilen stehen einige generelle Nachteile gegenüber:

- Die zusätzliche Nachfrage nach Flächen durch den Fonds führt tendenziell zu höheren Kaufpreisen, die dann auch kaufwillige Landwirte zahlen müssen. Es liegt zwar auf lange Sicht im Eigeninteresse des Fonds, dass die Kaufpreise in der Nettokaufphase durch eigene Aktivitäten nicht zu stark steigen bzw. in der Nettoverkaufsphase nicht zu stark fallen. Je nach Kapitaleinfluss und Zielsetzung des Management können jedoch auch kurzfristige Aspekte dominieren und zu einer Erweiterung der Kaufpreis-Pachtpreisrelation führen.
- Vor allem für Landwirte mit sehr erfolgreicher Wirtschaftsweise, die keine Liquiditätsprobleme haben und Flächen erwerben wollen, treten Bodenfonds in Konkurrenz (vgl. Abschnitt 4). Da ihre Mittel begrenzt sind, müssen sie Strategien entwickeln, um ihre Erwerbswünsche auch unter den geänderten Marktverhältnissen rasch und umfassend reali-

sieren zu können. Auf mögliche Strategien wurde bereits hingewiesen. Inwieweit sie erfolgreich sind, hängt von der Höhe der Kapitalkraft der Fonds und den Fondsinteressen an den selben Grundstücken ab. Bei Konflikten bliebe die Möglichkeit einer einvernehmlichen Lösung auf dem Verhandlungswege. Im übrigen könnte die in jedem Fall anzustrebende Schaffung eines Vertrauensverhältnisses zwischen Pächter und Verpächter die Lösung auftretender Konflikte zugunsten des Pächters beeinflussen.

- Die Höhe der Pachtpreise wird zwar generell zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt. Der Fonds als Verpächter verfügt aber bei professionellem Management über eine gute Marktübersicht, Erfahrung sowie Verhandlungsgeschick und muss auf die Rendite der Fondseinlagen achten. Deshalb ist zu vermuten, dass Landwirte mit dem Fonds im Vergleich zu anderen Verpächtern für vergleichbare Pachtflächen tendenziell höhere Pachtpreise vereinbaren müssen. Anderenfalls ist damit zu rechnen, dass andere Landwirte die Flächen zu dem geforderten Pachtpreis zupachten. Die Gefahr ist bei Verpachtung größerer Schläge besonders ausgeprägt, weil diese auch aus großer Entfernung noch rentabel zu bewirtschaften sind.
- Fließt dem Bodenfonds z. B. wegen der günstigen Entwicklung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und damit einhergehenden steigenden Renditeaussichten sehr viel Kapital zu, werden diese Mittel auf relativ eng begrenzten Ackerbauregionen eingesetzt und wird die dadurch entstehende Marktmacht zur Vereinbarung überhöhter Pachtpreise genutzt, kann dies die Anzahl in ihrer Existenz bedrohter Unternehmen erhöhen.

### **6.1.3 Verpächter**

Mit zunehmender Nachfrage von Bodenfonds nach landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Verpächter tendenziell auch zunehmend Nutznießer der damit unter sonst gleichen Bedingungen tendenziell einhergehenden Kauf- und ggf. Pachtpreise. Spürbar dürfte dies vor allem in Ackerbauregionen mit günstigen Ertragsverhältnissen sein. Um diese Vorteile auch nutzen zu können, sind allerdings Kenntnisse über die Entwicklung auf den lokalen und regionalen Kauf- und Pachtmärkten sowie Verhandlungsgeschick notwendig.

## **6.2 Kritische Würdigung aus agrarpolitischer und gesamtwirtschaftlicher Sicht**

Die Agrarpolitik zielt vor allem auf eine Verbesserung der Einkommenslage der aktiven Landwirte. Die hierfür bereitgestellten Finanztransfers werden durch die Art der Ausgestaltung zumindest teilweise auf die Eigentümer des knappen Faktors Fläche überwältzt. Dadurch, dass die Bodeneigentümer in den neuen Ländern ganz überwiegend Nichtlandwirte sind, ent-

stehen erhebliche Streuverluste. Mit zunehmendem Erwerb landwirtschaftlich genutzter Flächen, durch Bodenfonds profitieren auch diese zunehmend an diesen Streuverlusten. Aus agrarpolitischer Sicht ist es deshalb wünschenswert, dass die aktiven Landwirte vermehrt auch Eigentümer ihrer zugepachteten Flächen werden. Bei der Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen weisen die gesetzlichen Regelungen auch genau in diese Richtung (vgl. Abschnitt 5.2.1.1). Beim privaten Flächentransfer versucht der Gesetzgeber mit Hilfe des Grundstücksverkehrsgesetzes relativ erfolglos dieses Ziel zu erreichen (vgl. Abschnitt 2).

Bei dem agrarpolitischen Ziel, wettbewerbsfähige landwirtschaftliche Unternehmen zu schaffen, sind die möglichen Zielbeträge von Bodenfonds differenziert zu beurteilen:

- Eine zu große (regionale) Marktmacht von Fonds durch hohe Kapitaleinlagen dürfte keinen positiven Zielbeitrag leisten, weil die Gefahr besteht, dass diese Macht zur Durchsetzung zu hoher Pacht- und Kaufpreisforderungen bei den im Wettbewerb stehenden landwirtschaftlichen Unternehmen missbraucht werden könnte.
- Anders sind die Aktivitäten von Fonds zu beurteilen, wenn sie auf der Angebotsseite keine Sonderstellung einnehmen. Durch die Verpachtung der erworbenen Flächen in der Bandbreite der ortsüblichen Pachtpreise wird im Vergleich zum Erwerb durch Landwirte die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen häufig verbessert, weil die Flächenaufstockung durch Zupachtung wirtschaftlicher ist und die Liquidität der Unternehmen besser gewährleistet.
- Wird ein Bodenfonds professionell geführt, verfügt er über eine bessere Marktübersicht als andere Marktteilnehmer. Das versetzt ihn in die Lage, die erworbenen Flächen vorrangig an gut geführte Unternehmen zu verpachten. Dadurch leistet er auch einen Beitrag zur Wanderung des Bodens zum besseren Wirt, was die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen ebenfalls stärkt.
- Ist der Pachtpreis auf lokalen Teilmärkten wegen mangelnder Funktionsfähigkeit der Märkte zu niedrig<sup>56</sup> und verpachtet der Bodenfonds die erworbenen Flächen zu einem Preisniveau, das für vergleichbare Flächen auf voll funktionsfähigen Teilmärkten gezahlt wird, erhöht auch das zumindest auf längere Sicht die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen. Setzt er dagegen bei den Pächtern aufgrund einer starken Marktstellung Pachtpreise durch, die selbst bei überdurchschnittlich gut geführten Unter-

---

<sup>56</sup> Marktunvollkommenheiten können z. B. aus historisch gewachsener oligopolistischer Pächterstruktur und polipolistischer Verpächterstruktur resultieren.

nehmen wirtschaftlich langfristig nicht tragfähig sind, wird die Wettbewerbsfähigkeit an sich wettbewerbsfähiger Unternehmen geschwächt.

Ebenfalls negativ ist aus agrarpolitischer Sicht zu beurteilen, wenn Pächtern, die existenzfähige Betriebe bewirtschaften, vom Fonds nach Ablauf der Pachtdauer Flächen mit dem Ziel entzogen werden, sie zu hohen Preisen an Käufer zwecks Selbstbewirtschaftung zu veräußern. Einerseits muss der Fonds so handeln, um den Interessen der Kapitalanleger gerecht zu werden. Andererseits können dadurch mehrere landwirtschaftliche Existenzen gefährdet und das ortsübliche Sozialgefüge gestört werden.

Mit dem bestehenden liberalen Pachtrecht, dass die Verfügungsgewalt des Bodeneigentümers stark betont, lassen sich solche Härten nicht verhindern. Gleichwohl stärkt dieses Pachtrecht die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen, weil es die Mobilität der Pachtflächen und ihre Wanderung zum besseren Wirt begünstigt. Der Gesetzgeber hat diesem Ziel eine höhere Priorität eingeräumt als der Vermeidung sozialer Härten z. B. durch eine stärkere Gewichtung des Pächterschutzes.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist eine Stärkung der Wettbewerbskraft landwirtschaftlicher Unternehmen und damit eine Verbesserung der Faktorallokation mit Nachdruck anzustreben. Die zu beobachtenden grundlegenden gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Umbrüche in allen Industrieländern wirken sich auch auf die Landwirtschaft und die Agrarpolitik aus. Die zentralen Merkmale dieses Prozesses sind Globalisierung, Liberalisierung, Deregulierung und die Reduzierung nicht mehr finanzierbarer Leistungen des Staates. Sie machen eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft geradezu erforderlich. Diesbezügliche Unterstützungen durch Bodenfonds sind deshalb uneingeschränkt positiv zu beurteilen.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht negativ zu beurteilen ist dagegen eine ggf. zu starke Marktmacht von Bodenfonds, weil daraus eine Verzerrung der Faktorpreise und der Faktorallokation in der Landwirtschaft resultiert sowie bei Verwendung landwirtschaftlich genutzter Flächen für nicht landwirtschaftliche Zwecke marktwirtschaftliche Prinzipien teilweise außer Kraft gesetzt werden. So kann ein Bodenfonds bei starker Marktstellung z. B. überhöhte Preise beim Flächenerwerb durch die öffentliche Hand zur Durchführung von Maßnahmen mit erheblichem öffentlichen Interesse durchsetzen, weil das Enteignungsrecht schwer zu handhaben ist und den Planungsprozess hinauszögert.



### **6.3 Wissenschaftliche Empfehlungen zum politischen Umgang mit privaten Bodenfonds**

Den Empfehlungen voranzustellen ist die Beantwortung der Frage, ob nennenswerte Bodenkäufe durch private Bodenfonds in der Praxis zu beobachten sind. Falls ja, wäre rasches politisches Handeln geboten, soweit diese Entwicklung politisch nicht erwünscht wäre und mit geeigneten Mitteln entgegengewirkt werden sollte.

Nach unserer Kenntnis hat der 1. Ostdeutsche Bodenfonds in Sachsen-Anhalt noch keine Flächen erworben und in den anderen neuen Ländern wird vornehmlich nicht über die Einrichtung privater, sondern staatlicher Bodenfonds diskutiert (vgl. z. B. AGRA-EUROPE, 44/00, Kurzmeldungen, S. 16). Auf letztere wird in diesem Papier nicht eingegangen. Warum sich der Flächenerwerb hinausgezögert hat, konnte nicht eindeutig geklärt werden. Neben rechtlichen Fragen ist zu vermuten, dass die Kapitalanlage in private Bodenfonds für kapitalkräftige Investoren ohne ausgeprägten psychischen Nutzen für Bodeneigentum im Vergleich zu alternativen Kapitalanlagen gegenwärtig nicht attraktiv genug ist. Bestehen jedoch Präferenzen für den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen, wird der Kauf offensichtlich direkt über den Notar und nicht über einen Bodenfonds getätigt.

Die wesentlichen Gründe für eine mangelnde Attraktivität des Bodenkaufs über einen Fonds sind vermutlich folgende:

- Die Bedeutung des Bodens als sichere Kapitalanlage hat durch die nunmehr seit mehr als einem halben Jahrhundert in den westlichen Industrieländern bestehenden stabilen politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse abgenommen.
- Durch die hohen Kursgewinne auf den Aktienmärkten in den letzten Jahren wird der psychische Nutzen von Kapitalanlagen vor allem durch die Aussicht geprägt, in einem kurzen Zeitraum mit wenig Kapital einen hohen Wertzuwachs zu erzielen. Die Aussicht, bei Kapitalanlagen in Bodenfonds mit viel Kapital über einen langen Zeitraum möglicherweise einen geringen Wertzuwachs zu erzielen, nimmt sich dagegen bescheiden aus.
- Die Ausführungen im Abschnitt 5 verdeutlichen die große Unsicherheit, die bei Abschätzung der zukünftigen Entwicklungsrichtung der landwirtschaftlichen Grundstückspreise bestehen. Um bei einer langfristigen Kapitalanlage in Bodenfonds eine ähnlich hohe Rendite zu erzielen wie bei alternativen, ebenfalls risikoarmen Anlagen (z. B. langfristige Bundesanleihen), sind jedoch tendenziell steigende Kaufpreise notwendig.

Zukünftig kann sich die relative Vorzüglichkeit der Kapitalanlage in Bodenfonds allerdings deutlich erhöhen, weil die angestrebte weitere Liberalisierung und Deregulierung des internationalen Agrarhandels bei entsprechenden Angebots- und Nachfragekonstellationen auf den Weltagarmärkten auch auf EU-Ebene günstige landwirtschaftliche Rahmenbedingungen schaffen kann. Vor allem gilt das für Marktfruchtbetriebe (vgl. hierzu Abschnitt 5). Daraus resultierende Kaufpreissteigerungen für Ackerland können relativ kurzfristig die Attraktivität von Kapitalanlagen in Bodenfonds erheblich steigern.

Aus wissenschaftlicher Sicht ergibt sich erst dann ein politischer Handlungsbedarf gegen private Bodenfonds, wenn diese ihre Aktivitäten auf Regionen mit erwarteten hohen Wertsteigerungen des Bodens konzentrieren und hier durch hohe Kapitalzuflüsse einen so starken Einfluss auf das Marktgeschehen ausüben können, dass die Funktionsfähigkeit dieser Teilmärkte nicht mehr gewährleistet ist. Solche Entwicklungen wären aus den Kaufpreissammlungen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ersichtlich. Diese Sammlungen werden bei den gemäß Baugesetzbuch eingerichteten Gutachterausschüssen geführt.

Ab wann private Bodenfonds – um einen Begriff aus dem Wettbewerbsrecht zu verwenden – eine „marktbeherrschende Stellung“ erreicht haben, muss hier nicht definiert werden. Wird sie erreicht, könnte dies im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes als ungesunde Anhäufung von Grund und Boden durch Bodenfonds definiert werden. Als Sanktion bei Erfüllung dieses neuen Tatbestandes müsste ein Erwerbsverbot ausgesprochen werden können. Insoweit wäre die Interpretation von ungesunder Anhäufung im Vergleich zur gegenwärtigen Auslegung (vgl. Abschnitt 2) zu ergänzen. Diese Überlegungen eilen den aktuellen Gegebenheiten auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmärkten allerdings weit voraus und sind lediglich als hypothetisches Ideengerüst zu verstehen.

Wenn die Aktivitäten privater Bodenfonds aus agrarpolitischer Sicht auch unterhalb einer „marktbeherrschenden Stellung“ unerwünscht sein sollten, könnten sie durch Auslegung der im Grundstücksverkehrsgesetz enthaltenen Versagungsgründe nur eingeschränkt aber nicht verhindert werden (vgl. Abschnitt 2.2.2). Zu fragen ist allerdings, warum den privaten Bodenfonds der Flächenerwerb möglichst schwer gemacht werden sollte. Wenn sie die erworbenen Flächen Landwirten zu wirtschaftlich tragbaren Pachtpreisen langfristig verpachten, erhöhen sie im Vergleich zum Flächenerwerb durch die Pächter generell die Wirtschaftlichkeit der Flächenaufstockung und den Liquiditätsspielraum. Außerdem tragen sie das Risiko fallender

Kaufpreise und leisten damit einen Beitrag zur Stabilität landwirtschaftlicher Unternehmen. Grundsätzlich leisten private Bodenfonds somit unter Zugrundelegung der gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der kaum abzuschätzenden zukünftigen Entwicklung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und damit auch der Kauf- und Pachtpreise einen Beitrag zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft in den neuen Ländern.

Hingewiesen werden soll in diesem Zusammenhang aber auch auf einige oben erwähnte Nachteile privater Bodenfonds, insbesondere das mögliche Durchsetzen überhöhter Pachtpreise, die mögliche Steigerung der Kaufpreise durch die zusätzliche Flächennachfrage, der mögliche Entzug erworbener Flächen nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer und die Konkurrenz um die selben Flächen mit kaufwilligen Landwirten. Nicht dazu zählt allerdings, dass von ggf. steigenden Kaufpreisen nur landwirtschaftliche Bodenfonds profitieren, weil sie auch das alleinige Risiko bei ggf. fallenden Kaufpreisen tragen.

Die erwähnten Nachteile sind insofern zu relativieren, als

- der Durchsetzung überhöhter Pachtpreise ohne dominierende Stellung auf den lokalen Märkten auch im eigenen Interesse des Fonds Grenzen gesetzt sind (wer überfordert kurzfristig Vertragspartner, mit denen er langfristig zusammenarbeiten will?) und im übrigen der Zustimmung der Landwirte als Vertragspartner bedürfen,
- die Steigerung der Kaufpreise durch die zusätzliche Fondsnachfrage zumindest auf längere Sicht ebenfalls nicht im eigenen Interesse sein kann, weil unter sonst gleichen Bedingungen in der Kaufphase sogen. „Seifenblasen“ erzeugt werden, die dann in der Verkaufsphase platzen.
- Landwirten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz Erwerbspriorität eingeräumt wird, wenn sie mit den privaten Bodenfonds um die selben Flächen konkurrieren und bereit sind, den gleichen Kaufpreis zu zahlen.

Vor diesem Hintergrund wird als gegenwärtiger Handlungsbedarf der Agrarpolitik in Sachsen-Anhalt lediglich das Eintreten für die Beibehaltung des in jüngerer Zeit von einigen alten Ländern zur Disposition gestellten Grundstücksverkehrsgesetzes empfohlen. Wie bereits erwähnt, ist dieses Gesetz zwar kein scharfes Schwert, um private Bodenfonds vom Flächenerwerb abzuhalten. Aus den vorausgegangenen Ausführungen ist jedoch deutlich geworden, dass die im Gesetz vorgesehenen Eingriffe in den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt unter den gegenwärtigen Verhältnissen und unter Berücksichtigung höchstrichterlicher, ord-

nungspolitischer, gesamtwirtschaftlicher sowie nicht zuletzt landwirtschaftlicher Belange zur Abwehr einer ungesunden Anhäufung des Grund und Bodens als angemessen angesehen werden kann.

## **7. Zusammenfassung**

Der Landtag Sachsen-Anhalt hat offensichtlich die Gründung des 1. Ostdeutschen Bodenfonds GmbH & Co. KG zum Anlass genommen, einen Forschungsauftrag über die potentiellen Auswirkungen von Bodenfonds als Kapitalanlage auf landwirtschaftliche Betriebe an das Institut für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur und ländliche Räume der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft in Braunschweig zu vergeben.

In dem Forschungsauftrag wird zunächst skizziert, inwieweit der Kauf landwirtschaftlich genutzter Flächen (LF) durch Nichtlandwirte bzw. private Bodenfonds mit den politischen Zielen konform geht, die mit den staatlichen Eingriffen in den landwirtschaftlichen Grundstückstransfer angestrebt werden und wie effektiv diese Eingriffe gegenwärtig sind. Es folgt eine Abschätzung über die Attraktivität des Flächenerwerbs privater Bodenfonds auf der Basis gegenwärtiger wirtschaftlicher Verhältnisse. Danach werden die möglichen Auswirkungen des Kaufs von LF durch Landwirte im Vergleich zur Zupachtung auf die Rentabilität, Stabilität und Liquidität ihrer Betriebe in einfachen Modellkalkulationen auf der Grundlage von Buchführungsergebnissen ermittelt. Diese Überlegungen werden mit der Diskussion über die Vor- und Nachteile des Engagement privater Bodenfonds u. a. aus der Sicht der Landwirte und der Agrarpolitik bei unterschiedlichen Annahmen über die zukünftige Entwicklung der wesentlichen Bestimmungsfaktoren für landwirtschaftliche Grundstückspreise abgeschlossen. Die Ergebnisse des Forschungsberichts werden unter besonderer Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Gegebenheiten in Sachsen-Anhalt ermittelt.

Seit geraumer Zeit wird in der Agrarwissenschaft und auch der Agrarpolitik über die Effizienz und Effektivität des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) im Hinblick auf die Privilegierung des Flächenerwerbs durch Landwirte gegenüber Nichtlandwirten kontrovers diskutiert. In Anbetracht der Tatsache, dass Nichtlandwirte in Sachsen-Anhalt in der Vergangenheit einen überraschend hohen Anteil der angebotenen Flächen auf den landwirtschaftlichen Kaufmärkten erworben haben, ist nicht zu erwarten, dass privaten Bodenfonds in Sachsen-Anhalt bzw. den anderen neuen oder auch alten Ländern auf der Grundlage der Regelungen im GrdstVG der Flächenerwerb im nennenswerten Umfang versagt werden kann. Wenn ein Nichtlandwirt

(z. B. ein Bodenfonds) Land kaufen will, aber ein landwirtschaftlicher Unternehmer an dem Erwerb interessiert ist, so kann dieses Interesse - Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit vorausgesetzt - nur berücksichtigt werden, wenn es dringend ist, also der Erwerb wirklich einen Beitrag zur Erhaltung und Sicherung der Existenz leisten kann. Diese höchstrichterliche Auslegung beruht auf der Abwägung, inwieweit im Verhältnis zur Agrarstrukturpolitik das Eigentum im Sinne des Art. 14 GG, insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit, und inwieweit das Prinzip der Vertragsfreiheit eingeschränkt werden dürfen.

Für den Kapitalanleger ist die Investition in Bodenfonds nur eine von zahlreichen als relativ sicher geltenden Kapitalanlagemöglichkeiten. Wenn seine Entscheidung zugunsten des Bodens fällt, so geschieht dies zweifellos auf der Basis langfristiger Überlegungen. In den wirtschaftlich schwierigsten Zeiten des zwanzigsten Jahrhunderts, die durch die Weltwirtschaftskrise bzw. die beiden Weltkriege ausgelöst wurden, nun aber schon einschließlich Nachkriegszeit 50 Jahre zurückliegen, hat sich der Grund und Boden als vergleichsweise wertbeständig und im Vergleich zu anderen Immobilien quasi als unzerstörbar erwiesen. Bei den nachfolgenden wirtschaftlich und politisch relativ stabilen Verhältnissen in Westeuropa und der seit geraumer Zeit vergleichsweise geringen Inflationsrate im Euroraum verliert dieses Argument allerdings zugunsten von Renditeaspekten an Schlagkraft. Deshalb dürften auch für Nichtlandwirte mehr und mehr wirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund stehen. Solche Überlegungen ergeben, dass Bodenfondseinlagen in den neuen Ländern nur für Kapitalanleger in die engere Wahl gezogen werden dürfen, die eine sehr hohe Präferenz für eine relativ sichere Kapitalanlage haben, aus Gründen der Risikostreuung ihr Anlage-Portfolio breit streuen wollen und aus Bodeneigentum keinen großen psychischen Nutzen ziehen. Ist letzteres ausgeprägt, dürfte kaum ein Erwerb über den Bodenfonds, sondern unter Einschaltung des Notars direkt vom Veräußerer erfolgen. Die durchschnittliche Verzinsung der Fondseinlagen kann je nach verwendeter Datengrundlage bei unveränderten landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und professionellem Fondsmanagement durchaus zwischen 3 und 4 % p. a. erreichen.

Als Datengrundlage für die gegenwärtige Wirtschaftlichkeit von Landkauf durch Landwirte werden die vom Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt für das Wirtschaftsjahr 1998/99 herausgegebenen Buchführungsergebnisse zugrunde gelegt. Bei den Berechnungen wird wegen der starken Streuung des wirtschaftlichen Erfolgs differenziert nach

- Produktionsrichtungen (Marktfruchtbau und Futterbau),
- Rechtsformen (im Haupterwerb geführte Einzelunternehmen, Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) und juristische Personen),
- dem Unternehmenserfolg (oberstes Quartil, Durchschnitt, unterstes Quartil).

Um die erheblichen jährlichen Schwankungen der lediglich auf einem Wirtschaftsjahr basierenden Kennziffern sichtbar zu machen, werden die Ergebnisse für identische Betriebe einschließlich der Änderungen im Vergleich zum Vorjahr dargestellt. Die Ergebnisse verdeutlichen folgendes:

- Die Flächenpachtung ist dem Flächenkauf mit Fremdkapital aus wirtschaftlicher Sicht eindeutig vorzuziehen.
- Nur bei deutlich überdurchschnittlich erfolgreich bewirtschafteten Betrieben ist die Eigenkapitalbildung für den Erwerb eines gewissen Umfangs an Pachtflächen mit Eigenkapital ausreichend.
- Der Flächenkauf mit Eigenkapital ist aus wirtschaftlichen Gründen nur sinnvoll, wenn die hierfür angesetzten Opportunitätskosten unter dem Pachtaufwand liegen.
- Nur überdurchschnittlich bis sehr erfolgreich bewirtschaftete Unternehmen können als stabil und liquide genug angesehen werden, um auch durch Einsatz von Fremdkapital Flächen zu erwerben.
- Insgesamt gefährdet die Fremdfinanzierung von Flächenkäufen in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage die Liquidität und der Mehrzahl der Unternehmen zusätzlich und vermindert die Rentabilität. Bei Futterbaubetrieben ist dieser Anteil höher als bei Marktfruchtbetrieben und bei juristischen Personen sowie Einzelunternehmen höher als für Personengesellschaften.

Um Aussagen über die Wirtschaftlichkeit des Flächenerwerbs treffen zu können, ist eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Kaufpreise erforderlich. Im Hinblick auf die mittelfristige Entwicklung der Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen erscheinen folgende Aussagen plausibel:

- Im geplanten Anwendungszeitraum der Agenda 2000 werden wegen des starken Durchschlagens der Weltmarktpreise für Agrarprodukte auf das EU-Preisniveau die mit dem Flächenerwerb verbundenen wirtschaftlichen Chancen und Risiken vermutlich deutlich zunehmen.
- Ein Politikänderungsrisiko besteht insbesondere in einer Reduzierung der direkten Einkommenszahlungen. Da diese in den Berliner Beschlüssen nicht vorgesehen ist, wäre auf

politischer Ebene eine entsprechende Entscheidung zu treffen. Dies ist zwar gegenwärtig noch wenig wahrscheinlich, aber in Anbetracht der skizzierten Problematik nicht auszuschließen. Die Wahrscheinlichkeit steigt erheblich, wenn die EU-Marktpreise für Interventionsprodukte aufgrund der Entwicklung der Weltmärkte fühlbar und nachhaltig über das Interventionsniveau steigen.

- Am ehesten ist diese Marktlage beim Getreide und hier insbesondere beim Weizen zu erwarten. So konnte die EU z. B. bereits im Jahr 2000 zeitweise Weizen und auch Gerste ohne Exporterstattungen in Drittländer exportieren. Begünstigt wurde diese Marktlage durch die Entwicklung auf den Devisenmärkten, weil die starke Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar die EU-Exporte in den Dollarraum begünstigte. Da die jüngste OECD-Langfristanalyse für den Zeitraum 2000 bis 2005 eine nachhaltige Steigerung der Getreidepreise auf dem Weltmarkt projiziert hat, würden ohne oder bei unterproportionaler Reduzierung der direkten Finanztransfers die wirtschaftlichen Chancen beim Erwerb von Ackerland steigen.
- Weniger günstig sind die wirtschaftlichen Aussichten beim Erwerb von Grünland einzuschätzen. Für Milchprodukte und Rindfleisch sind kaum preissteigernde Impulse vom Weltmarkt auf das durch Marktordnungen abgesicherte EU-Preisniveau zu erwarten und von den Agenda 2000-Beschlüssen dürften kaufpreisdämpfende Wirkungen ausgehen, für Milch zeitlich verzögert. Außerdem ist zu erwarten, dass sich die mit der BSE-Krise einhergehenden Einkommenseinbußen in Regionen mit einem bedeutenden Anteil nicht auf Milchproduktion spezialisierten Futterbaubetrieben mit zunehmender Dauer kaufpreisdämpfend auswirken.
- Generell kaufpreissteigernd dürfte sich die Ausschöpfung noch bestehender Rationalisierungsreserven und Anpassungspotentiale in insbesondere den mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Erfolg bewirtschafteten Unternehmen auswirken.
- Tendenziell kaufpreissteigernd dürfte sich auch das bestehende Kaufpreisgefälle zwischen alten und neuen Ländern für Flächen mit vergleichbaren landwirtschaftlichen Ertragswerten auswirken. Aus verschiedenen Gründen ist dies vor allem für Ackerland entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze zu erwarten, jedoch kaum flächendeckend.
- Tendenziell kaufpreissenkend dürften sich die anstehenden Flächenverkäufe durch die BVVG auswirken. Allerdings sollte dieser Effekt wegen der Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Erwerbs durch die Veräußerung zu einem um rd. 40 % unter dem ortsüblichen Kaufniveau liegenden Preis nicht überschätzt werden. Deutlich stärker ist der preissenkende Effekt durch die in den neuen Ländern bei privaten Bodeneigentümern verbreitete

Bereitschaft zur Flächenveräußerung bei einem vergleichsweise niedrigen Preisniveau einzustufen.

- Noch nicht oder noch nicht eindeutig lässt sich die neue Verbraucherschutz- und Landwirtschaftspolitik auf die Kaufpreise in den neuen Ländern abschätzen. Durch die geplanten Änderungen scheint die Entwicklung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder politikabhängiger zu werden, und tendenziell ist eine Verschlechterung dieser Bedingungen für die in den neuen Ländern vorherrschenden großen landwirtschaftlichen Unternehmen nicht auszuschließen. Dadurch unterläge die Entwicklung der Kaufpreise verstärkt Politikänderungsrisiken und die Nachfrage nach Flächen durch große Unternehmen würde gedämpft.
- Nicht zu prognostizieren sind schließlich die Entwicklung der Zinsen auf den Kapitalmärkten sowie die Wechselkursrelationen zwischen den Euro und den wichtigsten anderen Weltwährungen. Grundsätzlich gilt hier, dass ein niedriges Zinsniveau und eine niedrige Bewertung des Euro unmittelbar bzw. mittelbar kaufpreisstimulierend wirken und umgekehrt.

Alle genannten Einflussgrößen können die Entwicklung der Kaufpreise in den neuen Ländern nicht nur in ihrer Summe, sondern auch einzeln erheblich beeinflussen. Besonders offensichtlich wird dies bei den direkten Ausgleichszahlungen, die gegenwärtig maßgeblich den wirtschaftlichen Erfolg landwirtschaftlicher Unternehmen bestimmen. Würde sie deutlich reduziert, wäre ein entsprechender Rückgang der Kaufpreise zu erwarten, soweit über höhere, auf den EU-Marktpreis durchschlagende Weltmarktpreise keine hinreichende Kompensation erfolgen würde.

Wegen der langfristigen Bindung des Kapitals beim Erwerb von Flächen wird auch der Versuch unternommen werden, über die Agenda 2000 hinausgehende Entwicklungsalternativen der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und ihre Auswirkungen auf die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen grob zu skizzieren. Hinsichtlich der Entwicklung der Rahmenbedingungen wird von einer fortschreitenden Liberalisierung und Globalisierung des Agrarhandels ausgegangen. Wenn diese These zutrifft, werden die wirtschaftlichen Aussichten landwirtschaftlicher Unternehmen, die die Kaufpreise für Flächen maßgeblich bestimmen, immer stärker von ihrer Stellung im internationalen Wettbewerb abhängen:

- Im innereuropäischen Wettbewerb haben größere, gut strukturierte Betriebe Deutschlands gute Wettbewerbschancen und die Betriebsgröße sowie die Managementfähigkeiten des



Betriebsleiters dürften für die Produktionskosten von größerer Bedeutung sein als die sonstigen Standortfaktoren.

- Im Wettbewerb mit außereuropäischen Produktionsregionen sind teilweise erhebliche Standortnachteile der EU bei den natürlichen Bedingungen (Machbarkeit der ganzjährigen Weidehaltung), bei den Lohnkosten, bei den agrarstrukturellen Bedingungen und bei den rechtlichen Rahmenbedingungen festzustellen. Die bisher verfügbaren Produktionskostenvergleiche deuten summarisch an, dass deutsche Standorte teilweise beträchtliche Wettbewerbsnachteile vor allem bei der Rindfleischerzeugung, aber auch bei der Milcherzeugung (haltbare Milchprodukte) und möglicherweise ebenfalls bei der Schweinehaltung haben.

In der Praxis bedeutet Liberalisierung des Agrarhandels Wegfall von Exporterstattungen und allmählicher Abbau des Importschutzes innerhalb eines Zeitraums von vielleicht 15 Jahren. Wenn die EU-Agrarpolitik diesen Weg beschreitet, werden die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen im erheblichen Umfang von der Höhe der Agrarpreise auf den Weltagrarmärkten, ihren Schwankungen und der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen bestimmt. Letztere ist, wenn die Weichen der Agrarpolitik auf eine nachhaltige Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit gestellt werden, vor allem in den gut geführten Marktfruchtunternehmen der neuen Länder als günstig zu beurteilen, so dass auch die Preisaussichten für Ackerland optimistisch eingeschätzt werden können. Im Futterbau sind die Aussichten dagegen generell ungünstiger.

Verweigert sich die EU-Agrarpolitik einer weiteren Liberalisierung, hat dies eine Schwächung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen in der EU und natürlich auch in den neuen Ländern zur Folge. Damit einhergehen würde der Verlust an Marktanteilen und ein Verteilungskampf um die im Rahmen der Agrarschutzpolitik gewährten Subventionen. Im ersten Fall sind die Preisaussichten für landwirtschaftliche Flächen in den neuen Ländern günstiger zu beurteilen als bei Aufrechterhaltung einer Agrarschutzpolitik, weil bei letzterer im Zeitablauf neben dem Verlust von Marktanteilen ein kaufpreismindernder Subventionsabbau zu befürchten ist.

Würde sich aus dem Zusammenwirken der dargestellten Einflussgrößen eine Verbesserung der Rahmenbedingungen ergeben, stiege die Rendite der Fondseinlage und umgekehrt. Da eine verlässliche Prognose nicht möglich ist, trägt der Anleger mit den Kaufpreisschwankun-

gen verbundene Chancen und Risiken, die durch die positive Korrelation zwischen Kauf- und Pachtpreisen tendenziell noch verstärkt werden.

Für den Landwirt würden sich aufgrund des im Durchschnitt knappen Eigenkapitals und möglicher Liquiditätsengpässe unter sonst gleichen Bedingungen die Risiken vermindern, wenn der Bodenfonds von verkaufsinteressierten Verpächtern die Flächen erwirbt und sie langfristig an Landwirte verpachtet. Letzterem verbleibt dann lediglich das Risiko, bei ungünstiger Entwicklung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen zu hohen Pachtpreis vereinbart zu haben, das er jedoch bei ggf. vereinbarten Pachtpreisanpassungsklauseln oder Pachtvertragsverlängerungen und entsprechender Lage auf den Pachtmärkten zeitlich verzögert (teilweise) auf den Verpächter überwälzen kann. Das Risiko fallender und natürlich auch die Chance steigender Kaufpreise liegen beim Fonds. Außerdem erhöht die Zupachtung von Flächen bei knappem Eigenkapital die Rentabilität, Stabilität und Liquidität landwirtschaftlicher Unternehmen, weil das knappe Kapital für wirtschaftlichere betriebliche Investitionen eingesetzt werden kann und keine aus dem versteuerten Gewinn zu leistende Tilgungen anfallen.

Diesen Vorteilen stehen einige generelle Nachteile gegenüber:

Nachteilig ist, dass die zusätzliche Nachfrage nach Flächen durch den Fonds tendenziell zu höheren Kaufpreisen führt, die dann auch kaufwillige Landwirte zahlen müssen. Außerdem treten Bodenfonds mit sehr erfolgreich wirtschaftenden Landwirten, die keine Liquiditätsprobleme haben und Flächen erwerben wollen, in Konkurrenz. Diese Landwirte müssen Strategien entwickeln, um ihre Erwerbswünsche auch unter den geänderten Marktverhältnissen rasch und umfassend realisieren zu können. Inwieweit sie erfolgreich sind, hängt von der Höhe der Kapitalkraft der Fonds und den Fondsinteressen an den selben Grundstücken ab. Bei Konflikten können Landwirte zur Durchsetzung ihrer Interessen im begrenzten Umfang auf die im GrdstVG enthaltenen Versagungsgründe zurückgreifen.

Bei dem agrarpolitischen Ziel, wettbewerbsfähige landwirtschaftliche Unternehmen zu schaffen, sind die möglichen Zielbeiträge von Bodenfonds differenziert zu beurteilen:

- Eine zu große (regionale) Marktmacht von Fonds durch hohe Kapitaleinlagen dürfte keinen positiven Zielbeitrag leisten, weil die Gefahr besteht, dass diese Macht zur Durchsetzung zu hoher Pacht- und Kaufpreisforderungen bei den im Wettbewerb stehenden landwirtschaftlichen Unternehmen missbraucht werden könnte.

- Anders sind die Aktivitäten von Fonds zu beurteilen, wenn sie auf der Angebotsseite keine Sonderstellung einnehmen. Durch die Verpachtung der erworbenen Flächen in der Bandbreite der ortsüblichen Pachtpreise wird im Vergleich zum Erwerb durch Landwirte die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen häufig verbessert, weil die Flächenaufstockung durch Zupachtung wirtschaftlicher ist und die Liquidität der Unternehmen besser gewährleistet.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist eine Stärkung der Wettbewerbskraft landwirtschaftlicher Unternehmen und damit eine Verbesserung der Faktorallokation mit Nachdruck anzustreben. Aus wissenschaftlicher Sicht ergibt sich erst dann ein politischer Handlungsbedarf gegen private Bodenfonds, wenn diese ihre Aktivitäten auf Regionen mit erwarteten hohen Wertsteigerungen des Bodens konzentrieren und hier durch hohe Kapitalzuflüsse einen so starken Einfluss auf das Marktgeschehen ausüben können, dass die Funktionsfähigkeit dieser Teilmärkte nicht mehr gewährleistet ist. Diese Entwicklung ist auch in Ansätzen nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund wird als gegenwärtiger Handlungsbedarf der Agrarpolitik in Sachsen-Anhalt lediglich das Eintreten für die Beibehaltung des in jüngerer Zeit von einigen alten Ländern zur Disposition gestellten Grundstücksverkehrsgesetzes empfohlen.

### **Literatur**

AGRA-EUROPE (2000): Das Grundstücksverkehrsgesetz bleibt bestehen. Nr. 9, Länderberichte, S. 63-64.

AGRA-EUROPE (2000): OECD erwartet zumindest normalen Anstieg der Agrarpreise. Markt und Meinung, Nr. 24/2000, S. 1-3.

AGRA-EUROPE (2000): Mecklenburg-Vorpommern will staatlichen Bodenfonds. Kurzmeldungen, Nr. 44/2000, S. 16.

AGRARRECHT (1977): BGH, Beschluss vom 03.06.1976 (Grobes Preismissverhältnis), S. 65-66.

AUGUSTIN, G. (1973): Die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Grundstücksverkehrsgesetz seit den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts. Agrarrecht 3, S. 136-141.

BENDEL, B. (1987): Die Wirkung von staatlicher Bodenlenkung auf die Agrarstruktur - dargestellt am Grundstücksverkehrsgesetz. Agrarrecht 17, S. 291-293.

BICKERT, C. (2000): Kaufen und bewirtschaften lassen. DLG-Mitteilungen, H. 5, S. 27-28.

- BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (1999): Experten des Bundeslandwirtschaftsministeriums: Intakter Bodenmarkt ein hohes Schutzgut. - VDL-Journal 49. Heft 8, S. 4.
- DOLL, H. und KLARE, K. (1996): Empirische Analyse der regionalen landwirtschaftlichen Bodenmärkte in den neuen Bundesländern. – In: KIRSCHKE, D.; ODENING, M.; SCHADE, G. (Hrsg.): Agrarstrukturentwicklungen und Agrarpolitik. Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V., Band 32, Münster-Hiltrup 1996, S. 221-230.
- DOLL, H. und KLARE, K. (2000): Was werden die EALG-Flächen künftig kosten? top agrar SPEZIAL, H. 2, S. 5-8.
- DRESCHER, K. und MC NAMARA, K. (2000): Bestimmungsfaktoren für Bodenpreise auf unterschiedlich regulierten Märkten – Ein Vergleich zwischen der Bundesrepublik und Minnesota. Agrarwirtschaft 49/2000, H. 6, S. 234-243.
- EBERSBACH, H. (1971): Das Grundstücksverkehrsrecht im Wandel der Agrarstrukturpolitik. Berichte über Landwirtschaft, Bd. 49, S. 550-569.
- FELDSTEIN, M. (1983): Inflation, tax rules and capital formation. Chicago, London 1983.
- FEUERSTEIN, H. (1971): Bodenpreis und Bodenmarkt. Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens. Eine ökonometrische Analyse des schleswig-holsteinischen Bodenmarktes von 1954-1968. Agrarwirtschaft, SH 44. Hannover 1971.
- HAGEDORN, K. (1989): Das Institutionenproblem in der agrarökonomischen Politikforschung. Habilitationsschrift. Braunschweig 1989.
- HAGEDORN, K. und KLAGES, B. (1994): Konzepte zur Privatisierung volkseigenen landwirtschaftlichen Bodens und Entwürfe zum Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz: Analyse und Alternativen. – Landbauforschung Völkenrode 44 (1994), Heft 1, S. 44-53.
- HÖPER, H. A. (1985): Die Bestimmungsfaktoren des Bodenpreises, der Bodenpreisbildung und die Auswirkungen staatlicher Eingriffe gemäß Grundstücksverkehrsgesetz auf den Bodenmarkt. Kiel 1985.
- HÖRSTING, U. (1998): Das Grundstücksverkehrsgesetz - ein besonderes Tätigkeitsfeld von Dr. Bendel. - Agrarrecht 28, S. 180-188.
- HÖTZEL, H. J. (1999): Das Grundstücksverkehrsgesetz - unverändert belassen oder ersatzlos aufheben. - Agrarrecht 48, S. 177-178.
- HÖTZEL, H. J. (2000): Grundstücksverkehrsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz in rechtspolitischer Diskussion. - Agrarrecht 30, Heft 1, S. 1-6.

- ISERMEYER, F. (1999): Welche Chancen hat die deutsche Agrarwirtschaft im internationalen Wettbewerb? Wissenschaftliche Akademietagung des DBV und der Deutschen Landjugend-Akademie. Bonn-Röttgen 19./20.10.1999.
- ISERMEYER, H. (1999): Erwartungen aus Sicht eines Unternehmers. In: Landwirtschaft 2010. Archiv der DLG, Bd. 93. Frankfurt/Main 1999.
- JOACHIMSEN, H. (2000): Agenda 2000: Beschlüsse und Folgen – Marktfruchtbau, Milchviehhaltung und Bullenmast -. Betriebswirtschaftliche Mitteilungen der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Nr. 536/537, S. 3-18.
- KLAGES, B. (1994): Die Privatisierung der Treuhandflächen. – In: KLARE, K. (Hrsg.): Entwicklung der ländlichen Räume und der Agrarwirtschaft in den Neuen Bundesländern. Landbauforschung Völkenrode, SH 152 (1994), S. 105-120.
- KLAGES, B. (1997): Wird der EALG-Flächenerwerb politisch verzögert? top agrar SPEZIAL, H. 6, S. 6-8.
- KLAGES, B. (1997): Wirkungsanalyse des landwirtschaftlichen Flächenerwerbsprogramms gemäß Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG). Institut für Strukturfor-schung der FAL, Braunschweig 1997.
- KLARE, K. (1989): Vor- und Nachteile einer Öffnung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes für Nichtlandwirte. - Berichte über Landwirtschaft 67, S. 341-382.
- KLARE, K. (1992): Bodenmärkte in den neuen Bundesländern – Bestimmungsgründe und Entwicklungen. Landbauforschung Völkenrode, 42 Jg. (1992), H. 4, S. 260-275.
- KLARE, K. (1994): Querschnittsanalyse der Preise für landwirtschaftliche Grundstücke in Niedersachsen. Institut für Strukturfor-schung der FAL. Braunschweig 1994 (vervielf. DFG-Abschlussbericht).
- KLARE, K. (1999): Kaufwertstatistik für landwirtschaftliche Grundstücke. Vorschläge zur Verbesserung der Aussagekraft. Landbauforschung Völkenrode, SH 201, S. 33-68.
- KLARE, K. (2000): Drücken Flächenverkäufe der BVVG die Bodenpreise? top agrar SPEZIAL, H. 12, S. 3-4.
- KLARE, K. und DOLL, H. (1997): Stand und Entwicklung der Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen und Betriebe in verschiedenen Gebieten Deutschlands. – Schriftenreihe des HLBS, H. 149 (Aktuelle Aspekte der Landpacht), St. Augustin 1997, S. 61-129.
- KLARE, K. und PETERS, W. (1980): Entwicklung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland. Landbauforschung Völkenrode 30 (1980), S. 107-133.

- KLEINHANß, W.; OSTERBURG, B.; MANEGOLD, D.; GOERTZ, D.; SALAMON, P.; SEIFERT, K.; JACOBI, E. (1999): Modellgestützte Folgenabschätzung zu den Auswirkungen der Agenda 2000 auf die deutsche Landwirtschaft. Arbeitsbericht 1/1999 aus dem Institut für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur und ländliche Räume und dem Institut für Marktanalyse und Agrarhandelspolitik der FAL. Braunschweig 1999.
- KÖHNE, M. und WESCHE, R. (1995): Landwirtschaftliche Steuerlehre. 3. Auflage. Stuttgart 1995.
- KOESTER, U. (1999): Agenda 2000: Ausreichende Weichenstellung für die Agrarpolitik. Wirtschaftsdienst, 1999, H. 10, S. 605-610.
- KÜNST, R. (2001): Regierungserklärung zur neuen Verbraucherschutz- und Landwirtschaftspolitik. Redemanuskript der Bundesministerin für VEL, 08.02.2001.
- KÜTING, K. und WEBER, C.-P. (1996): Die Bilanzanalyse. Lehrbuch zur Beurteilung von Einzel- und Konzernabschlüssen. 3. Auflage, Stuttgart 1996.
- LANDTAG VON SACHSEN-ANHALT (1999): Beschluss des Landtages von Sachsen-Anhalt vom 17.12.1999 (Eigentumsverhältnisse landwirtschaftlicher Flächen). Drucksache 3/32/2418 B.
- LIPINSKY, E.; HÖTZEL, H. J.; MANTAU, R.; WEHNER, B. (1982): Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in der Bundesrepublik Deutschland. Mitteilungen über Landwirtschaft Nr. 83, Luxemburg.
- LUDDEN, G. (2000): Novellierung des Flächenerwerbsprogramms. AID Ausbildung und Beratung im Agrarbereich. H. 10, S. 329-331.
- MANEGOLD, D. (2000): Aspekte gemeinsamer Agrarpolitik 1999. Agrarwirtschaft 49/2000, H. 1, S. 2-14.
- MANEGOLD, D. (2001): Aspekte gemeinsamer Agrarpolitik 2000. Agrarwirtschaft 50/2001, H. 1, S. 2-16.
- MINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT (Hrsg.) (2000): Bericht zur Lage der Land-, Ernährungs- und Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt. Magdeburg 2000.
- MÖRLINS, C. (2000): Was GmbH, AG, eG und ihre Anteilseigner erwartet. top agrar SPEZIAL, H. 9, S. 6-9.
- NIENDIEKER, V. (1987): Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt: Eine ökonomische Analyse der jüngeren Preisentwicklung in den Bundesländern. Agrarwirtschaft 36 (1987), S. 362-371.
- NIES, V. (1991): Boden- und Erbrecht in der Landwirtschaft. - St. Augustin 2.

- OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND SACHSEN-ANHALT (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt. Magdeburg, mehrere Jahrgänge.
- PETERSEN, V. (1999): Globaler Wettbewerb – mit welchen Konsequenzen ist für landwirtschaftliche Unternehmen zu rechnen. Wissenschaftliche Akademietagung des DBV und der Deutschen Landjugend-Akademie. Bonn-Röttgen 19./20.10.1999.
- PROBST, F.-W. (2000): Die Märkte für Schlachtvieh und Fleisch. Agrarwirtschaft 49/2000, H. 1, S. 53-68.
- REFARDT, M. (1999): Betriebswirtschaftliche Auswertungen des BML-Jahresabschlusses. Schriftenreihe des HLBS. H. 154, St. Augustin 1999.
- REHSE, P. und SCHULZE, H.-J. (2000): Wie arbeite ich mit dem landwirtschaftlichen Jahresabschluss. AID, H. 1396. Bonn 2000.
- ROST, D. (1999): Betriebswirtschaftliche Strategien nach der Agenda 2000 für Unternehmen der neuen Bundesländer. AID-Informationen für die Agrarberatung, H. 9, S. VIII-IX.
- SALAMON, P. (2000): Die Märkte für Milch und Fette. Agrarwirtschaft 49/2000, H. 1, S. 35-52.
- SANDERINK, K. (1999): Ohne Kaufdruck lieber langfristig pachten. top agrar SPEZIAL, Nr. 9, S. 5-7.
- SCHRÖRS, M. (1990): Analyse und Prognose von Bodenpreisen mit Zeitreihenmodellen. Kiel 1990.
- STATISTISCHES BUNDESAMT, Fachserie 3 (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei), Reihe 2.4 (Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke), Stuttgart, mehrere Jahrgänge.
- TANGERMANN, S. (1998): Reformbedarf in der EU-Agrarpolitik und die Agenda 2000. Diskussionsbeitrag Nr. 9704. Institut für Agrarökonomie der Universität Göttingen, 1998.
- UHLMANN, F. (2000): Die Märkte für Getreide, Ölsaaten und Kartoffeln. Agrarwirtschaft 49/2000, H. 1, S. 14-30.
- UHLMANN, F. (2001): Die Märkte für Getreide, Ölsaaten und Kartoffeln. Agrarwirtschaft 50/2001, H. 1, S. 16-34.
- UNVERRICHT, K.-H. (1999): Umfassendes Flächenmanagement für den ländlichen Raum. - Landentwicklung aktuell, Sonderausgabe (Hrsg.: Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften, Bonn), S. 34-36.
- WILLAMOWSKI, K.-J. (2000): Veränderte Situation auf dem Bodenmarkt. Bauernzeitung Nr. 11/2000, S. 70.

WINKLER, W. (1985): Landwirtschaftsrecht: Ausnahmerecht oder besonderes Rechtsgebiet. Agrarrecht 15, S. 33-38.

WINKLER, W. (1998): Die Entwicklung des Grundstücksverkehrsrechts in Ostdeutschland nach 1945. - Agrarrecht 28, S. 147-155.

WISSENSCHAFTLICHER BEIRAT BEIM BML (1998): Integration der Landwirtschaft der Europäischen Union in die Weltwirtschaft. Angewandte Wissenschaft, H. 476, Bonn 1998.

WISSENSCHAFTLICHER BEIRAT BEIM BML (2000): Finanzpolitische Reformmaßnahmen des Bundes 1999 bis 2002. Angewandte Wissenschaft, H. 488, Bonn 2000.

ZEDDIES, J.; ZIMMERMANN, B. und GAMER, W. (1999): Erlöse sinken auf breiter Front. Hannoverische Land und Forst, 1999, H. 12, S. 6-9.



# Tabellenanhang

**Tabelle A1: Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (LF) in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts<sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Jahrgang	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen- Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
Kaufpreis in DM je ha LF							
1995	8.369	11.075	10.941	7.270	6.685	9.988	10.213
1996	6.792	12.110	11.052	7.685	7.777	10.726	10.626
1997	6.042	12.472	10.771	7.631	8.045	11.510	10.728
1998	6.239	13.436	10.008	7.775	8.764	9.371	10.746
1999	6.626	14.513	11.185	6.993	8.708	10.309	11.093
Ø 95 - 99	6.482	12.739	10.709	7.449	8.070	10.274	10.687
Kaufpreis in DM je ha LF und durchschnittliche Ertragsmesszahl							
1995	188	146	134	162	98	138	138
1996	158	155	144	142	103	142	147
1997	135	160	142	153	110	148	149
1998	143	177	132	149	119	128	154
1999	150	191	156	147	117	131	164
Ø 95 - 99	147	166	140	148	110	139	150
<p>1) A priori ausgeschlossen sind Kaufverträge mit Flächen unter 1 ha und solche, ohne Angabe der Preise oder mit Preisen von weniger als 100 DM oder mehr als 50.000 DM je ha Fläche. Nicht ausgewiesen werden Ergebnisse, wenn weniger als 3 Verträge je Klasse oder Gruppe vorhanden sind.</p> <p>2) Zu den Regionen sind folgende Kreise zusammengefasst: Altmark (Altmarkkreis, Stendal, Jerichower Land); Börde (Bördekreis, Ohrekreis, Wernigerode, Halberstadt, Quedlinburg, Aschersleben-Staßfurt); Köthen (Köthen, Bernburg, Schönebeck); Dessau (Dessau, Wittenberg, Bitterfeld); Eisleben (Mansfelder Land, Sangerhausen); Halle (Saalkreis, Merseburg-Querfurt, Burgenlandkreis, Weißenfels).</p>							
Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)

**Tabelle A2: Kaufpreise für Ackerland in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts <sup>1)</sup>**  
**- 1995 bis 1999**

Jahrgang	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen- Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
	Kaufpreis in DM je ha Ackerland						
1995	8.470	11.394	10.976	6.734	6.814	10.029	10.354
1996	7.465	12.363	11.799	7.692	7.854	10.783	10.974
1997	6.478	12.613	10.889	7.935	8.118	11.397	11.009
1998	6.368	13.572	10.168	7.819	8.790	9.365	10.982
1999	7.046	14.684	11.185	7.092	8.708	10.309	11.381
Ø 95 - 99	6.849	12.942	10.822	7.528	8.143	10.292	10.941
	Kaufpreis in DM je ha Ackerland und Ackerzahl						
1995	188	147	134	140	98	138	138
1996	173	155	147	142	102	142	147
1997	139	160	143	155	110	146	149
1998	146	177	132	148	119	128	155
1999	161	191	156	147	117	131	165
Ø 95 - 99	154	166	141	147	110	139	151
<p>1) A priori ausgeschlossen sind Kaufverträge mit Flächen unter 1 ha und solche, ohne Angabe der Preise oder mit Preisen von weniger als 100 DM oder mehr als 50.000 DM je ha Fläche. Nicht ausgewiesen werden Ergebnisse, wenn weniger als 3 Verträge je Klasse oder Gruppe vorhanden sind.</p> <p>2) Zu den Regionen sind folgende Kreise zusammengefasst: Altmark (Altmarkkreis, Stendal, Jerichower Land); Börde (Bördekreis, Ohrekreis, Wernigerode, Halberstadt, Quedlinburg, Aschersleben-Staßfurt); Köthen (Köthen, Bernburg, Schönebeck); Dessau (Dessau, Wittenberg, Bitterfeld); Eisleben (Mansfelder Land, Sangerhausen); Halle (Saalkreis, Merseburg-Querfurt, Burgenlandkreis, Weißenfels).</p>							
Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)

**Tabelle A3: Kaufpreise für Grünland in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts<sup>1)</sup>**  
**- 1995 bis 1999**

Jahrgang	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen- Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
	Kaufpreis in DM je ha Grünland						
1995	6.777	6.933	2.000	10.035	4.849	3.895	6.590
1996	5.261	6.704	2.178	7.000	5.837	7.031	5.706
1997	4.802	7.418	3.113	4.464	5.327	18.415	5.530
1998	5.779	8.833	4.104	7.047	4.748	10.000	6.463
1999	5.657	8.379	-	5.964	-	-	6.222
Ø 95 - 99	5.382	7.485	3.307	6.397	5.218	8.330	6.054
	Kaufpreis in DM je ha Grünland und Grünlandzahl						
1995	180	142	59	358	97	78	142
1996	123	152	64	251	122	117	132
1997	121	164	65	125	102	281	131
1998	132	177	119	164	131	132	146
1999	125	191	-	140	-	-	140
Ø 95 - 99	126	160	87	163	106	144	138
<p>1) A priori ausgeschlossen sind Kaufverträge mit Flächen unter 1 ha und solche, ohne Angabe der Preise oder mit Preisen von weniger als 100 DM oder mehr als 50.000 DM je ha Fläche. Nicht ausgewiesen werden Ergebnisse, wenn weniger als 3 Verträge je Klasse oder Gruppe vorhanden sind.</p> <p>2) Zu den Regionen sind folgende Kreise zusammengefasst: Altmark (Altmarkkreis, Stendal, Jerichower Land); Börde (Bördekreis, Ohrekreis, Wernigerode, Halberstadt, Quedlinburg, Aschersleben-Staßfurt); Köthen (Köthen, Bernburg, Schönebeck); Dessau (Dessau, Wittenberg, Bitterfeld); Eisleben (Mansfelder Land, Sangerhausen); Halle (Saalkreis, Merseburg-Querfurt, Burgenlandkreis, Weißenfels).</p>							
Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.						FAL-BAL DOLL (2000)	

**Tabelle A4: Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (LF), differenziert nach Klassen der Ertragsmesszahl (EMZ) in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts<sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Klassen der EMZ	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen-Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
Kaufpreis in DM je ha LF							
≤ 30	5.031	8.032	8.854	5.258	6.682	-	6.128
30 ≤ 40	6.032	6.593	8.806	5.533	6.695	6.277	6.504
40 ≤ 50	6.333	8.163	8.923	6.543	5.300	7.655	7.173
50 ≤ 60	7.381	9.843	8.645	7.771	6.865	8.942	8.567
60 ≤ 70	7.237	11.191	8.948	9.878	7.187	10.057	9.641
70 ≤ 80	9.373	13.200	10.308	9.895	9.028	10.267	11.590
80 ≤ 90	10.000	12.967	10.009	10.009	8.722	10.691	11.484
90 ≤ 100	-	15.480	13.424	10.625	8.909	11.679	14.206
Insgesamt	6.482	12.739	10.709	7.449	8.070	10.274	10.687
Kaufpreis in DM je ha LF und durchschnittliche Ertragsmesszahl							
≤ 30	198	332	357	218	264	-	250
30 ≤ 40	173	189	250	166	190	192	188
40 ≤ 50	143	181	201	152	115	166	161
50 ≤ 60	137	179	156	144	126	165	156
60 ≤ 70	114	172	138	156	110	153	148
70 ≤ 80	129	176	137	131	122	139	155
80 ≤ 90	125	152	117	118	104	127	135
90 ≤ 100	-	163	141	115	96	125	150
Insgesamt	147	166	140	148	110	139	150
Zu den Fußnoten <sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> vgl. Tabelle A1. Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)

**Tabelle A5: Kaufpreise für Ackerland, differenziert nach Klassen der Ackerzahl (AZ) in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts<sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Klassen der AZ	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen- Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
	Kaufpreis in DM je ha Ackerland						
≤ 30	5.078	8.121	8.986	5.089	8.765	-	6.104
30 ≤ 40	6.431	6.595	10.544	5.636	7.105	6.964	6.903
40 ≤ 50	6.878	8.610	9.323	6.624	5.347	7.631	7.594
50 ≤ 60	7.590	9.966	8.673	7.779	6.902	9.059	8.693
60 ≤ 70	7.366	11.388	8.948	9.852	7.244	10.095	9.723
70 ≤ 80	9.373	13.206	10.308	9.895	9.050	10.177	11.582
80 ≤ 90	10.000	12.976	10.009	10.009	8.722	10.696	11.488
90 ≤ 100	-	15.480	13.424	10.625	8.909	11.679	14.205
Insgesamt	6.849	12.942	10.822	7.528	8.143	10.292	10.941
	Kaufpreis in DM je ha Ackerland und Ackerzahl						
≤ 30	201	341	363	212	370	0	251
30 ≤ 40	186	189	293	169	200	217	199
40 ≤ 50	155	189	211	154	115	165	170
50 ≤ 60	140	180	156	144	126	167	158
60 ≤ 70	116	175	138	156	111	153	150
70 ≤ 80	129	176	137	131	122	138	155
80 ≤ 90	125	153	117	118	104	127	135
90 ≤ 100	-	163	141	115	96	125	150
Insgesamt	154	166	141	147	110	139	151
Zu den Fußnoten <sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> vgl. Tabelle A2. Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)

**Tabelle A6: Kaufpreise für Grünland, differenziert nach Klassen der Grünlandzahl (GZ) in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts<sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Klassen der GZ	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen- Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
	Kaufpreis in DM je ha Grünland						
≤ 30	4.772	7.551	4.000	9.249	4.294	-	6.326
30 ≤ 40	5.046	6.577	3.245	5.138	5.179	2.500	5.100
40 ≤ 50	5.102	7.006	3.314	5.758	4.691	8.500	5.674
50 ≤ 60	6.643	8.513	3.778	7.622	5.555	4.446	7.135
60 ≤ 70	5.462	7.923	-	10.493	5.945	5.295	7.427
70 ≤ 80	-	11.832	-	-	4.500	22.571	13.623
80 ≤ 90	-	8.714	-	-	-	9.000	8.778
90 ≤ 100	-	15.200	-	-	-	-	15.200
Insgesamt	5.382	7.485	3.307	6.397	5.218	8.330	6.054
	Kaufpreis in DM je ha Grünland und Grünlandzahl						
≤ 30	182	287	154	348	159	-	240
30 ≤ 40	142	187	98	152	150	69	147
40 ≤ 50	117	159	70	130	111	212	129
50 ≤ 60	126	158	68	136	104	84	134
60 ≤ 70	87	121	-	167	89	86	114
70 ≤ 80	-	163	-	-	61	292	184
80 ≤ 90	-	105	-	-	-	110	106
90 ≤ 100	-	167	-	-	-	-	167
Insgesamt	126	160	87	163	106	144	138
Zu den Fußnoten <sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> vgl. Tabelle A3. Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)

**Tabelle A7: Kaufpreise in DM je ha landwirtschaftlich genutzter Fläche, differenziert nach Kategorien der Veräußerer und Erwerber in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts<sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Kategorie <sup>3)</sup>	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen-Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
Veräußerer							
Natürliche Person	6.502	12.979	10.782	7.408	8.111	10.141	10.762
Bund oder Land	6.017	13.466	9.499	8.699	11.000	19.562	10.220
Sonstige jur. Person	6.067	9.600	13.130	8.465	7.410	12.901	9.595
Erwerber							
Natürliche Person	6.555	12.996	10.879	8.320	8.090	10.075	10.972
Bund oder Land	5.512	11.766	20.212	11.000	5.136	11.117	14.476
Sonstige jur. Person	6.365	12.164	9.602	6.554	8.173	10.645	9.983
Veräußerer Landwirtschaft							
Landwirt	6.241	12.990	13.242	6.296	8.801	12.641	11.759
Nichtlandwirt	6.383	12.718	10.387	7.519	8.044	10.166	10.636
Erwerber Landwirtschaft							
Landwirt	6.499	12.694	10.793	8.004	8.525	9.921	10.931
GPR	6.130	12.470	8.986	7.251	8.666	10.802	10.275
Nichtlandwirt	6.356	13.005	13.551	6.089	7.176	10.270	10.727
Wertbeeinflussende Umstände							
Keine	6.479	12.725	10.694	7.449	8.070	10.274	10.676
Zuckerrübenkontingent	10.500	19.763	18.900	-	-	-	18.960
Zu den Fußnoten <sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> vgl. Tabelle A1. 3) Merkmale des Erhebungsbogens 'Datenerfassung "land- und forstwirtschaftlicher Flächen" (lf)'. Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)



**Tabelle A8: Kaufpreise in DM je ha Ackerland, differenziert nach Kategorien der Veräußerer und Erwerber in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts <sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Kategorie <sup>3)</sup>	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen- Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
Veräußerer							
Natürliche Person	6.829	13.182	10.845	7.485	8.186	10.146	11.005
Bund oder Land	6.165	14.185	9.646	8.699	11.000	22.121	10.457
Sonstige jur. Person	7.694	9.718	14.931	8.781	7.469	13.228	10.032
Erwerber							
Natürliche Person	6.903	13.229	10.942	8.472	8.177	10.077	11.250
Bund oder Land	5.063	12.850	20.212		5.136	11.117	14.876
Sonstige jur. Person	6.849	12.286	9.782	6.518	8.228	10.695	10.192
Veräußerer Landwirtschaft							
Landwirt	7.681	13.145	13.920	6.437	8.801	12.641	12.319
Nichtlandwirt	6.626	12.927	10.509	7.599	8.119	10.184	10.873
Erwerber Landwirtschaft							
Landwirt	6.904	12.914	10.873	8.179	8.538	9.974	11.176
GPR	6.838	12.499	9.279	7.315	8.719	10.856	10.482
Nichtlandwirt	6.472	13.323	13.596	5.765	7.296	10.273	11.029
Wertbeeinflussende Umstände							
Keine	6.845	12.928	10.807	7.528	8.143	10.292	10.930
Zuckerrübenkontingent	10.500	19.763	18.900	-	-	-	18.960
Zu den Fußnoten <sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> vgl. Tabelle A2. 3) Merkmale des Erhebungsbogens 'Datenerfassung "land- und forstwirtschaftlicher Flächen" (lf)'. Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)

**Tabelle A9: Kaufpreise in DM je ha Grünland, differenziert nach Kategorien der Veräußerer und Erwerber in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts <sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Kategorie <sup>3)</sup>	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen- Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
Veräußerer							
Natürliche Person	5.493	7.487	3.263	6.309	5.245	9.463	6.170
Bund oder Land	5.705	8.551	3.900	-	-	2.500	5.669
Sonstige jur. Person	3.421	7.043	2.984	7.272	4.748	9.000	4.989
Erwerber							
Natürliche Person	5.643	7.029	3.933	4.884	5.325	9.945	6.065
Bund oder Land	10.000	8.941	-	11.000	-	-	9.395
Sonstige jur. Person	4.412	8.492	2.947	6.896	4.860	4.338	5.832
Veräußerer Landwirtschaft							
Landwirt	3.544	7.215	3.120	4.761	-	-	4.295
Nichtlandwirt	5.605	7.456	3.304	6.409	5.218	8.330	6.247
Erwerber Landwirtschaft							
Landwirt	5.159	7.536	3.658	5.191	7.426	2.500	6.114
GPR	3.793	6.373	2.989	5.829	4.287	6.544	4.076
Nichtlandwirt	6.030	7.384	4.200	8.023	4.797	9.945	6.661
Wertbeeinflussende Umstände							
Keine	5.382	7.485	3.307	6.397	5.218	8.330	6.054
Zu den Fußnoten <sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> vgl. Tabelle A3. 3) Merkmale des Erhebungsbogens 'Datenerfassung "land- und forstwirtschaftlicher Flächen" (lf)'. Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)

**Tabelle A10: Kaufpreise in DM je ha landwirtschaftlich genutzter Fläche und Ertragsmesszahl, differenziert nach Kategorien der Veräußerer und Erwerber in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts <sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Kategorie <sup>3)</sup>	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen-Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
Veräußerer							
Natürliche Person	148	169	141	148	111	137	152
Bund oder Land	148	196	124	255	116	332	139
Sonstige jur. Person	135	124	180	136	96	186	130
Erwerber							
Natürliche Person	147	169	142	154	112	135	153
Bund oder Land	194	243	232	289	78	168	211
Sonstige jur. Person	146	158	128	141	109	146	143
Veräußerer Landwirtschaft							
Landwirt	139	175	161	128	121	150	164
Nichtlandwirt	146	165	137	149	110	138	150
Erwerber Landwirtschaft							
Landwirt	145	171	140	151	112	128	154
GPR	132	148	124	130	113	149	137
Nichtlandwirt	153	170	175	191	106	141	156
Wertbeeinflussende Umstände							
Keine	147	166	140	148	110	139	150
Zuckerrübenkontingent	262	217	191	-	-	-	210
Zu den Fußnoten <sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> vgl. Tabelle A1. 3) Merkmale des Erhebungsbogens 'Datenerfassung "land- und forstwirtschaftlicher Flächen" (lf)'. Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)

**Tabelle A11: Kaufpreise in DM je ha Ackerland und Ackerzahl, differenziert nach Kategorien der Veräußerer und Erwerber in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts<sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Kategorie <sup>3)</sup>	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen-Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
Veräußerer							
Natürliche Person	153	169	142	147	111	136	152
Bund oder Land	160	194	124	255	116	354	139
Sonstige jur. Person	171	124	192	129	96	194	132
Erwerber							
Natürliche Person	153	169	143	155	112	135	154
Bund oder Land	197	228	232		78	168	209
Sonstige jur. Person	154	157	129	138	109	147	143
Veräußerer Landwirtschaft							
Landwirt	175	176	164	127	121	150	168
Nichtlandwirt	150	165	137	148	110	138	150
Erwerber Landwirtschaft							
Landwirt	152	171	140	152	112	128	155
GPR	141	148	125	129	113	150	138
Nichtlandwirt	158	170	175	188	106	141	156
Wertbeeinflussende Umstände							
Keine	154	166	141	147	110	139	151
Zuckerrübenkontingent	262	217	191	-	-	-	210
Zu den Fußnoten <sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> vgl. Tabelle A2. 3) Merkmale des Erhebungsbogens 'Datenerfassung "land- und forstwirtschaftlicher Flächen" (lf)'. Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)

**Tabelle A12: Kaufpreise in DM je ha Grünland und Grünlandzahl, differenziert nach Kategorien der Veräußerer und Erwerber in verschiedenen Regionen Sachsen-Anhalts<sup>1)</sup> - 1995 bis 1999**

Kategorie <sup>3)</sup>	Region (Raum) <sup>2)</sup>						Sachsen-Anhalt
	Altmark	Börde	Köthen	Dessau	Eisleben	Halle	
Veräußerer							
Natürliche Person	129	162	87	160	105	158	141
Bund oder Land	128	222	130	-	-	69	158
Sonstige jur. Person	77	130	67	185	131	110	105
Erwerber							
Natürliche Person	130	142	110	121	105	163	133
Bund oder Land	179	321	0	289	-	-	280
Sonstige jur. Person	110	200	74	177	108	87	143
Veräußerer Landwirtschaft							
Landwirt	76	130	65	145	-	-	89
Nichtlandwirt	134	162	96	159	106	144	144
Erwerber Landwirtschaft							
Landwirt	120	159	111	130	113	69	138
GPR	95	122	75	137	87	99	97
Nichtlandwirt	141	163	75	208	107	163	151
Wertbeeinflussende Umstände							
Keine	126	160	87	163	106	144	138
Zu den Fußnoten <sup>1)</sup> und <sup>2)</sup> vgl. Tabelle A3. 3) Merkmale des Erhebungsbogens 'Datenerfassung "land- und forstwirtschaftlicher Flächen" (lf)'. Quelle: Oberer Gutachterausschuss beim Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg sowie eigene Berechnungen.							FAL-BAL DOLL (2000)