

Integriertes Bodenmanagement in Deutschland durch gemeinnützige Landgesellschaften



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014

Gliederung

1. Ausgangslage

- Entwicklung der Flächennutzung in Deutschland
- Agrarstrukturentwicklung in Deutschland
- Entwicklungen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt

2. Ziele, Aufgaben und Arbeitsbereiche der gemeinnützigen Landgesellschaften als Entwicklungsgesellschaften für ländliche Räume

- **Instrumentenmix (8) für ein integriertes Flächenmanagement**

3. Fazit



— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014

● Flächennutzung 2013

Gesamtfläche:	35,8 Mio. Hektar
Landwirtschaft:	18,6 Mio. Hektar = 52,2 % davon 71 % Ackerland; 28 % Grünland
Siedlung und Verkehr:	4,8 Mio. Hektar = 13,5 %

● Flächenbilanz: 1992 - 2012

Minus (-) 864.700 ha Landwirtschaft

Minus (-) 350.200 ha sonstige Flächen (ehem. Militärflächen, unkultivierte Flächen, Unland)

+ 792.000 ha Siedlung und Verkehr

● Der Flächenentzug ist rückläufig, aber weiterhin hoch

2001-2004: 115 ha/Tag

2010: 97 ha/Tag

2012: 74 ha/Tag

Ziel 2020: 30 ha/Tag

D: Eingriff / Ausgleich – naturschutzfachliche Kompensation



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014

Agrarstrukturentwicklung in Deutschland

	2007	2010	2013	Veränderungen
Landwirtschaftliche Betriebe*	Anzahl	Anzahl	Anzahl	% / Jahr
Deutschland	321.000	299.100	283.000	-2,0
alte Länder	296.900	274.400	263.900	-2,3
neue Länder	24.800	24.400	23.850	-0,7
* ab 5 ha LF				



— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014

Westdeutschland:

264.000 Betriebe über 5 ha LF; Durchschnitt 40,7 ha		Flächenanteil	ha/Betrieb
93 %	Einzelunternehmen (die Hälfte VEW)	86,3 %	37,7
6,5 %	Personengesellschaften	12,8 %	80,4
0,5 %	juristische Personen (e.G., GmbH, AG, KG)	1,0 %	71,5

Pachtanteil: etwa 53 %

Wachstumsschwelle Südwestdeutschland: 75 ha;

Nordwestdeutschland (Höferecht, keine Teilung der Betriebe) 100 ha

Ostdeutschland:

2013: 23.850 Betriebe über 5 ha LF; Durchschnitt 226 ha

25 % Eigenflächen; 75 % Pachtflächen

1990: 10 % Eigenflächen 90 % Pachtfläche

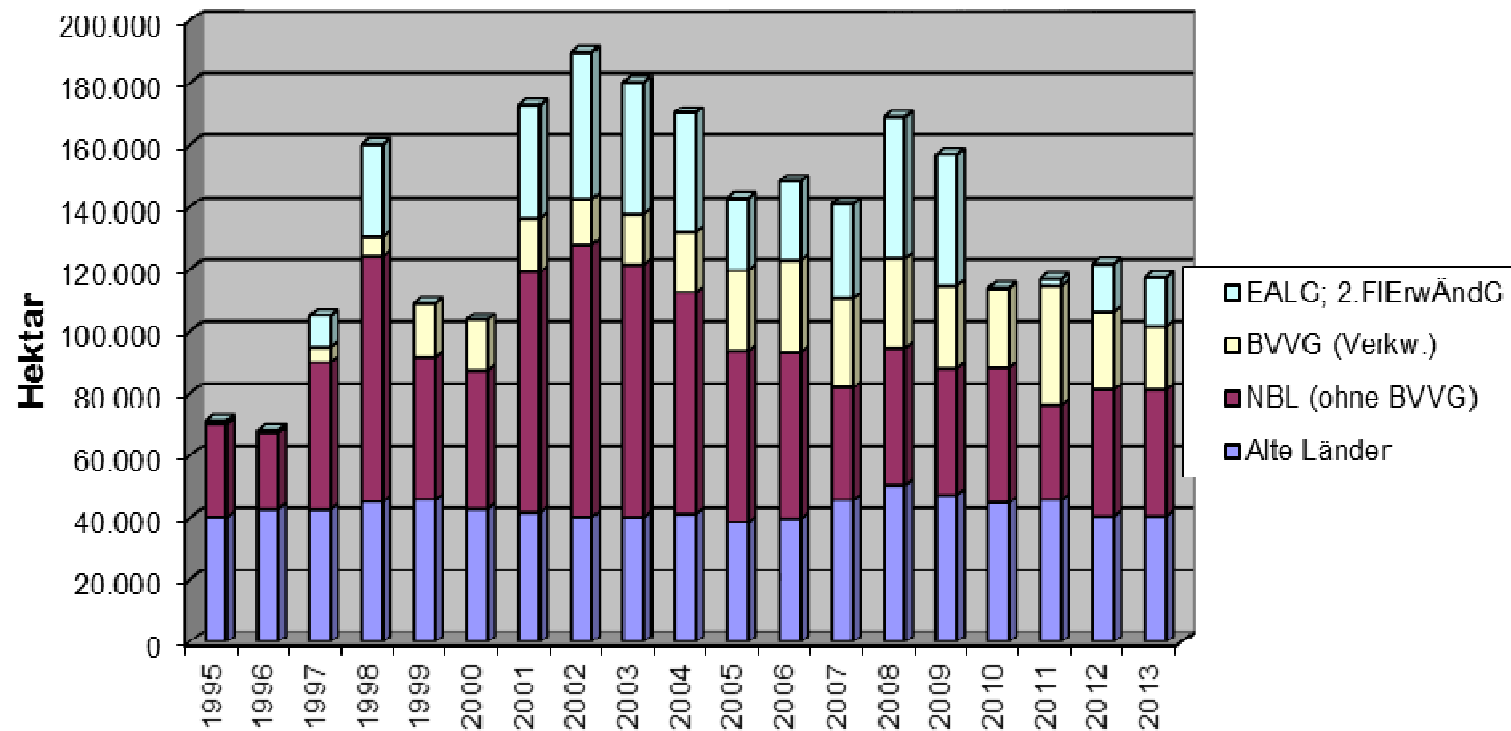
Von diesen 23.800 Betrieben sind

72 % Einzelunternehmen, 43 % im VEW	26,4 %	82,6
14 % Personengesellschaften	22,3 %	386,0
14 % juristische Personen (e.G., GmbH, AG, KG)	51,3 %	806,9



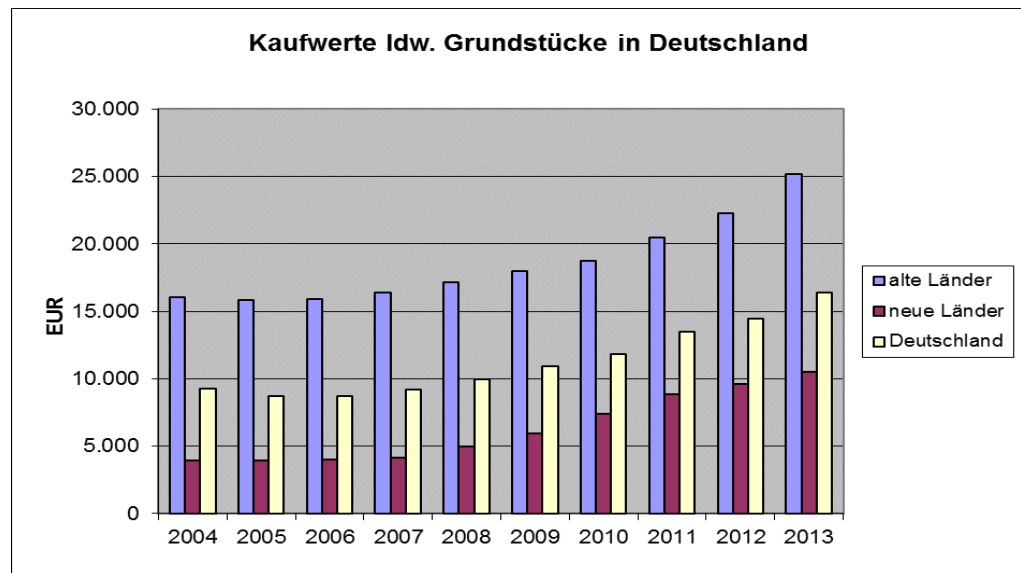
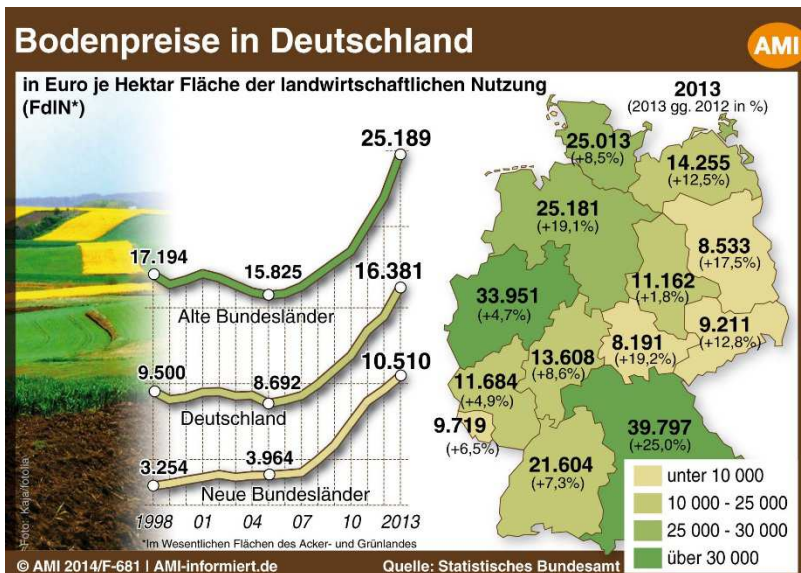
— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014

Verkäufe von Flächen ldw. Nutzung in Deutschland 1995 - 2013



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014



	2007	2013	Spanne	2007:2013	Spanne
	Euro	Euro	TdEUR	Diff. %	%
Deutschland	9.205	16.381		78,0	
westdt. Länder	16.394	25.189	9,8 - 39,7	53,7	7 - 107
ostdt. Länder	4.134	10.510	8,2 - 14,3	154,2	87 - 193

Bodenmarkt und bodenpolitischer Ordnungsrahmen in Deutschland

- Ziel: Gefahrenabwehr, keine Lenkung -

Aktuelle (Pacht- und) Bodenpreisentwicklung:

Landwirtschaftliche Betriebe haben zunehmend (wirtschaftliche) Probleme die aus ihrer Betriebsfläche an den Markt kommenden Pachtflächen oder Ersatzflächen zu kaufen!

= Gefährdung der Agrarstruktur

Ruf: Reform des Bodenrechts

BLG Gutachten (2012):

Gründe für starken Anstieg der Pachtpreise und Kaufpreise für Agrarland:

- Kapitalmarktkrise, Flucht in die Sachwerte durch Landwirte und Nichtlandwirte
Niedrige Zinsen, Entwicklungen an den Nahrungsmitteln- und Rohstoffmärkten, EU-Beihilfen

„hausgemacht“ in D:

- **EEG** Erneuerbare Energiengesetz – Flächenkonkurrenz Veredlung/Biomasse (Pachtpreise)
- **Flächenprivatisierungspolitik** in den ostdeutschen Ländern durch den Bund
fiskalpolitisch ausgerichtet, Ausschreibungspraxis, „Fläche nur einmal am Markt“
- **Außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme** (Eingriff / Ausgleich)

Analyse des Bodenpolitischen Ordnungsrahmens

Rechtlich: ist dieser GG – Konform und auch EU - rechtskonform

Ergebnis: Legitimation beachten! Es besteht noch Spielraum für Regelungen



— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014

Grundlagen der gemeinnützigen Landgesellschaften (1)

- **Rechtsgrundlage:** RSG 1919; 1949 Bundesrecht, 1990 Einigungsvertrag
Föderalismusreform 2006: Gesetzgebungskompetenz beim Siedlungswesen und Grundstücksrecht ist auf die Länder übergegangen. Bundesrecht gilt fort, bis Länder Gesetze erlassen. Bisher nur Baden-Württemberg
- **Rechtsform:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung (**GmbH**)
- **Gesellschafter:** Bundesländer, i. d. R. Mehrheitsgesellschafter (direkt / indirekt)
öffentliche Banken, Landkreise, Kommunen, Landesbauernverbände
- **Staatliche Kontrolle:** Fachaufsicht - Landwirtschaftsministerium des Landes,
Beteiligungsaufsicht - Finanzministerium des Landes
- **Tätigkeit im öffentlichen Interesse:** Steuerbefreiung für Landentwicklung

Gemeinnützige Landgesellschaften = innovative Landentwicklungsunternehmen
mit dem gesetzlichen Auftrag die Agrarstruktur und die Lebensverhältnisse auf dem Land zu verbessern



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Die gemeinnützigen Landgesellschaften im BLG

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

LANDGESELLSCHAFT
Schleswig-Holstein

NLG

*aktiv für
Land und
Heute*

Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

HLG

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

LandSiedlung

Baden-Württemberg GmbH



Landgesellschaft
Mecklenburg-Vorpommern mbH



LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH



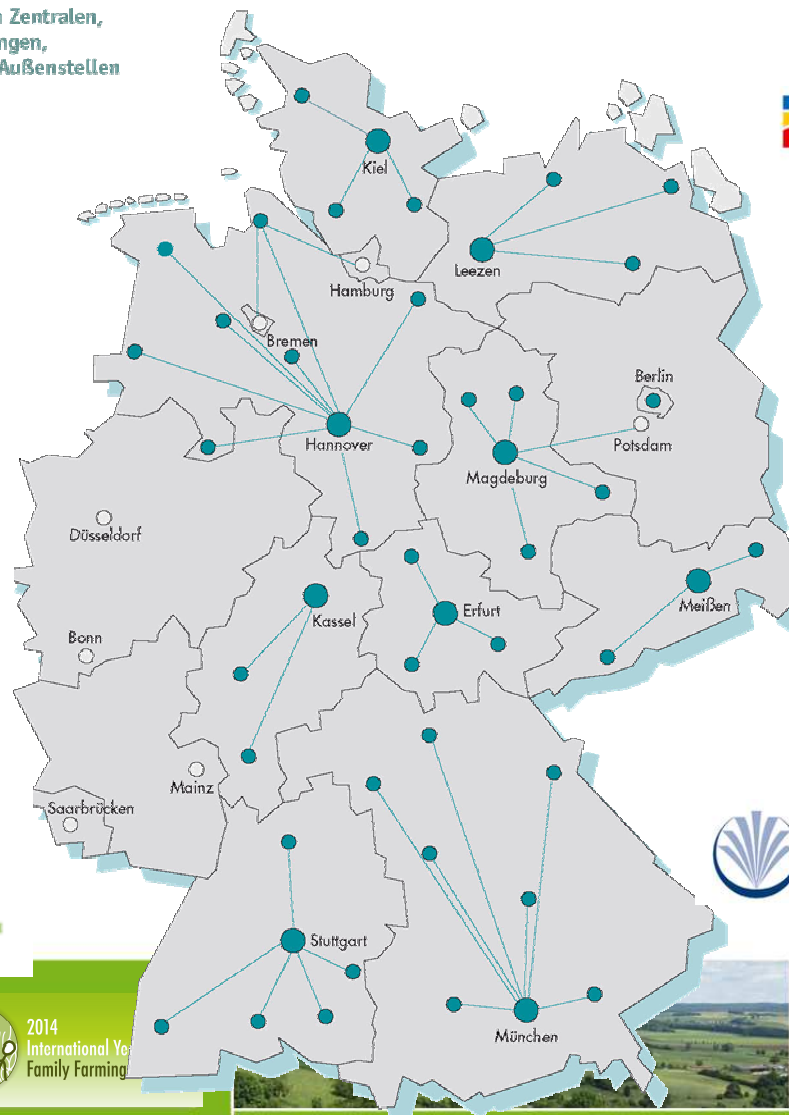
Sächsische
Landsiedlung GmbH



Thüringer Landgesellschaft



bbv-LandSiedlung
Beratung & Entwicklung



Wallonie



2014
International Year
of Family Farming

Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Arbeitsbereiche der gemeinnützigen Landgesellschaften (1)

● Planungs-, Betreuungs- und Ingenieurleistungen

- Betreuung staatlich geförderter Bauvorhaben zur Modernisierung der Landwirtschaft (800-1.000 Verfahren p. a.)
- Planung und Betreuung landwirtschaftlicher Baumaßnahmen
(Wirtschaftsgebäude aller Art, ohne Förderung - 300 Maßnahmen p. a.)

● Ländliche Entwicklung

- Integrierte Entwicklungskonzepte, Regionalentwicklungsmaßnahmen, Regionalmanagement
- Dorferneuerung / Dorfentwicklung: Planung und Umsetzungsbegleitung
- Baulanderschließung
- Ländlicher Wege- und Wasserbau
- Grünordnungs- und Landschaftsplanung, Umweltprüfungen
- Erstellung von Studien zur ländlichen Entwicklung



Arbeitsbereiche der gemeinnützigen Landgesellschaften (2 a)

● Integriertes Flächenmanagement

Ziel: Mit einem Mix von Instrumenten die Agrarstruktur verbessern,
die Agrarstrukturentwicklung flankieren und
zur agrarstrukturverträglichen Entwicklung ländlicher Räume beitragen.

1. Flächenkauf und -verkauf, Flächenaufstockung von landwirtschaftlichen Betrieben

(je 5.000 – 6.000 ha p.a. im Eigengeschäft / + 1.000 - 2.000 ha im Auftrag)

Instrument Wiederkaufsrecht !

2. Bodenbevorratung für Agrarstrukturverbesserung, für Infrastrukturverbesserung und für Naturschutz (62.000 ha) – revolvingender Fonds im Eigentum der LG

3. Hofstellenbörsen



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Arbeitsbereiche der gemeinnützigen Landgesellschaften (2 b)

- Integriertes Flächenmanagement

4. Vorkaufsrecht nach dem Grundstückverkehrsgesetz (Ziel: Gefahrenabwehr)

- Genehmigung des Verkaufs durch Grundstückverkehrsbehörde
über der von den Ländern festgelegten Untergrenze

- Versagung des Verkaufs:

- a) Gefährdung der Agrarstruktur (i.d.R. Erwerb durch Nichtlandwirt)
 - b) Zersplitterung der Feldstruktur
 - c) Preissmissbrauch (Gerichte: über 150 % des ortsüblichen Preises; BW 120 %)

- Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Siedlungsunternehmen / LG

Genehmigungsbehörde legt der Landgesellschaft den Kaufvertrag vor zur Prüfung ob Vorkaufsrecht ausgeübt wird

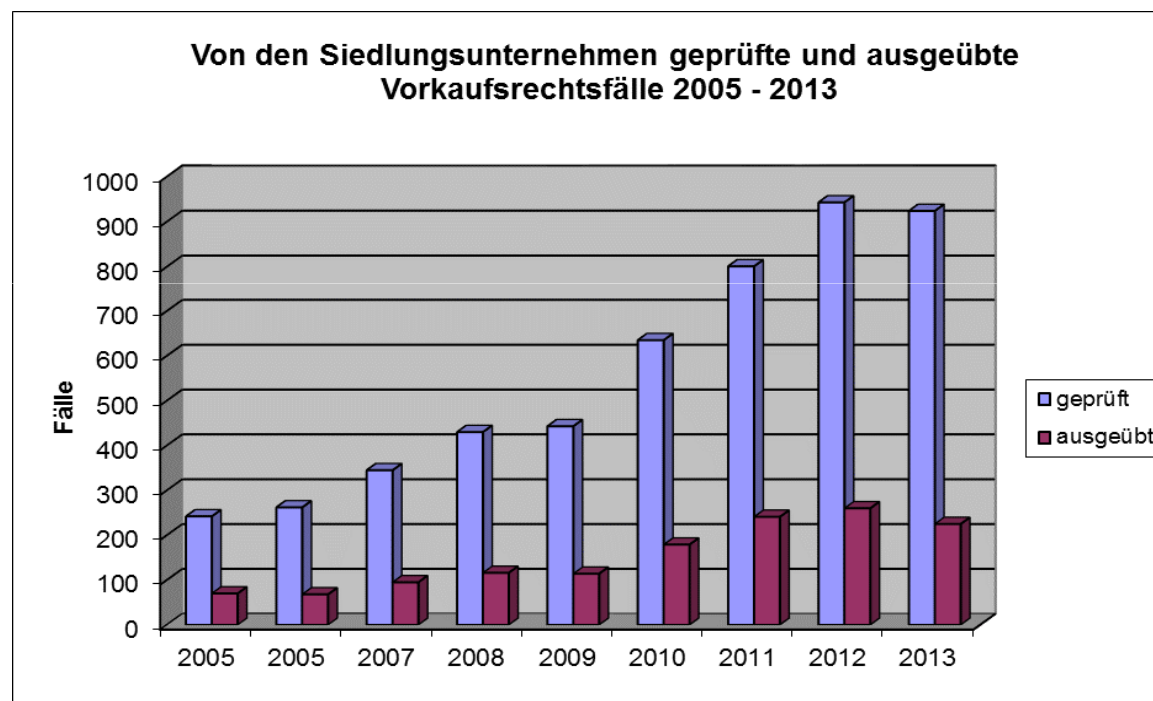
Landgesellschaft sucht einen Zweiterwerber

Landgesellschaft übt Vorkaufsrecht aus, tritt in den Vertrag ein

Verkauf an Zweiterwerber (BW ohne Zweiterwerber, Haltefrist max. 10 Jahre)



	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Verkaufsfälle	43.310	40.794	38.389	40.524	39.859	39.561
Vorkaufsrecht von LG geprüft	430	443	635	801	912	924
% geprüft	1,00	1,09	1,66	1,98	2,29	2,33
Vorkaufsrecht ausgeübt	116	114	179	241	244	225
% ausgeübt von geprüften Fällen	27,0	25,7	28,2	30,1	26,7	24,4



Wallonie



Service public
de Wallonie



ALUR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Zu 4. **Vorkaufsrecht: Probleme**

- Vollzugsdefizite
- Anteilsverkäufe (share-deals) unterliegen nicht der Genehmigung
- Gerichte gestalten Rechtsrahmen aus; an die Entwicklung angepasste Ziele der Politik fehlen
- Umgehungstatbestände
- Föderalismusreform: Gesetzgebungskompetenz bei den Ländern

Reformdiskussion

- Vollzugsverbesserung
- Zielstruktur wird erstellt mit Handlungsoptionen: Keine Diskriminierung
Landwirtschaftliche Betriebe stärken, breite Eigentumsstreuung erhalten, keine Vermögens- und Bodenkonzentration, keine marktbeherrschende Stellung
- Share-deals erfassen, Genehmigungsregelung? Versagung?
(gibt es eine praxisgerechte Lösung???)

Landpachtverkehrsgesetz: Beseitigung der Vollzugsdefizite



— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014

Arbeitsbereiche der gemeinnützigen Landgesellschaften(2 c)

● Integriertes Flächenmanagement

5. Flurneuordnung (2013: 645 Verfahren mit 218.900 ha)

Ziele: Agrarstrukturverbesserung, Landnutzungskonflikte lösen, Eigentumsregelung

Instrumente / Verfahrensarten: - Freiwilliger Nutzungstausch

- Nach FlurbG: Freiwilliger Landtausch, Beschleunigte Zusammenführung (BZ), vereinfachte Verfahren, Unternehmensflurbereinigung, Flurbereinigungsverfahren
- Nach LwAnPG: Zusammenführung von getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum sowie Eigentumsordnung; freiwilliger Landtausch, Bodenordnungsverfahren

6. Verwaltung landwirtschaftlichen Flächen und Domänen der Länder

126.000 ha LF / 7.900 ha Naturschutz / 28.000 ha Fischerei

Agrarstrukturentwicklung durch geregelte Verpachtung begleiten

7. Landgesellschaften als Sanierungs- und Entwicklungsträger Planungsrecht / städtebaurechtliche Bodenordnung

„Innenentwicklung stärken; Demokrafiefestigkeit“

8. Landgesellschaften als Flächenagenturen für den ökologischen Ausgleich (Ökoflächenagenturen) – **agrarstrukturverträglicher Ausgleich „Schützen durch Nutzen“**



— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014

Danke für die Aufmerksamkeit!

Karl-Heinz Goetz

Geschäftsführer

Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG)

Märkisches Ufer 34; D-10179 Berlin

blg-berlin@t-online.de

www.landgesellschaften.de



— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014