

Fachtagung Kommission Bodenschutz beim UBA  
4. Dezember 2018  
Berlin

**Boden an der Schnittstelle zwischen  
Kapital und Profit**



Bundesministerium  
für Ernährung  
und Landwirtschaft

Jobst Jungehülsing  
Leiter Referat 423  
„Bodenmarkt“

Tel.: 030 / 18529-4450

Email: [jobst.jungehuelasing@bmel.bund.de](mailto:jobst.jungehuelasing@bmel.bund.de)

# Landwirtschaft.



# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?

## Schlechte Sicht auf dem Bodenmarkt:

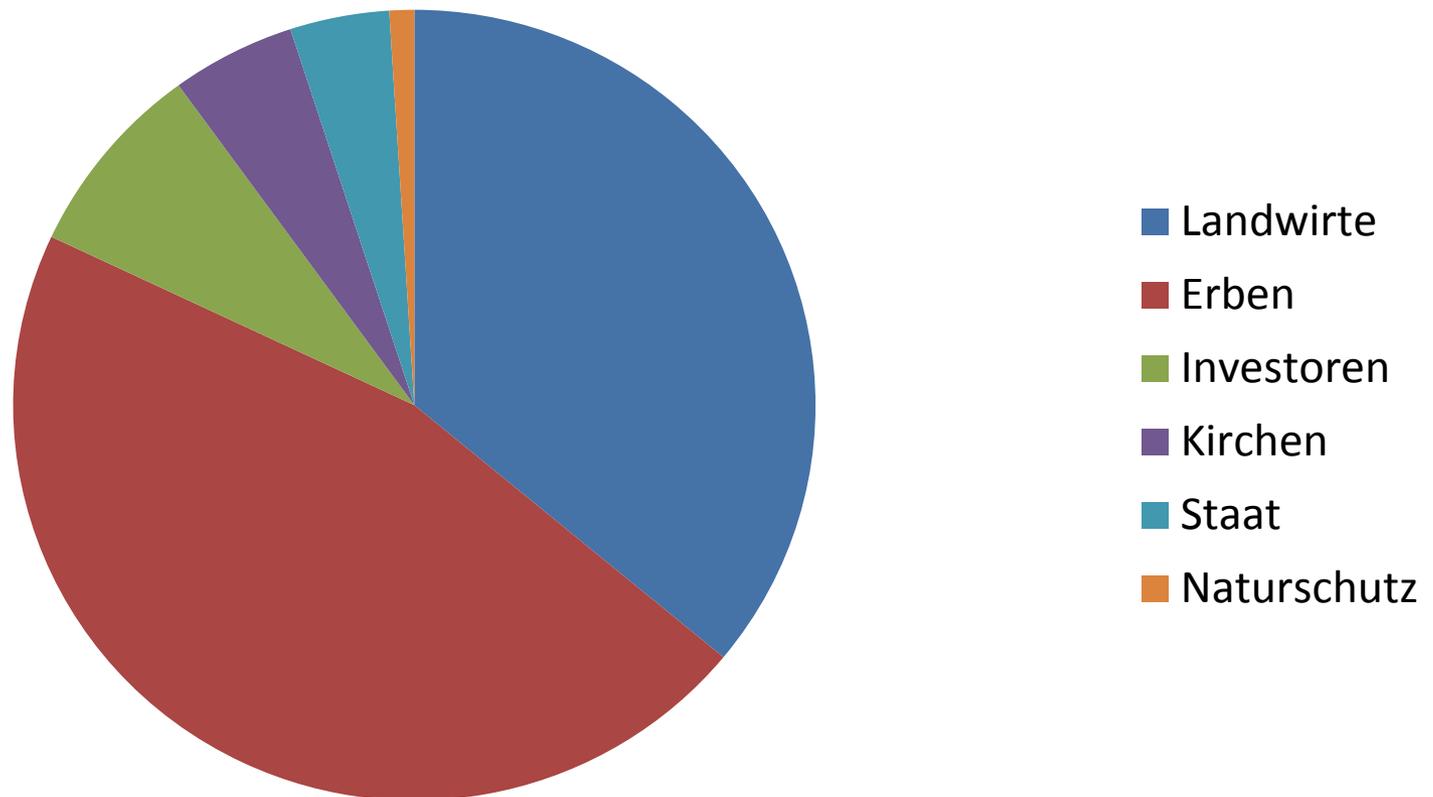
- Eigentumsverhältnisse bei Agrarflächen sind nicht bekannt.
- Pachtpreisstatistiken sind veraltet und lückenhaft.
- Kaufpreisstatistik enthält keine Anteilskäufe.
- Agrar-Holdings werden von keiner Statistik erfasst (Agrarstrukturerhebung; Testbetriebsnetz; Datenbank Agrarzahlungen).

Die **Intransparenz** auf dem Bodenmarkt schadet den Landwirten und nützt den Investoren.

Die **tatsächliche Entwicklung** auf dem Bodenmarkt wird erheblich unterschätzt.

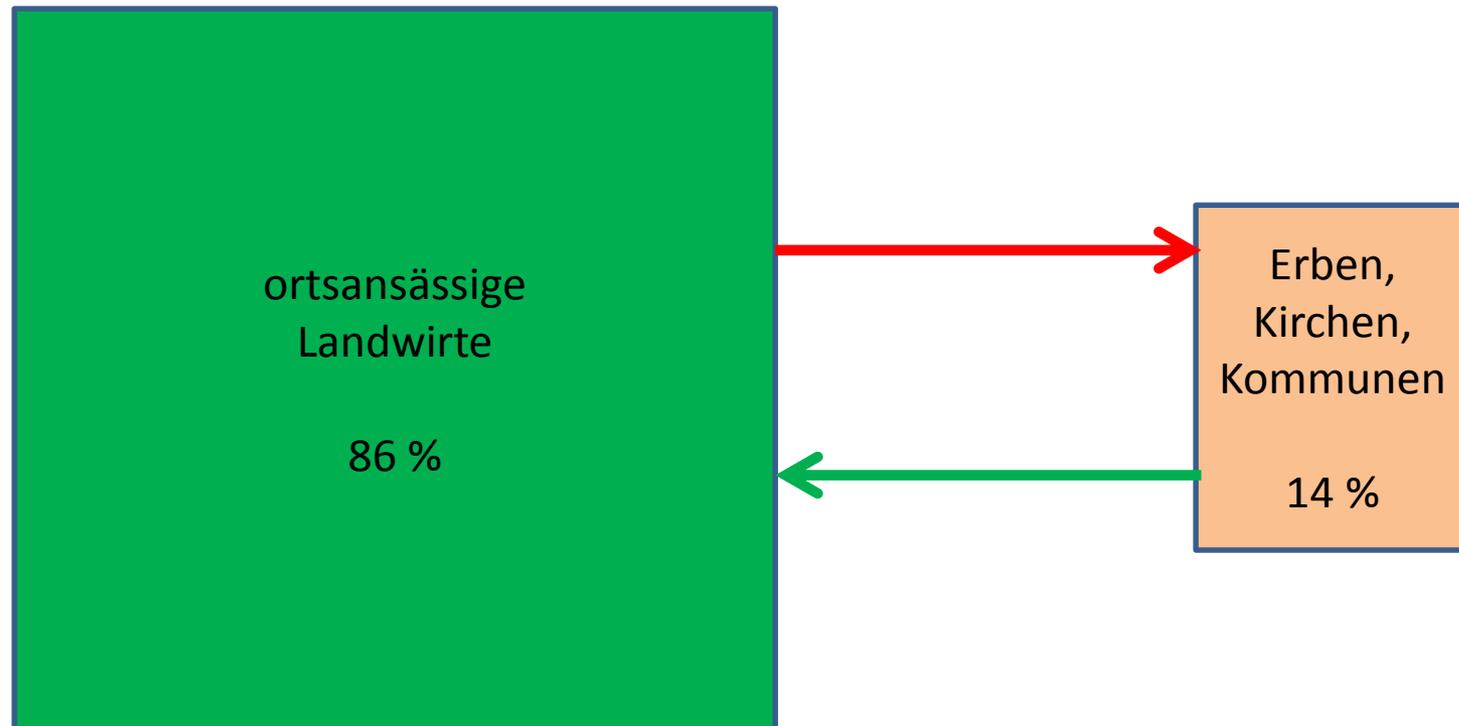
# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?

## Eigentümer von Agrarland (Schätzung)



# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?

## Handel auf dem landw. Bodenmarkt 1961



# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?

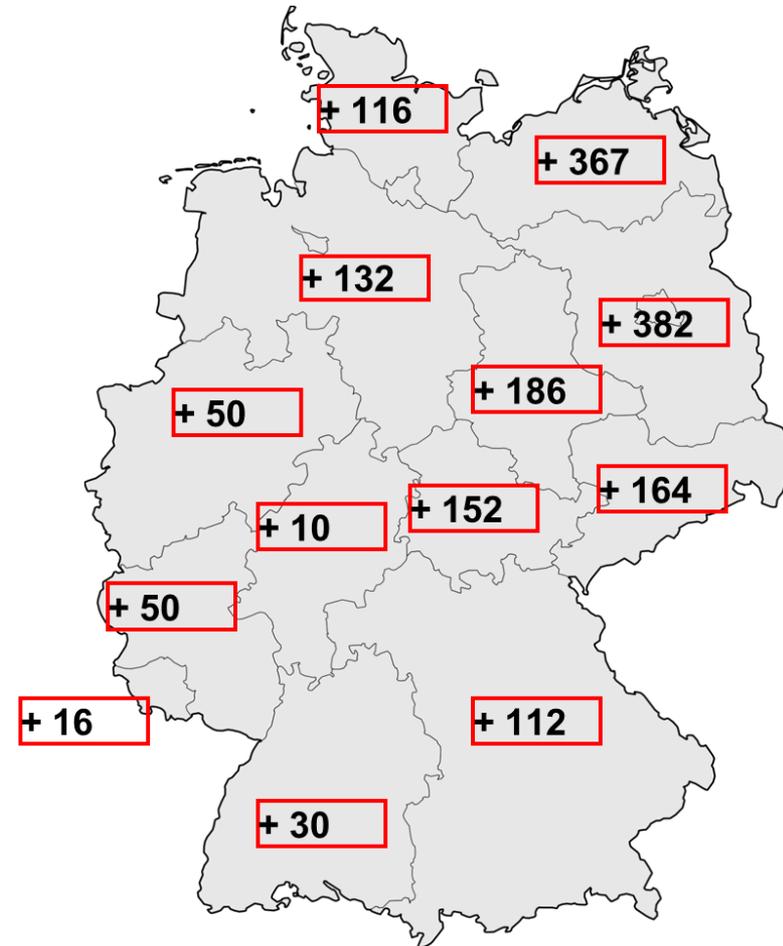
## Kaufpreise 2005 – 2017

Deutschland

**+ 177 %**

2005 8.692 € / ha

2017 24.064 € / ha



<sup>1</sup> Goetz, K.-H., BLG, 11.12.2017; <sup>2</sup> Kartengrafik 2005 -2015 destatis;

# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?



**Flächenverluste für Infrastruktur und Siedlung: - 1.050.000 ha (1991 – 2016<sup>1</sup>);**

**Weitere Verluste infolge zugunsten von**

Waldfläche<sup>2</sup> + 285.000 ha;

Wasserfläche<sup>2</sup> + 59.000 ha;

Naturschutzgebiete<sup>2</sup> + 417.000 ha;

**Insgesamt:**

**> 1.500.000 ha;**

<sup>1</sup> Goetz, K.-H., BLG, 11.12.2017; <sup>2</sup> 2000 – 2013;

# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?

## Flächenverluste für Erneuerbare Energien

- Freiflächen-Solaranlagen benötigen **83 x mehr Fläche** als Windenergie für dieselbe Energiemenge<sup>1</sup>.
- Flächenverluste Anlagen 2001–2016: 1,5 ha / Tag in Deutschland
- Deckel EEG 2017: 600 ha; BY: + 600 ha; BW: + 200 ha;
- Flächenverluste ab 2017: 10 ha / Tag in Deutschland (incl. Ausgleichsm.);
- Projekte werden zu 90 % nicht von Landwirten durchgeführt<sup>2</sup>;



<sup>1</sup> Thünen-Institut „Erfahrungsbericht PV“, 2016; <sup>2</sup> Thünen-Institut „Stellungnahme“ 06.02.2015;

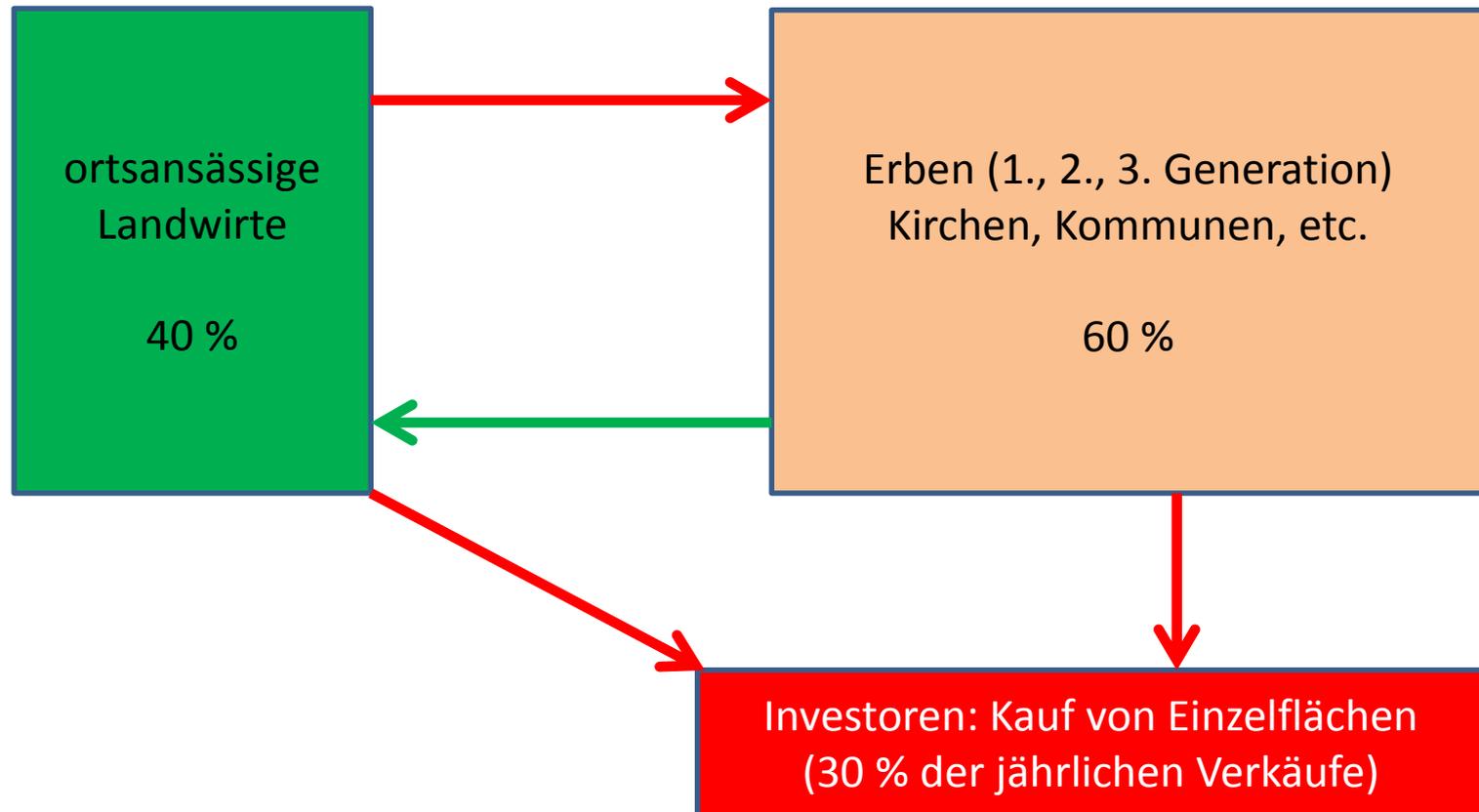
Jungehülsing "KBU-Tagung" 4. Dezember  
2018

# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?

## Handel auf dem landw. Bodenmarkt ab 2005

(2005: 8.692 €/ha

2017: 24.064 €/ha )



# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?

- Käufer: vermögende Investoren aus der Region;
- Übers: ... fang aber **starker Preiseffekt**;
- Verw: Vermögende in Deutschland
- Moti: Weide, Wald und Weinberg statt Dollar, Dax und Derivat  
Krisen...



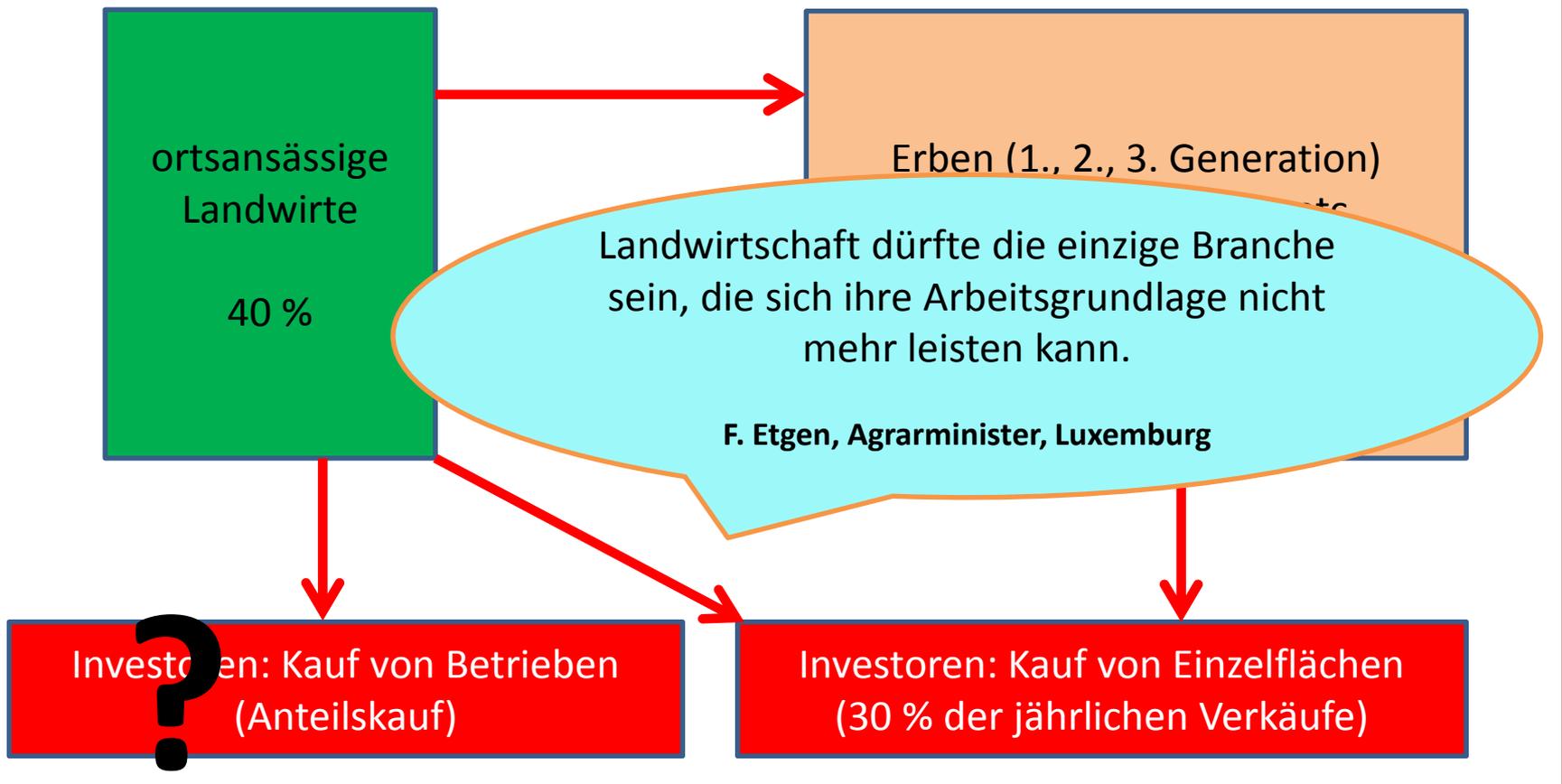
- EZB kauft Staatsanleihen  
September 2018;
- 2.55 Billionen €-Programm; bis 80 Mrd. € /  
Monat;
- „Geldschwemme“ der EZB wirkt auch auf den  
Immobilienmarkt;

# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?

## Handel auf dem landw. Bodenmarkt ab 2005

(2005: 8.692 €/ha

2017: 24.064 €/ha )



Quelle: International Agrarministerkonferenz, 29 Oktober 2015, Aargau, Schweiz

# 1. Wem gehört der Boden und was treibt die Preise?

## Instrumente der Länder

Bodenrecht (GrdstVG,  
LPachtVG, RSG)

- **Vorrang für Landwirte;**
- **Preismissbrauch (> 50 %);**
- **Keine Anhäufung von Flächen**

Das Bodenrecht ist wirkungslos weil...

- Anteilskäufe nicht erfasst werden (in Ostdeutschland 20 – 50 % der Flächentransfers);
- 75 % der Pachtverträge können nicht kontrolliert werden;
- Nur noch 5 % der Verkäufe an Investoren können durch Vorkauf verhindert werden;

### 3. Wie gehen Investoren vor?

#### Konzernzentrale

#### Branche 1: Landwirtschaft

Betrieb 1

Betrieb 7

Betrieb 13

Betrieb 2

Betrieb 8

Betrieb 14

Betrieb 3

Betrieb 9

Betrieb 15

Betrieb 4

Betrieb 10

Betrieb 16

Betrieb 5

Betrieb 11

Betrieb 17

Betrieb 6

Betrieb 12

Betrieb ...

**Branche 2:**  
Senioren-  
heime

Heim 1

Heim 2

Heim 3

**Branche 3:**  
Immobilien-  
Verwaltung

#### Ausländische Tochtergesellschaften

**Branche 1:**  
Landwirtschaft

**Branche 3:**  
Immobilien

**Branche 4:**  
Möbelproduktion

### 3. Wie gehen Investoren vor?

**Exkurs: Vergleich 95%-Ausnahme Grunderwerbsteuer bei Betriebskauf und Einzelflächenkauf (12.500 € / ha; 6,5% GrESt;)**

Landwirt

Kauf: 10 ha (Fläche)

10 ha

Steuern: 8.125 €

Münchner Rück

2.263 ha Anteilskauf

2.263 ha

0 (1.838.687 € gespart)

147 ha

### 3. Wie gehen Investoren vor?

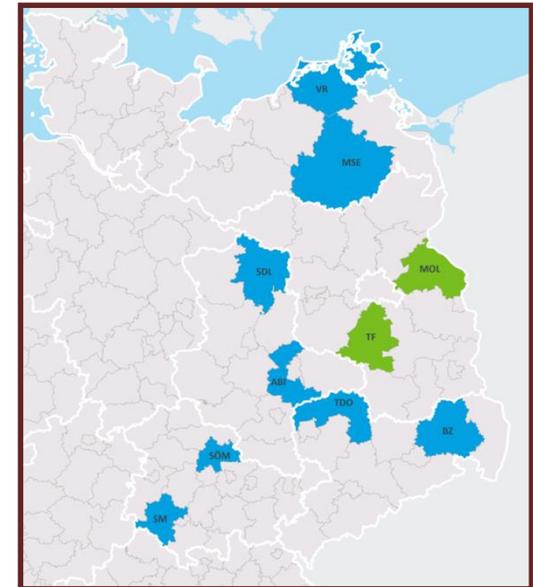
#### Studie „Überregionale Kapitalinvestoren

- 2017 verfügen diese Investoren über 34 % der Betriebe und 25 % der Flächen;
- Flächenwachstum seit 2007: + 42 %
- Behörden erfahren nicht von den Transfers (ca. 18 % der erfassten Flächenverkäufe, aber 2016 51 %).

**853  
Unter-  
nehmen**

**Dauer:  
11  
Jahre**

**709.000  
ha LF  
(≈56% der  
Gesamt-LF)**



### 3. Wie gehen Investoren vor?

## Flächenkonzentration

Einzelne Unternehmen bewirtschaften 100 km<sup>2</sup>  
(teilweise auch 200 km<sup>2</sup> oder 500 km<sup>2</sup>)



**LINDHORST GRUPPE**  
JLW HOLDING AG

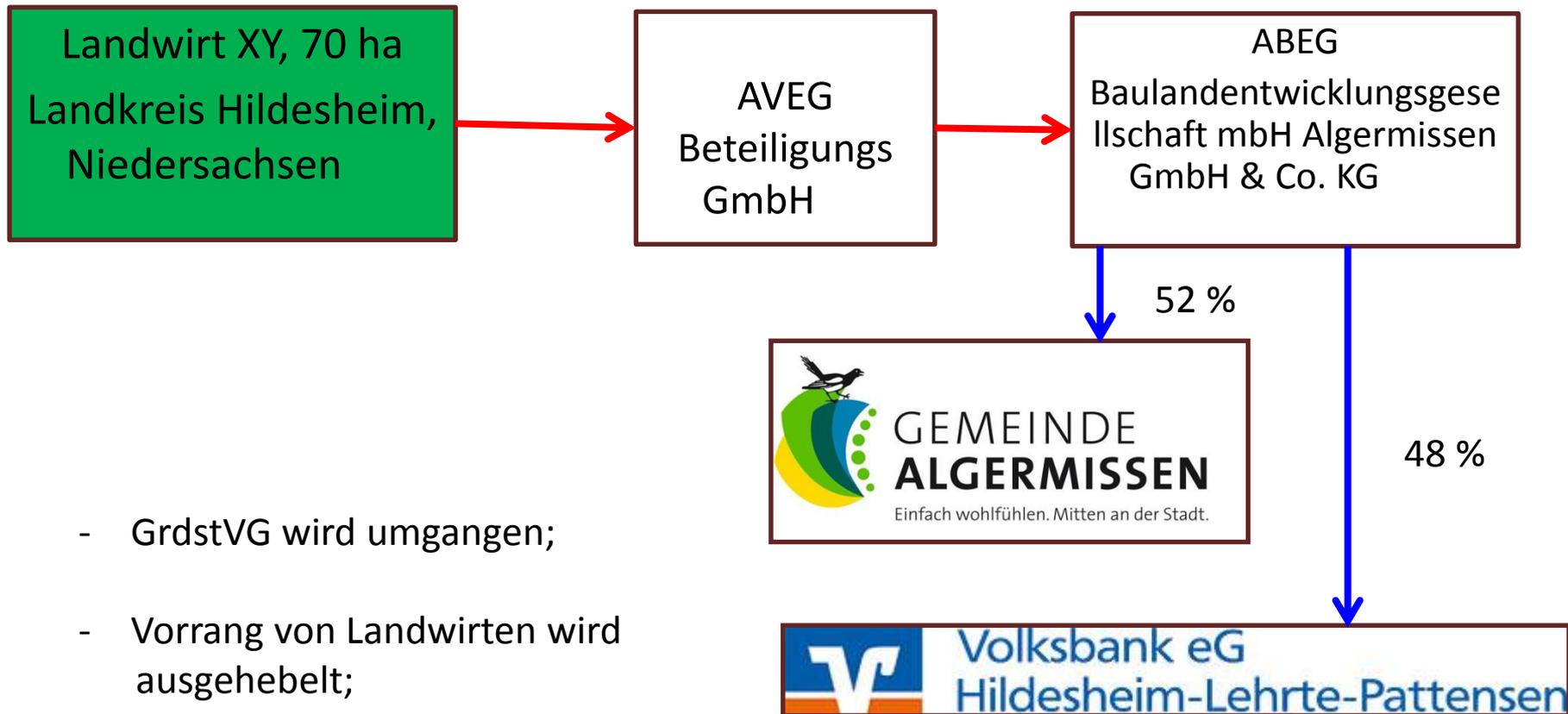


**SÜDZUCKER**



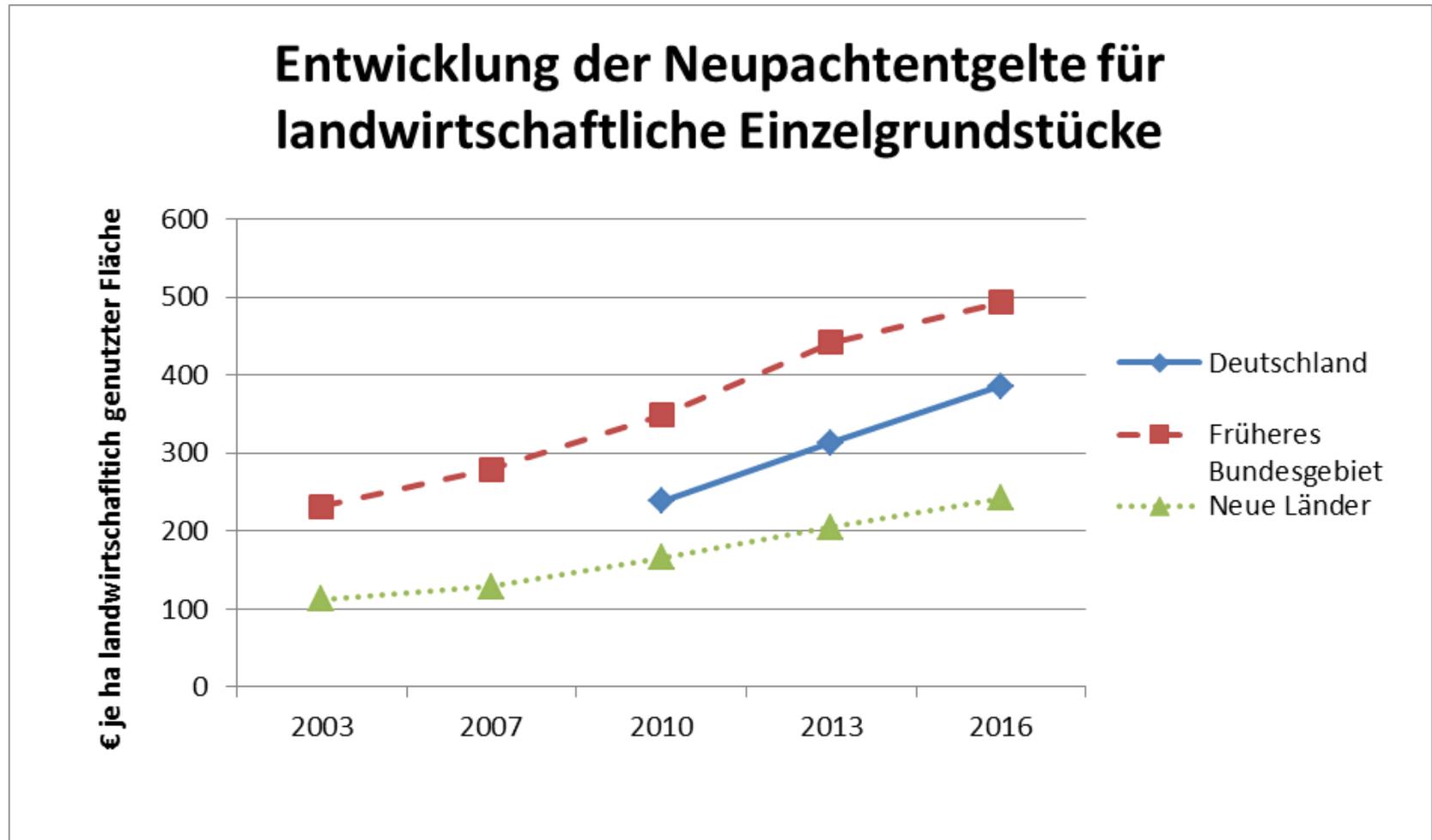
Deutsche Agrar  
Holding

### 3. Wie gehen Investoren vor?



- GrdstVG wird umgangen;
- Vorrang von Landwirten wird ausgehebelt;
- Grunderwerbsteuer kann umgangen werden;

## 2. Betriebe in der Pachtpreisfalle



## 2. Betriebe in der Pachtpreisfalle

### Einkommensbeitrag aus der Bodenbewirtschaftung

| Jahr | Eigentum | Pachtfläche | gesamt   |
|------|----------|-------------|----------|
| 2004 | 13.500 € | 8.000 €     | 21.500 € |
| 2008 | 13.500 € | 6.000 €     | 19.500 € |
| 2012 | 13.500 € | ---         | 13.500 € |
| 2018 | 13.500 € | - 3.500 €   | 10.000 € |

„Die Verdrängung der Familienbetriebe mit wenig Eigentumsflächen und hohen Pachtanteilen erfolgt über den Produktionsfaktor Boden.“

Mitglied des BMEL-Praktikernetzwerkes 2018

Neu

Neupacht 2018: 800 € / ha

40 ha Pacht

## 4. Wie wirken Investoren im ländlichen Raum?

**Subventionen:** Investitionsförderung , DZ, AZ, AUM, EEG, Gasölverbilligung, ...

**Markterlöse:** Produkte, Dienstleistungen

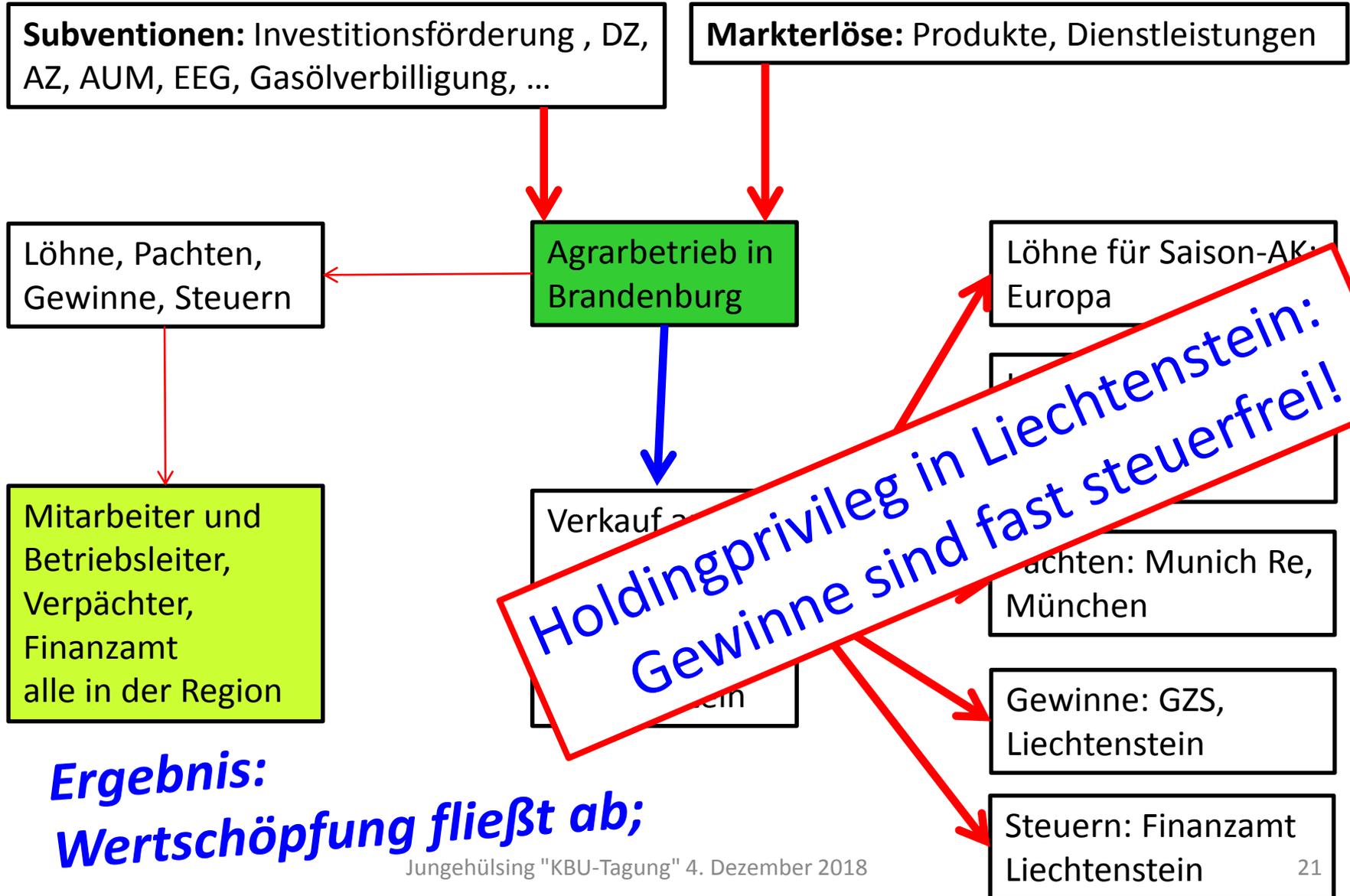
Löhne, Pachten,  
Gewinne, Steuern

Agrarbetrieb in  
Brandenburg

Mitarbeiter und  
Betriebsleiter,  
Verpächter,  
Finanzamt  
alle in der Region

**Ziel und Ergebnis:  
Wettbewerbsfähige Betriebe;  
Stabile Regionen;**

## 4. Wie wirken Investoren im ländlichen Raum?



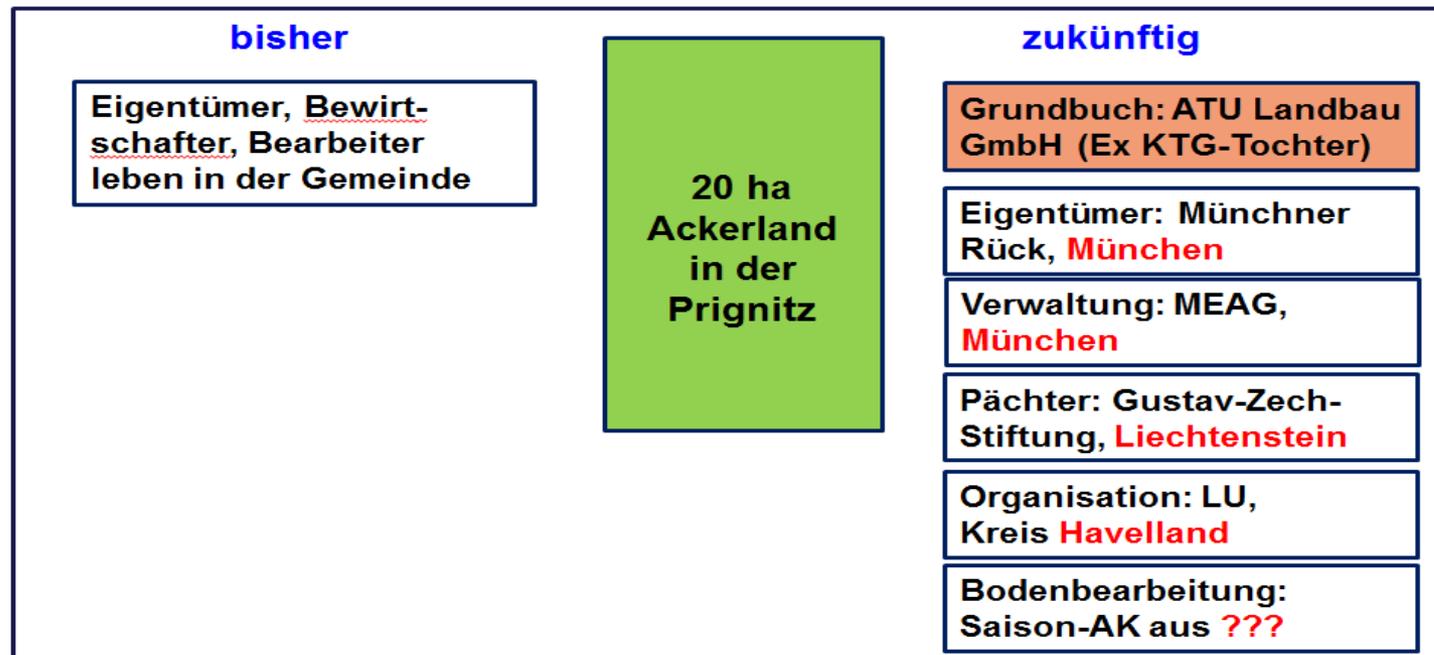
## 5. Wie wirken Investoren auf die Umwelt?

### Bedingungen für umweltverträgliche Bewirtschaftung:

- a) Fläche ist längerfristig im **Eigentum** derselben Person;
- b) Mitarbeiter verfügen über mehrjährige **Erfahrungen** bei der Bewirtschaftung der Flächen und kennen die Region;
- c) Mitarbeiter verfügen über eine landwirtschaftliche **Ausbildung**;
- d) Mitarbeiter können die **gute fachliche Praxis, Umweltvorschriften** und Regeln von Agrarumweltprogrammen einhalten.

## 5. Wie wirken Investoren im ländlichen Raum?

### geringere Teilnahme am sozialen Leben in der Region:



## 5. Wie wirken Investoren auf die Umwelt?

- **ökonomisch uninteressant, die gesetzlichen Mindeststandards (GFP) zu überschreiten;**
- **Regelverstöße: finden Kommunen die Verantwortlichen?**
- **Beteiligung an „hellgrünen“ Agrar-Umwelt-Maßnahmen: wenn es sich lohnt;**
- **Beteiligung an „dunkelgrünen“ Agrar-Umwelt-Maßnahmen: zu komplex und anspruchsvoll;**
- **Beteiligung an Naturschutzprojekten auf Gemeindeebene: zu komplex und anspruchsvoll;**

### Sechs Thesen zum Bodenmarkt

1. Eine **zukunftsfähige Agrarstruktur** besteht aus leistungsfähigen Betrieben und stabilen Dörfern.
2. **Agrarflächen sind wertvoll** - nicht für Spekulationen, sondern für die Produktion von Nahrung.
3. **Aktive Landwirtschaft** ist für die Investoren benachteiligt.
4. Die **Stabilität ländlicher Regionen** wird geschwächt.
5. Die **Mängel im Bodenrecht** - Intransparenz und Regulierungslücken - nutzen vor allem Investoren.
6. Die **Entkopplung des Flächeneigentums** von der Region bringt keine Vorteile für die Umwelt.

Ohne modernes Bodenrecht keine zukunftsfähige Agrarstruktur.

## 7. Ausblick

**Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“**

[www.bmel.de](http://www.bmel.de)

**Thünen-Report 52, Andreas Tietz, Braunschweig 2016:**

[https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen-Report\\_52.pdf](https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen-Report_52.pdf)

**Entschließung des Europäischen Parlaments vom 27. April 2017:**

<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+TA+P8-TA-2017-0197+0+DOC+XML+V0//DE>

## 6. Ausblick

**„Wir müssen aufpassen, dass ...  
die Landwirte eine faire Chance  
auf ihren Boden behalten.“**

Bundeskanzlerin Angela Merkel

***Danke für die Aufmerksamkeit!***

***[www.bmel.de](http://www.bmel.de)***