ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Tietz, Andreas

Research Report

Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017

Thünen Report, No. 52

Provided in Cooperation with:
Johann Heinrich von Thünen Institute, Federal Research Institute for Rural Areas, Forestry and Fisheries

Suggested Citation: Tietz, Andreas (2017) : Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017, Thünen Report, No. 52, ISBN 978-3-86576-172-9, Johann Heinrich von Thünen-Institut, Braunschweig, https://doi.org/10.3220/REP1510300718000

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/171335

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

THÜNEN

Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017

Andreas Tietz

Thünen Report 52

Bibliografische Information:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikationen in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter www.dnb.de abrufbar.

Bibliographic information:
The Deutsche Nationalbibliothek (German National Library) lists this publication in the German National Bibliography; detailed bibliographic data is available on the Internet at www.dnb.de

Bereits in dieser Reihe erschienene Bände finden Sie im Internet unter www.thuenen.de

Volumes already published in this series are available on the Internet at www.thuenen.de

Zitationsvorschlag – *Suggested source citation:*
Tietz A (2017) Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, 163 p, Thünen Rep 52, DOI:10.3220/REP1510300718000

Die Verantwortung für die Inhalte liegt bei den jeweiligen Verfassern bzw. Verfasserinnen.

The respective authors are responsible for the content of their publications.

THÜNEN

Thünen Report 52

Herausgeber/Redaktionsanschrift – *Editor/address*

Johann Heinrich von Thünen-Institut
Bundesallee 50
38116 Braunschweig
Germany

thuenen-report@thuenen.de
www.thuenen.de

ISSN 2196-2324
ISBN 978-3-86576-172-9
DOI:10.3220/REP1510300718000
urn:nbn:de:gbv:253-201711-dn059268-2

Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017

Andreas Tietz

Thünen Report 52

Dipl.-Ing. agr. Andreas Tietz
Thünen-Institut für Ländliche Räume

Johann Heinrich von Thünen-Institut
Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei
Bundesallee 64
38116 Braunschweig

Tel.: 0531 596 5169
Fax: 0531 596 5599
E-Mail: andreas.tietz@thuenen.de

Thünen Report 52

Braunschweig/Germany, im November 2017

Kurzfassung

Anknüpfend an eine Untersuchung aus dem Jahr 2015 werden die Zahl und die bewirtschaftete Fläche landwirtschaftlicher Unternehmen, deren Kapitalanteile mehrheitlich in der Hand überregional aktiver Investoren sind, sowie die Zahl von Übernahmen durch solche Investoren im Zeitraum 2007 bis Anfang 2017 abgeschätzt. Hierzu werden in zehn Landkreisen der fünf ostdeutschen Bundesländer alle landwirtschaftlichen juristischen Personen mithilfe online verfügbarer Datenquellen hinsichtlich ihrer aktuellen Kapitaleigentümer sowie Veränderungen in der Eigentümerstruktur seit 2007 untersucht. Die Unternehmen werden anhand bestimmter Eigenschaften der Anteilseigner – wie Ortsansässigkeit, Zahl, familiäre Beziehungen und weitere wirtschaftliche Aktivitäten in verschiedenen Branchen – sowie deren Kapitalmehrheiten verschiedenen Kategorien zugeordnet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Bedeutung überregional aktiver Investoren je nach Bundesland sehr unterschiedlich ist. Im Zeitablauf seit 2007 sind viele Unternehmen, die bislang im Eigentum Ortsansässiger waren, durch externe Investoren übernommen worden. Gleichzeitig hat die Fläche, die im Eigentum juristischer Personen ist, stetig zugenommen. Damit wächst auch die Bedeutung der Käufe von Kapitalanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen in Relation zum gesetzlich regulierten landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr, wodurch das Grundstückverkehrsgesetz faktisch an Effektivität verliert.

Schlüsselworte: Agrarstruktur, Investoren, Bodenmarkt

Abstract

Supra-regionally active shareholders in East-German agricultural companies: Trends up to 2017

Based on an investigation of 2015, the number and the cultivated area of agricultural companies with the majority of capital shares owned by supra-regionally active investors are assessed, as well as the number of acquisitions by this type of investors between 2007 and the first quarter of 2017. With the help of data available on-line, agricultural legal entities in ten East-German administrative districts are analyzed with respect to their current shareholders and changes in share ownership since 2007. Companies are categorized according to certain characteristics of shareholders, such as local residence, number of shareholders, family relationships, economic activities in different sectors, and capital majority. Results show that the importance of supra-regionally active investors differs greatly between the federal states. Since 2007, many companies which were so far owned by locally-settled shareholders have been taken over by external investors. At the same time, the ratio of land owned by legal entities has steadily increased. Therefore, the importance of agricultural company share acquisitions is rising compared with the agricultural land market which is regulated by law. Hence, this law is virtually losing its effectiveness.

Keywords: Agricultural structure, Investors, Land market

JEL Code: Q12, Q15, Q18

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung i

Abstract i

Inhaltsverzeichnis I

Abbildungsverzeichnis III

Kartenverzeichnis III

Tabellenverzeichnis IV

Abkürzungsverzeichnis V

Zusammenfassung VII

1 Einleitung 1

2 Entwicklung der Rechtsformen in der Statistik 3

2.1 Unternehmenszahlen und bewirtschaftete Fläche 3

2.2 Eigentums- und Pachtverhältnisse 7

3 Datengrundlagen und Methodik 11

3.1 Datengrundlagen 11

3.2 Methodik der Einstufung in Fallgruppen 12

3.3 Behandlung von Veränderungen im Untersuchungszeitraum 14

3.4 Abschätzung der Flächenausstattungen 14

3.5 Wahl der Fallregionen 16

3.6 Durchführung der Fallstudien 17

4 Ergebnisse der Fallstudien 19

4.1 Grundgesamtheit der Rechtsformen in den Fallregionen 19

4.2 Zahl der Unternehmen nach Fallgruppe 21

4.2.1 Differenzierung nach Rechtsform 22

4.2.2 Differenzierung nach Region 24

4.3 Bewirtschaftete Fläche in den Fallgruppen 26

4.3.1 Differenzierung nach Rechtsform 26
4.3.2 Differenzierung nach Region 28

4.4 Veränderungen im Untersuchungszeitraum 2007 bis 2017 31
4.4.1 Neugründungen und Übernahmen 31
4.4.2 Mehrfachübernahmen 34
4.4.3 Analyse der Übernahmen von Unternehmen 35
4.4.4 Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen 37
4.4.5 Übernahmen im zeitlichen Verlauf 40

4.5 Bedeutung der Übernahmen für den Bodenmarkt 43
4.5.1 Abschätzung der Eigentumsfläche in Share Deals 43
4.5.2 Relation von Share Deals zu regionalen Bodenmärkten 44
4.5.3 Entwicklung im Zeitablauf 46

5 Diskussion der Ergebnisse 49

Literaturverzeichnis 53

Anhang 55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung von Anzahl und bewirtschafteter Fläche der Gesellschaftsunternehmen in den neuen Bundesländern	5
Abbildung 2:	Entwicklung der durchschnittlichen Flächenausstattung von Gesellschafts- und Einzelunternehmen in den neuen Bundesländern	6
Abbildung 3:	Entwicklung der Anteile verschiedener Rechtsformen an der gesamten LF in den neuen Bundesländern	7
Abbildung 4	Anteile der Eigentumsfläche an der bewirtschafteten LF nach Rechtsform der Unternehmen in den alten und neuen Bundesländern	8
Abbildung 5:	Anteile der Eigentumsfläche an der bewirtschafteten LF der juristischen Personen in den neuen Bundesländern	9
Abbildung 6:	Einteilung der Unternehmen in acht Fallgruppen und drei Obergruppen	13
Abbildung 7:	Anteile der Unternehmen in den Fallgruppen nach Rechtsform (Stand 2017)	23
Abbildung 8:	Anteile der Unternehmen nach Fallgruppe in den Regionen (Stand 2017)	25
Abbildung 9:	Anteile der LF in den Fallgruppen nach Region (Stand 2017)	30
Abbildung 10:	Fallgruppenzugehörigkeiten übernommener Unternehmen nach Region	37
Abbildung 11:	Fallgruppenzugehörigkeiten der übernommenen LF nach Region	39
Abbildung 12:	Fallgruppenzugehörigkeiten der übernommenen LF nach Jahr der Übernahme	41
Abbildung 13:	LF der übernommenen Unternehmen nach Jahr und Fallregion	42
Abbildung 14:	Statistisch erfasste Käufe landwirtschaftlicher Fläche in den Fallregionen	47
Abbildung 15:	Relation der in Share Deals übertragenen Eigentumsfläche zu statistisch erfassten Flächenkäufen in den Fallregionen im Zeitablauf	48

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Geographische Lage der Fallregionen	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Mehrheitseigentümer in juristischen Personen nach Obergruppe: Anteile an der Zahl der Unternehmen und der LF in zehn Fallregionen, Stand Anfang 2017	IX
Tabelle 2:	Übernahmen juristischer Personen 2007 bis 2017 nach Obergruppe der Übernehmer: Anteile an der Gesamtzahl der Unternehmen und der LF in zehn Fallregionen	X
Tabelle 3:	Zahl der Unternehmen und bewirtschaftete Fläche nach Rechtsform in den alten und neuen Bundesländern (Agrarstrukturerhebung 2016)	4
Tabelle 4:	Zahl der untersuchten Unternehmen nach Rechtsform in den Fallregionen (Stand 2017)	19
Tabelle 5:	Bewirtschaftete LF der untersuchten Unternehmen nach Rechtsform in den Fallregionen (Stand 2017)	21
Tabelle 6:	Zahl der Unternehmen nach Fallgruppe und Rechtsform (Stand 2017)	23
Tabelle 7:	Zahl der Unternehmen nach Fallgruppe und Region (Stand 2017)	25
Tabelle 8:	LF der Unternehmen in den Fallgruppen nach Rechtsform (Stand 2017)	27
Tabelle 9:	Durchschnittliche Flächenausstattung der Unternehmen in den Fallgruppen nach Rechtsform	27
Tabelle 10:	LF (in 1.000 ha) der Unternehmen in den Fallgruppen nach Region (Stand 2017)	30
Tabelle 11:	Neugründungen und Übernahmen analysierter Unternehmen, 2007 bis 2017	33
Tabelle 12:	Übernommene Unternehmen nach Fallregion, 2007 bis 2017	34
Tabelle 13:	Zahl der übernommenen Unternehmen mit Fallgruppenzugehörigkeit vor und nach der Übernahme	36
Tabelle 14:	Bewirtschaftete LF und Durchschnittsgröße der übernommenen Unternehmen mit Fallgruppenzugehörigkeit vor und nach der Übernahme	38
Tabelle 15:	Abschätzung der übernommenen Eigentumsfläche nach Jahr der Übernahme	44
Tabelle 16:	Relation zwischen verkaufter landwirtschaftlicher Fläche und Eigentumsfläche der per Share Deal übernommenen Unternehmen (2007 bis 2016)	45
Tabelle 17:	Relative Bedeutung von Flächenkäufen und per Share Deal übergegangener Eigentumsfläche für die LF der Fallregionen	46

Abkürzungsverzeichnis

ABI	Landkreis Anhalt-Bitterfeld (Sachsen-Anhalt)
ABL	Alte (westdeutsche) Bundesländer
AG, AGen	Aktiengesellschaft(en)
BB	Brandenburg
BLE	Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung
BVL	Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft
BZ	Landkreis Bautzen (Sachsen)
eG, eGen	Eingetragene Genossenschaft(en)
EGFL	Europäischer Garantiefonds für Landwirtschaft
EU	Europäische Union
FdlN	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Compagnie Kommanditgesellschaft
GrdstVG	Grundstückverkehrsgesetz
KG	Kommanditgesellschaft
LF	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
MOL	Landkreis Märkisch-Oderland (Brandenburg)
MSE	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Mecklenburg-Vorpommern)
MV	Mecklenburg-Vorpommern
NBL	Neue (ostdeutsche) Bundesländer
SDL	Landkreis Stendal (Sachsen-Anhalt)
SM	Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Thüringen)
SN	Sachsen
SÖM	Landkreis Sömmerda (Thüringen)
ST	Sachsen-Anhalt
TDO	Landkreis Nordsachsen (Sachsen)
TF	Landkreis Teltow-Fläming (Brandenburg)
TH	Thüringen
VR	Landkreis Vorpommern-Rügen (Mecklenburg-Vorpommern)

Zusammenfassung

Für die Agrarstrukturpolitik vor allem in Ostdeutschland ist das Auftreten nichtlandwirtschaftlicher bzw. überregional aktiver Investoren ein nach wie vor heftig diskutiertes Thema. Während der Kauf landwirtschaftlicher Flächen durch Nichtlandwirte gesetzlichen Einschränkungen nach dem Grundstückverkehrsgesetz unterliegt, ist ein Kauf von Geschäftsanteilen landwirtschaftlicher Unternehmen, die selbst Boden besitzen, uneingeschränkt möglich.

Das Thünen-Institut hat im Jahr 2015 erstmals quantifiziert, welche Bedeutung überregional aktiven Investoren in Agrarunternehmen in acht ostdeutschen Fallregionen zukommt (Tietz, 2015). Da nur vier Bundesländer an der Studie beteiligt waren, war die Aussagekraft eingeschränkt. Die vorliegende Studie ergänzt die erste Studie um zwei Fallregionen in Brandenburg und aktualisiert die weiteren Fallstudien auf den Stand im 1. Quartal 2017. Untersucht werden die Landkreise Mecklenburgische Seenplatte und Vorpommern-Rügen (Mecklenburg-Vorpommern), Anhalt-Bitterfeld und Stendal (Sachsen-Anhalt), Schmalkalden-Meiningen und Sömmerda (Thüringen), Bautzen und Nordsachsen (Sachsen) sowie in dieser Studie zusätzlich Märkisch-Oderland und Teltow-Fläming (Brandenburg).

Die Vorgehensweise der Untersuchung ist identisch mit der von 2015. Es werden Vollerhebungen aller Agrarunternehmen der Rechtsformen Eingetragene Genossenschaft, Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie GmbH & Co. KG in den Fallregionen durchgeführt. Unternehmen dieser Rechtsformen bilden einen Anteil von insgesamt 16,7 % der statistisch erfassten landwirtschaftlichen Betriebe Ostdeutschlands; zusammen bewirtschaften diese aber 56,4 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) in Ostdeutschland. Seit 1999 ist dieser Anteil nur geringfügig (von 58 %) gesunken.

Ein immer größerer Anteil der LF gehört den juristischen Personen im Eigentum. Nach Daten der Agrarstatistik ist der Eigentumsanteil juristischer Personen an der von ihnen bewirtschafteten LF von unter 5 % im Jahr 1999 auf gut 25 % im Jahr 2016 angestiegen. Zwischen den Bundesländern gibt es deutliche Unterschiede; Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet die höchsten Eigentumsanteile mit aktuell 34 %.

Datenquellen und Methodik

Die Studie basiert auf der Auswertung online verfügbarer Datenquellen; zu nennen sind insbesondere das elektronische Handelsregister und Genossenschaftsregister; die Dafne-Datenbank, eine kommerzielle Unternehmensdatenbank basierend auf Daten der Organisation Creditreform; die Liste aller Empfänger der flächenbezogenen Förderung der Gemeinsamen Agrarpolitik in den Jahren 2014 und 2015; sowie fallweise Internet-Suchmaschinen für ergänzende Informationen.

Ausgangspunkt der Untersuchung sind Listen aller landwirtschaftlichen juristischen Personen, die aus den Förderdatenbanken der Länder zur Verfügung gestellt wurden. Diese Grundgesamtheit wird ergänzt durch weitere, meist flächenlose Unternehmen der landwirtschaftlichen Urproduk-

tion aus der Dafne-Datenbank. Für jedes Unternehmen werden die bewirtschaftete geförderte Fläche und die aktuellen Eigentümer des gezeichneten Kapitals (Anteilseigner) sowie die Veränderungen in der Eigentümerstruktur (Anteilskäufe) seit 2007 ermittelt. Anhand der Eigenschaften der Anteilseigner werden die Unternehmen sodann einer von acht definierten Fallgruppen zugeordnet.

Primäres Unterscheidungskriterium ist die Ortsansässigkeit der Anteilseigner. Als „überregional aktiv" werden alle Eigentümer eingestuft, deren Wohnsitz mehr als 50 km vom Unternehmenssitz entfernt ist und für die eine wirtschaftliche Aktivität in einer anderen Region nachweisbar ist. Solche Aktivitäten werden nochmals nach Anzahl und Branchenzugehörigkeit unterschieden. Die acht Fallgruppen werden zu drei Obergruppen zusammengefasst: regional aktive Eigentümer, überregional aktive landwirtschaftsnahe Investoren, überregional aktive nichtlandwirtschaftliche Investoren. Entscheidend für die Zuordnung ist jeweils, welche Eigenschaften die Eigentümer der Mehrheit des gezeichneten Kapitals aufweisen.

Ergebnisse

Insgesamt werden in den zehn Fallregionen 853 Unternehmen untersucht, wobei die Zahl je nach Fallregion zwischen 38 und 201 beträgt. Mecklenburg-Vorpommern ist aufgrund der Größe seiner Landkreise mit 330 Unternehmen überrepräsentiert. Die betrachteten Unternehmen bewirtschaften zusammen rund 709.000 ha LF. Dies entspricht 56 % der gesamten LF in den untersuchten Landkreisen.

Die Ergebnisse der Einstufung zeigen deutliche Unterschiede je nach Fallregion. Für diese Zusammenfassung werden die Ergebnisse auf Ebene der Bundesländer aggregiert. In Brandenburg und Sachsen-Anhalt fallen die Ergebnisse der zwei Fallregionen allerdings sehr unterschiedlich aus; zu den Details siehe die Darstellungen im Bericht. Tabelle 1 zeigt die zusammengefassten Zahlenwerte der Länder.

Überregional aktive, landwirtschaftsnahe und nichtlandwirtschaftliche Investoren sind vor allem in Mecklenburg-Vorpommern weit verbreitet. An zweiter Stelle folgt Brandenburg, wobei die Ergebnisse im Landkreis Märkisch-Oderland ähnlich hoch sind wie in den mecklenburg-vorpommerschen Regionen. In Sachsen, das bezüglich der Anteile überregional aktiver Investoren an dritter Stelle liegt, haben landwirtschaftsnahe Investoren einen sehr hohen Anteil an den Unternehmen und der LF, während nichtlandwirtschaftliche Investoren eine sehr geringe Rolle spielen. Sachsen-Anhalt und Thüringen weisen gleichermaßen die niedrigsten Anteile überregional aktiver Investoren von allen untersuchten Ländern auf.

Tabelle 1: Mehrheitseigentümer in juristischen Personen nach Obergruppe: Anteile an der Zahl der Unternehmen und der LF in zehn Fallregionen, Stand Anfang 2017

Fallregionen (je 2 Landkreise) in	Regional aktive Eigentümer		Überregional aktive Investoren					
			Landwirtschaftsnah		Nichtlandwirtsch.		Insgesamt	
	% der Untern.	% der LF	% der Untern.	% der LF	% der Untern.	% der LF	% der Untern.	% der LF
Mecklenburg-Vorpommern	59 %	66 %	22 %	14 %	19 %	20 %	41 %	34 %
Brandenburg	64 %	71 %	20 %	13 %	16 %	16 %	36 %	29 %
Sachsen-Anhalt	78 %	85 %	13 %	8 %	9 %	7 %	22 %	15 %
Thüringen	77 %	85 %	9 %	6 %	14 %	9 %	23 %	15 %
Sachsen	68 %	81 %	28 %	18 %	4 %	1 %	32 %	19 %
Insgesamt	66 %	75 %	20 %	13 %	14 %	12 %	34 %	25 %

Quelle: Eigene Berechnung.

Betrachtet man die Zahl der Unternehmen, so haben landwirtschaftsnahe Investoren insgesamt deutlich höhere Anteile als nichtlandwirtschaftliche Investoren. Beim Anteil an der bewirtschafteten LF liegen beide Obergruppen dagegen nahezu gleichauf.

Von den 853 analysierten Unternehmen sind 145 im Untersuchungszeitraum 2007 bis zum ersten Quartal 2017 neu gegründet worden. 41 dieser formalen Neugründungen werden aufgrund der Einzelfalldaten als Übernahmen landwirtschaftlicher Einzelunternehmen oder Personengesellschaften (mit anschließendem Wandel der Rechtsform) eingestuft. Darüber hinaus fanden in 108 Unternehmen Anteilskäufe statt, die zu einem Wechsel der Mehrheitseigentümer führten (Übernahmen).

Diese insgesamt 149 übernommenen Unternehmen bewirtschaften zusammen rund 124.000 ha LF; das sind jeweils 17 % der analysierten Unternehmen und der LF. Tabelle 2 zeigt die Anteile der Unternehmen und der LF auf Länderebene, die jeweils von neuen Mehrheitseigentümern übernommen wurden. Im Vergleich der Länder hat Brandenburg die höchsten Anteile übernommener Unternehmen und Fläche zu verzeichnen, dicht gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern. In den drei anderen Ländern sind die Zahlen weitaus geringer, wobei die Anteile in Thüringen höher sind als in Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Tabelle 2: Übernahmen juristischer Personen 2007 bis 2017 nach Obergruppe der Übernehmer: Anteile an der Gesamtzahl der Unternehmen und der LF in zehn Fallregionen

Fallregionen (je 2 Landkreise) in	Regional aktive Übernehmer		Überregional aktive Übernehmer					
			Landwirtschaftsnah		Nichtlandwirtsch.		Insgesamt	
	% der Untern.	% der LF	% der Untern.	% der LF	% der Untern.	% der LF	% der Untern.	% der LF
Mecklenburg-Vorpommern	6 %	7 %	7 %	6 %	9 %	11 %	16 %	17 %
Brandenburg	3 %	3 %	4 %	7 %	13 %	13 %	17 %	20 %
Sachsen-Anhalt	5 %	3 %	2 %	1 %	3 %	3 %	5 %	4 %
Thüringen	0 %	0 %	6 %	6 %	4 %	3 %	10 %	9 %
Sachsen	7 %	8 %	7 %	6 %	0 %	0 %	7 %	6 %
Insgesamt	5 %	5 %	5 %	5 %	7 %	7 %	12 %	12 %

Quelle: Eigene Berechnung.

Im Jahr 2016 ging die bis dahin größte deutsche Agrarholding, die KTG Agrar SE, in die Insolvenz. Die landwirtschaftlichen Tochterunternehmen wurden an andere Investoren verkauft. In den untersuchten Regionen sind fünf KTG-Töchter ansässig, die erst nach 2007 durch die KTG übernommen worden waren. Damit sind mehrfache Übernahmen desselben Unternehmens im Untersuchungszeitraum zu behandeln; dieses Problem war 2015 noch nicht relevant. Insgesamt handelt es sich um acht Mehrfachübernahmen mit 7.000 ha LF, die zusätzlich zu den oben dargestellten Fällen analysiert werden.

Nur in 18 der insgesamt 157 Übernahmefälle war das übernommene Unternehmen schon vorher in Händen eines überregional aktiven Investors. In 139 Fällen waren die Voreigentümer ortsansässig und agierten meistens als Mehrfamilienunternehmen. Die neuen Mehrheitseigentümer sind nur in 44 Fällen (28 % aller Fälle) ortsansässig und agieren in den meisten Fällen als Einfamilienunternehmen. Dagegen sind 30 % der neuen Eigentümer überregional aktive landwirtschaftsnahe Investoren und 42 % nichtlandwirtschaftliche Investoren. Unternehmen, die schon vorher in Händen überregional aktiver Investoren waren, wurden fast immer durch andere überregional aktive Investoren übernommen, nur in zwei Fällen war der Übernehmer ortsansässig. Die Zahl der Unternehmen und der Landwirtschaftsfläche, die in den Händen von überregional aktiven Investoren ist, hat im Zeitablauf also stetig zugenommen.

Pro Jahr wurden in den Fallregionen Unternehmen mit einem Flächenumfang zwischen 5.300 und 23.100 ha LF von neuen Eigentümern übernommen. Das Jahr 2016 ist auch aufgrund des KTG-Falls das mit den weitaus meisten Übernahmen und mit dem größten Anteil an Übernahmen durch nichtlandwirtschaftliche Investoren. Ein Trend in Richtung einer Ab- oder Zunahme der jährlichen Übernahmeaktivitäten ist im Untersuchungszeitraum dennoch nicht zu erkennen.

Allerdings nimmt die mit solchen Share Deals übernommene Eigentumsfläche laut Angaben der Statistik immer weiter zu. Insgesamt wurden im analysierten Zehnjahreszeitraum rund 28.500 ha Eigentumsfläche mit den Share Deals auf neue Kapitaleigentümer übertragen. In Relation zur landwirtschaftlichen Gesamtfläche der Fallregionen haben in den zehn Jahren 2,2 % dieser Fläche den Eigentümer per Share Deal gewechselt. In den brandenburgischen Fallregionen liegt dieser Anteil bei 3,9 %, in Mecklenburg-Vorpommern bei 2,9 %, in Thüringen und Sachsen bei jeweils 1,5 % und in Sachsen-Anhalt bei 0,5 %.

Für die Beurteilung dieser Zahlen ist auch die Relation zur gehandelten Fläche auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt von Bedeutung. Im Durchschnitt aller Fallregionen wurden im selben Zeitraum 12,2 % der gesamten Landwirtschaftsfläche auf dem Bodenmarkt (mit behördlicher Prüfung nach dem Grundstückverkehrsgesetz) verkauft. Die Eigentumsfläche, die zusätzlich per Share Deal übertragen wurde, entspricht also einem Anteil von 18 % der gesetzlich kontrollierten Flächenverkäufe im Durchschnitt der Regionen und der betrachteten Jahre.

Diskussion

In der Zukunft wird die Bedeutung der Share Deals für den Bodenmarkt bei unveränderter Rechtslage weiter zunehmen, da die Eigentumsfläche in juristischen Personen zunimmt, während die Verkaufsaktivitäten auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt – auch wegen der ab 2016 umgesetzten zeitlichen Streckung der BVVG-Verkäufe – voraussichtlich abnehmen werden. Damit verliert das Grundstückverkehrsgesetz faktisch weiter an Effektivität, und es wächst die Gefahr, dass dessen Legitimität insgesamt in Frage gestellt wird.

Die zunehmende Konzentration von Landeigentum in der Hand überregional aktiver juristischer Personen kann zum Problem für die von solchen Entwicklungen betroffenen ländlichen Regionen werden. Der vorliegende Bericht liefert aber für die Frage nach den Auswirkungen überregional aktiver Investoren auf die ländliche Entwicklung nur wenige Anhaltspunkte. Diese Fragestellung wird derzeit in einem weitergehenden Forschungsprojekt am Thünen-Institut bearbeitet.

1 Einleitung

Die Agrarstruktur in den ostdeutschen („neuen“) Bundesländern unterscheidet sich fundamental von der im früheren Bundesgebiet. Während in Westdeutschland Familienbetriebe in der Rechtsform landwirtschaftlicher Einzelunternehmen vorherrschen, werden weite Teile der ostdeutschen Agrarfläche von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften bewirtschaftet. In diesen juristischen Personen vollzieht sich auch der agrarstrukturelle Wandel anders. Während Familienbetriebe (sofern sie nicht innerhalb der Familie an Nachfolger übergeben werden) auf dem Weg des Verkaufs von Fläche und Betriebsvermögen („Asset Deal“) auf neue Eigentümer übergehen, können juristische Personen durch den Verkauf von Kapitalanteilen („Share Deal“) den Eigentümer wechseln.

Dies ist eine Herausforderung für die gesamtdeutsche Agrarstrukturpolitik. Zentrales Instrument zum Schutz der Agrarstruktur ist in Deutschland das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG), das den Verkauf landwirtschaftlicher Fläche unter staatliche Kontrolle stellt (Netz, 2015). Der Verkauf von Kapitalanteilen landwirtschaftlicher Unternehmen, die selbst Eigentümer von Flächen sind, wird in diesem Gesetz hingegen nicht geregelt. Seit einigen Jahren wird in der Öffentlichkeit kritisiert, dass nichtlandwirtschaftliche und überregional aktive Investoren vermehrt Agrarunternehmen in Ostdeutschland aufkaufen (Aeikens, 2014). Politik, Verwaltung und Wissenschaft diskutieren die Problemlage (Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Bodenmarktpolitik", 2015; Lehmann und Schmidt-de Caluwe, 2015), ohne bislang tragfähige Lösungswege gefunden zu haben.

Das Thünen-Institut war mit mehreren Studien an der wissenschaftlichen Aufarbeitung dieser Sachlage beteiligt (Forstner et al., 2011; Forstner und Tietz, 2013; Tietz, 2015). In der im November 2015 veröffentlichten Studie (Tietz, 2015) wurde erstmals auf Grundlage einer großen Stichprobe die statistische Relevanz überregional aktiver Investoren und der Übernahme ganzer Unternehmen durch externe Investoren quantifiziert. Die Studie basierte auf einer Vollerhebung von Agrarunternehmen in der Rechtsform juristischer Personen in acht ostdeutschen Landkreisen. Von den fünf ostdeutschen Bundesländern stellte nur Brandenburg keine Daten zur Verfügung und blieb daher unberücksichtigt, was die Aussagekraft der Studie für die Gesamtsituation in Ostdeutschland einschränkte.

Anfang 2017 beauftragte das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) das Thünen-Institut daher, die Untersuchung mit zwei Fallstudien in Brandenburg zu ergänzen. Mittlerweile fand dies auch in Brandenburg Unterstützung, sodass diese Fallstudien mit derselben Methodik wie in der Untersuchung von 2015 durchgeführt werden konnten. Um eine Vergleichbarkeit zu den anderen Fallregionen herstellen zu können, wurden anschließend die acht Fallstudien aus 2015 fortgesetzt und auf einen einheitlichen zeitlichen Stand (Ende 1. Quartal 2017) gebracht.

Der neue Untersuchungszeitraum umfasst ein Ereignis, das die Diskussionen um die politische Einordnung überregional aktiver Investoren in besonderer Weise geprägt hat. Im Jahr 2016 mel-

dete die KTG Agrar SE, die bis dahin größte Agrarholding in Deutschland, Insolvenz an. Die Holding wurde zerschlagen und die meisten landwirtschaftlichen Tochterunternehmen wurden in einem Paket an einen Großinvestor aus der Immobilienbranche verkauft (Deutscher Bundestag, 2016). Für besonderes Aufsehen sorgte jedoch der Verkauf eines der Tochterunternehmen an die Münchner Rückversicherungs-Gesellschaft. Diesem Tochterunternehmen waren zuvor über 2.800 ha Eigentumsfläche aus anderen KTG-Töchtern intern (und mit Genehmigung nach dem GrdstVG) verkauft worden (von der Hagen, 2017).

KTG-Tochterunternehmen sind auch in mehreren Fallregionen dieser Untersuchung ansässig. Mehrfache Verkäufe eines Unternehmens innerhalb des Untersuchungszeitraums waren in der Vorgängerstudie nicht relevant; deren Einbeziehung ist eine methodische Neuerung in dieser Studie. Darüber hinaus führt die Einbeziehung historischer statistischer Daten zu Eigentums- und Pachtverhältnissen der landwirtschaftlichen Betriebe zu genaueren Aussagen im Hinblick auf die Bedeutung der Share Deals in Relation zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt.

Im Übrigen folgt die vorliegende Studie in ihrer Vorgehensweise ganz der Vorgängerstudie von 2015. In Kapitel 2 wird ein kurzer Blick auf die Entwicklung der betrachteten Rechtsformen nach den aktuellen Zahlen der Statistik geworfen. Kapitel 3 beschreibt (in einer knapperen Form als im Bericht von 2015, auf den hier verwiesen wird) die verwendeten Datengrundlagen und die Methodik. In Kapitel 4, dem Hauptteil des Berichts, werden die Ergebnisse aller zehn Fallstudien zusammenfassend dargestellt. Eine kurze Diskussion der Befunde in Kapitel 5 schließt den Bericht ab. Der Anhang enthält jeweils eigenständige Berichte über die zwei Brandenburger Fallstudien und über die Aktualisierung der acht anderen Fallstudien.

2 Entwicklung der Rechtsformen in der Statistik

Anhand jüngst veröffentlichter Zahlenwerte der Agrarstrukturerhebung 2016 wird zunächst ein aktualisierter Überblick zur statistischen Bedeutung der verschiedenen Rechtsformen in den alten und neuen Bundesländern sowie die Entwicklung im Zeitablauf gegeben.

2.1 Unternehmenszahlen und bewirtschaftete Fläche

Nach wie vor haben die verschiedenen Rechtsformen eine höchst unterschiedliche statistische Relevanz in den alten und neuen Bundesländern (vgl. Statistisches Bundesamt, 2017). Deutlich wird dies vor allem bei der Relation der bewirtschafteten Fläche zwischen natürlichen und juristischen Personen. Während natürliche Personen in Westdeutschland 99 % und juristische Personen des privaten Rechts 0,7 % der LF bewirtschaften, ist dieses Verhältnis in Ostdeutschland ziemlich genau 50:50 (vgl. Tabelle 3).

Zwar hat die Zahl der juristischen Personen des Privatrechts im Westen seit 2010 von insgesamt 1.132 auf 1.455 leicht zugenommen (und darunter insbesondere die Zahl der GmbHs von 595 auf 832), doch die Durchschnittsgröße bspw. der GmbHs, gemessen an der LF, ist mit 41 ha sogar geringer als der Gesamtdurchschnitt aller Unternehmen (44 ha). Dies zeigt, dass juristische Personen in Westdeutschland für Fragen der Bodenbewirtschaftung nach wie vor keine besondere Relevanz haben.

Anders ist dies bei den Personengesellschaften: 2016 gab es 18.849 Gesellschaften bürgerlichen Rechts, das sind 7,5 % aller statistisch erfassten Betriebe, die immerhin 15 % der gesamten LF in der früheren Bundesrepublik bewirtschaften. 2010 waren es erst 15.227 Betriebe (5,5 %) mit 11,6 % der LF. Auch die Zahl der Kommanditgesellschaften hat vergleichsweise stark zugenommen von 752 auf 1.823 Unternehmen. Dominierend in der westdeutschen Agrarstruktur sind aber weiterhin die Einzelunternehmen mit 90,4 % der Betriebe (2010: 92,9 %) und 82,3 % der LF (2010: 86,2 %).

Die Zahl der statistisch erfassten Landwirtschaftsbetriebe geht in den westdeutschen Bundesländern stetig zurück; von 2010 (274.679 Betriebe) bis 2016 betrug der Rückgang rund 9 %. Dies ist in den neuen Bundesländern deutlich anders; hier ist die Zahl stabil bzw. sogar leicht ansteigend (2010: 24.455 Betriebe).

Der relative Anteil der Einzelunternehmen in Ostdeutschland ist von 72,5 % auf 71,5 % der Betriebe leicht rückläufig, ihr Anteil an der bewirtschafteten LF ist dagegen von 26,4 % auf 27,5 % gestiegen. Gesellschaften bürgerlichen Rechts sind in der Anzahl stabil (2010: 2.412 Betriebe), im Flächenanteil aber rückläufig (2010: 14,1 % der LF). Die Zahl der juristischen Personen des Privatrechts ist hingegen leicht angestiegen (2010: 3.484 oder 14,2 % aller Betriebe), während der Anteil der bewirtschafteten LF ebenfalls leicht rückläufig war (2010: 51,2 %).

Tabelle 3: Zahl der Unternehmen und bewirtschaftete Fläche nach Rechtsform in den alten und neuen Bundesländern (Agrarstrukturerhebung 2016)

Alte Bundesländer		**Anzahl Betriebe**		**Hektar LF**		**LF/Betrieb**
Landwirtschaftliche Betriebe		250.732	100,0%	11.138.836	100,0%	44
Natürliche Personen zusammen		248.925	99,3%	11.023.564	99,0%	44
Einzelunternehmen		226.588	90,4%	9.164.027	82,3%	40
Personengemeinschaften, -gesellschaften	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	18.849	7,5%	1.670.006	15,0%	89
	Kommanditgesellschaft	1.823	0,7%	109.991	1,0%	60
	GmbH & Co. KG	945	0,4%	61.393	0,6%	65
	Sonstige Personengemeinschaften	720	0,3%	18.147	0,2%	25
Juristische Personen des privaten Rechts zusammen		1.455	0,6%	82.082	0,7%	56
Eingetragener Verein		391	0,2%	18.655	0,2%	48
Eingetragene Genossenschaft		102	0,0%	6.933	0,1%	68
Gesellschaft mit beschränkter Haftung		832	0,3%	34.100	0,3%	41
Aktiengesellschaft		30	0,0%	6.000	0,1%	200
Sonstige		100	0,0%	16.394	0,1%	164
Juristische Personen des öffentlichen Rechts zusammen		352	0,1%	33.193	0,3%	94

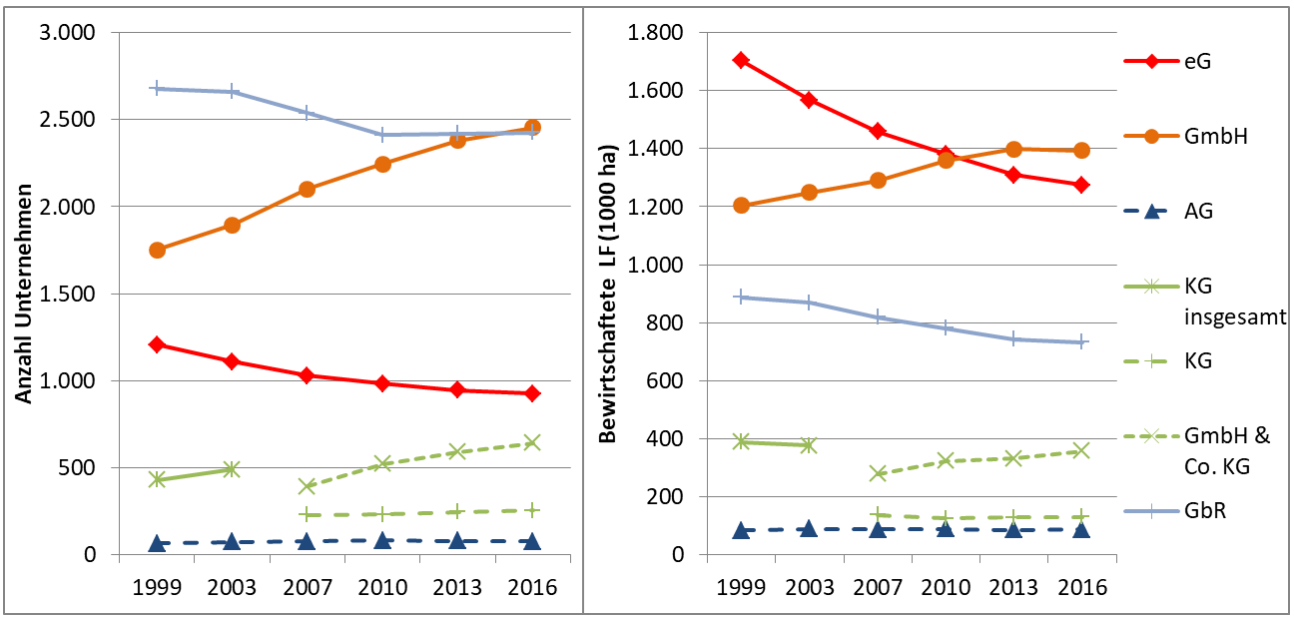
Neue Bundesländer		**Anzahl Betriebe**		**Hektar LF**		**LF/Betrieb**
Landwirtschaftliche Betriebe		24.660	100,0%	5.520.094	100,0%	224
Natürliche Personen zusammen		20.990	85,1%	2.750.094	49,8%	131
Einzelunternehmen		17.624	71,5%	1.518.361	27,5%	86
Personengemeinschaften, -gesellschaften	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	2.425	9,8%	732.681	13,3%	302
	Kommanditgesellschaft	255	1,0%	129.198	2,3%	507
	GmbH & Co. KG	640	2,6%	357.803	6,5%	559
	Sonstige Personengemeinschaften	46	0,2%	12.051	0,2%	262
Juristische Personen des privaten Rechts zusammen		3.626	14,7%	2.764.792	50,1%	762
Eingetragener Verein		157	0,6%	7.097	0,1%	45
Eingetragene Genossenschaft		925	3,8%	1.274.954	23,1%	1.378
Gesellschaft mit beschränkter Haftung		2.455	10,0%	1.392.978	25,2%	567
Aktiengesellschaft		77	0,3%	87.093	1,6%	1.131
Sonstige		12	0,3%	2.670	0,0%	223
Juristische Personen des öffentlichen Rechts zusammen		44	0,3%	5.208	0,1%	118

Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung der Agrarstrukturerhebung 2016.

Der Vergleich der Agrarstrukturen in West- und Ostdeutschland belegt, dass die Beschränkung auf Ostdeutschland als Untersuchungsraum nach wie vor ihre Berechtigung in den Zahlen der Agrarstatistik findet. Unternehmen der vier Rechtsformen, die in dieser Untersuchung erhoben werden, machen insgesamt 16,7 % der aktuell erfassten landwirtschaftlichen Betriebe Ostdeutschlands aus. Sie bewirtschaften aber 56,4 % der ostdeutschen Landwirtschaftsfläche.

Im Folgenden wird ein genauerer Blick auf die Entwicklung der einzelnen Rechtsformen von Gesellschaftsunternehmen in den neuen Bundesländern geworfen.

Abbildung 1: Entwicklung von Anzahl und bewirtschafteter Fläche der Gesellschaftsunternehmen in den neuen Bundesländern

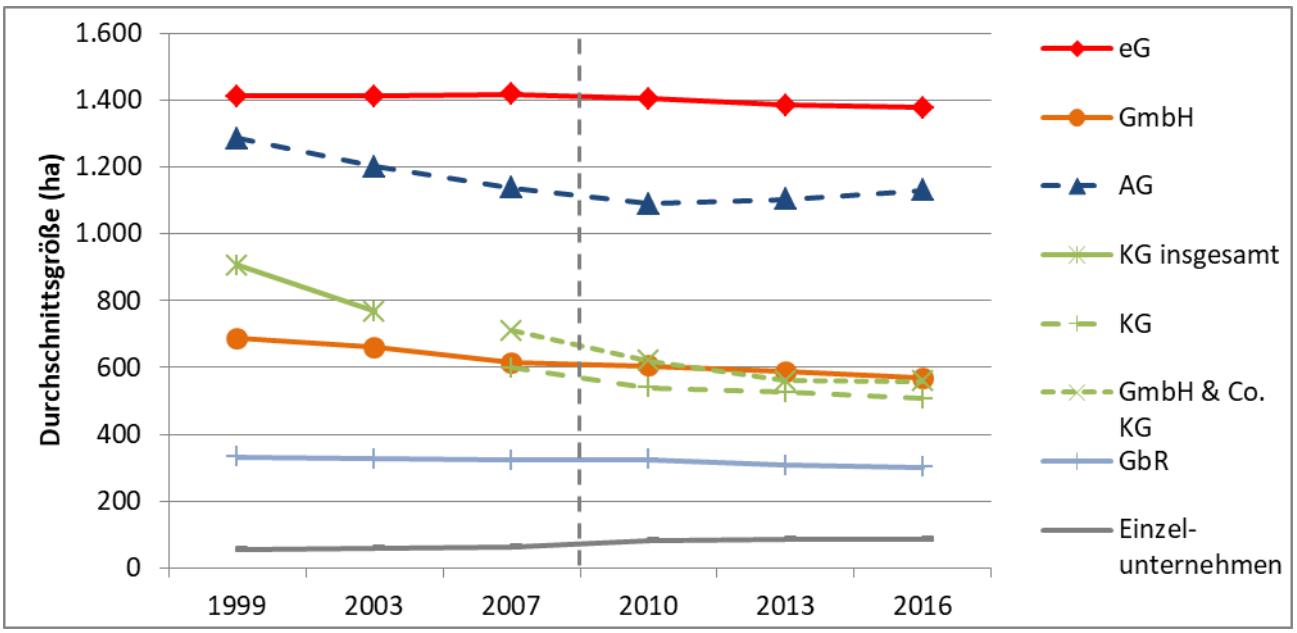


Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung der Agrarstatistiken 1999 bis 2016. Bis 2003 wurden die verschiedenen Kommanditgesellschaften (KG als reine Personengesellschaft und GmbH & Co. KG als Mischform) in der Statistik gemeinsam erfasst.

Abbildung 1 zeigt, dass über den Zeitraum 1999 bis 2016 die Zahl der GmbHs wie auch der GmbH & Co. KG stetig zugenommen hat, während die Zahl der Genossenschaften (eG) und auch der Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) kontinuierlich abgenommen hat. Die gleiche Entwicklung zeigt sich auch bei der von Unternehmen dieser Rechtsformen bewirtschafteten Fläche.

Bewirtschafteten Genossenschaften 1999 mit 1,7 Mio. ha noch rund 30 % der ostdeutschen LF, sind es aktuell nur noch 1,27 Mio. ha bzw. 23 % der LF. Die von GmbHs bewirtschaftete Fläche hat dagegen von 1,2 Mio. ha (22 % der LF) auf knapp 1,4 Mio. ha (25 % der LF) zugenommen. GbRs als drittstärkste Gruppe bewirtschaften aktuell noch 13 % der LF, GmbH & Co. KG rund 6 %. Aktiengesellschaften sind auf niedrigem Niveau relativ stabil bei rund 80 Unternehmen und 2 % der LF.

Abbildung 2: Entwicklung der durchschnittlichen Flächenausstattung von Gesellschafts- und Einzelunternehmen in den neuen Bundesländern



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung der Agrarstatistiken 1999 bis 2016. Die Erfassungsgrenzen der Agrarstatistik wurden 2010 erhöht, daher sind die Zahlen davor nur eingeschränkt vergleichbar (relevant vor allem bei den Einzelunternehmen).

Die durchschnittliche Flächenausstattung der Genossenschaften (vgl. Abbildung 2) ist über den gesamten Zeitraum nur geringfügig gesunken von 1.412 ha auf jetzt 1.378 ha; damit hat diese Rechtsform immer noch im Mittel die flächengrößten Betriebe. Es folgen die Aktiengesellschaften mit aktuell 1.131 ha und dann in weitem Abstand die übrigen Rechtsformen. Bei den GmbHs ist die durchschnittliche Flächenausstattung seit 1999 von 688 ha auf 576 ha kontinuierlich gesunken. Noch deutlicher ist diese Entwicklung bei den GmbH & Co. KG zu sehen (Rückgang seit 2007 von 710 ha auf aktuell 559 ha).

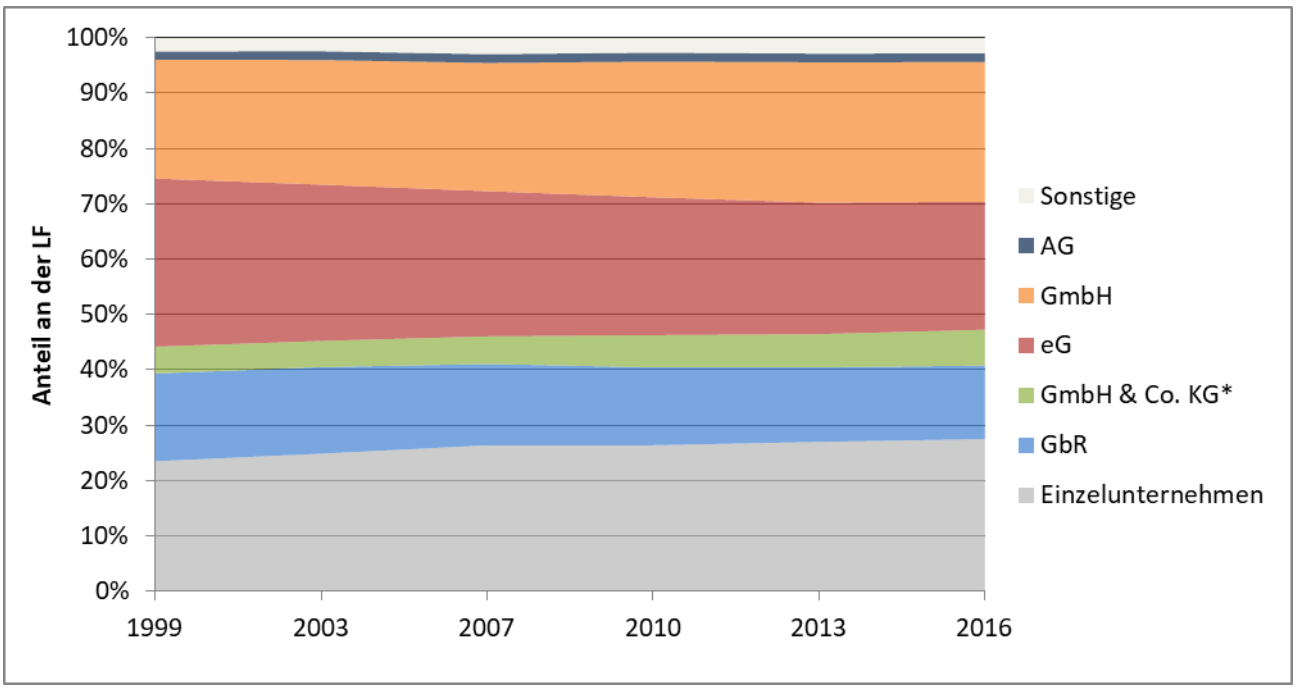
Erklärt werden können diese Unterschiede vor allem mit der Historie der Rechtsformen. Bei den Genossenschaften handelt es sich fast durchweg um LPG-Nachfolgeunternehmen, die den mit ihrer Gründung zwischen 1990 und 1992 übernommenen Flächenbestand meist (mehr oder weniger erfolgreich) zusammengehalten haben. Dies ist auch für die Mehrheit der GmbH und GmbH & Co. KG der Fall. In diesen Rechtsformen wurden aber nach der deutschen Vereinigung auch neue, flächenärmere Unternehmen oder flächenlose Veredlungsunternehmen gegründet.

Ergänzend sind in Abbildung 2 auch die Einzelunternehmen abgebildet, deren durchschnittliche Flächenausstattung von 2010 bis 2016 um 3 ha (von 83 auf 86 ha) angestiegen ist. Die Zahlen vor 2010 sind – vor allem bei den Einzelunternehmen – wegen der Änderung von Erfassungsgrenzen in der Agrarstatistik (Erhöhung der Untergrenze von 2 auf 5 ha) nicht vergleichbar.

Abbildung 3 stellt dar, wie sich die Anteile an der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche der ostdeutschen Bundesländer, die von Unternehmen der verschiedenen Rechtsformen bewirtschaftet werden, seit 1999 entwickelt haben. Der Flächenanteil der Einzelunternehmen hat stetig zugenommen von 23 % im Jahr 1999 auf 28 % im Jahr 2016. Umgekehrt ist der Flächenanteil der Gesellschaften bürgerlichen Rechts von 16 % auf 13 % zurückgegangen.

Die Flächenanteile der vier in dieser Untersuchung analysierten Rechtsformen insgesamt haben sich im betrachteten Zeitraum nur wenig verändert; sie sind von zusammen 58 % im Jahr 1999 auf 56 % im Jahr 2016 zurückgegangen. Innerhalb dieser Gruppe hat eine Verschiebung der Anteile von den Genossenschaften vor allem zu den GmbHs, aber auch zu den GmbH & Co. KG stattgefunden.

Abbildung 3: Entwicklung der Anteile verschiedener Rechtsformen an der gesamten LF in den neuen Bundesländern



* Anteile der GmbH & Co. KG für 1999 und 2003 geschätzt, da diese bis 2003 statistisch gemeinsam erfasst wurden.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung der Agrarstatistiken 1999 bis 2016.

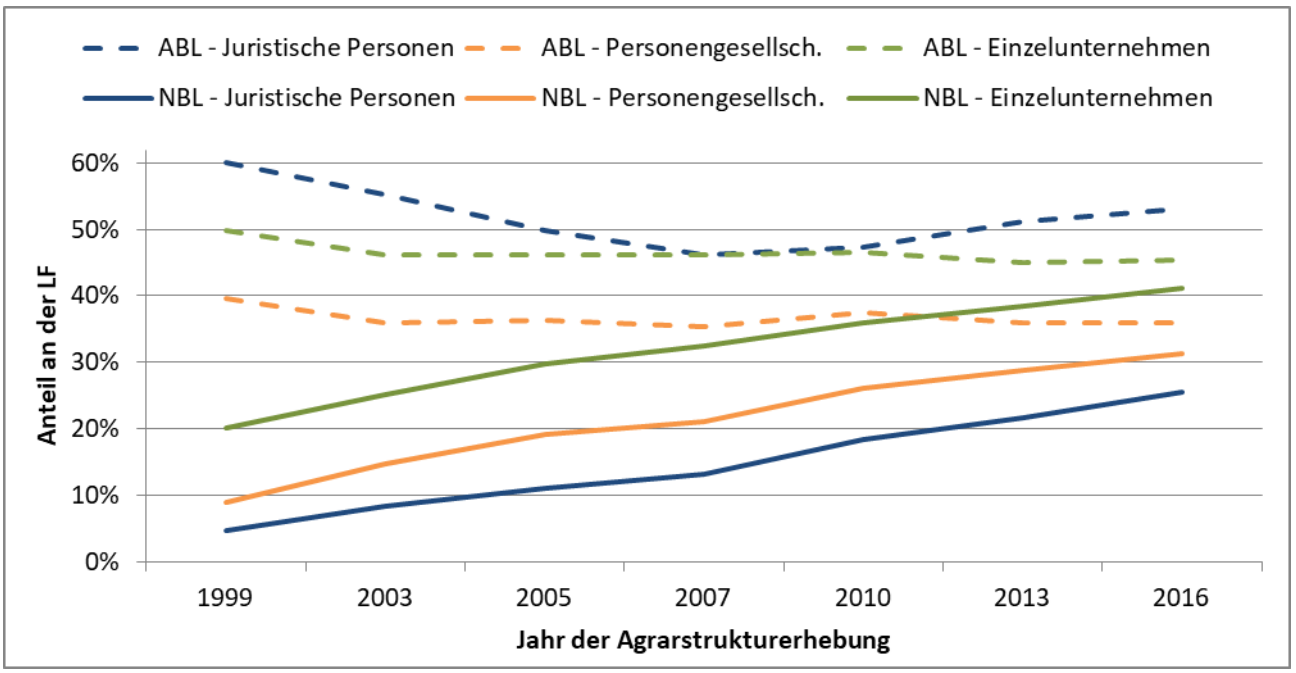
2.2 Eigentums- und Pachtverhältnisse

Neben der Größe der bewirtschafteten Fläche ist für die Untersuchung vor allem auch die Frage der Bodeneigentumsverteilung von Bedeutung. In den neuen Bundesländern konnten die Agrarunternehmen seit der Wiedervereinigung – ausgehend von einer Situation, in der überwiegend Pachtflächen bewirtschaftet wurden – sukzessive Eigentumsflächen erwerben. Größter Anbieter von Fläche war in der Vergangenheit die Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH (BVVG), die

im Rahmen ihrer Privatisierungsaufgaben planmäßig die an die Unternehmen verpachtete Fläche exklusiv an die Pächter oder per öffentlicher Ausschreibung an den Meistbietenden verkauft. Aber auch private Bodeneigentümer bieten regelmäßig Fläche, die sie bisher selbst bewirtschaftet oder verpachtet hatten, z. B. im Zuge des Generationswechsels zum Kauf an. Der Anteil an Eigentumsfläche hat sich daher (im Durchschnitt der Unternehmen) kontinuierlich erhöht, während er in den alten Bundesländern, historisch betrachtet,[1] im Zuge des Agrarstrukturwandels stetig abgenommen hat.

Abbildung 4 zeigt, wie sich der Eigentumsanteil der Einzelunternehmen, Personengesellschaften und juristischen Personen seit 1999 in den neuen Bundesländern (NBL) und im Vergleich dazu in den alten Bundesländern (ABL) entwickelt hat.

Abbildung 4 Anteile der Eigentumsfläche an der bewirtschafteten LF nach Rechtsform der Unternehmen in den alten und neuen Bundesländern



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung der Agrarstatistiken 1999 bis 2016.

In den alten Bundesländern haben die (flächenmäßig allerdings nahezu unbedeutenden) juristischen Personen die höchsten Eigentumsanteile von meist über 50 %. Bei den Einzelunternehmen liegt der Eigentumsanteil im betrachteten Zeitraum zwischen 46 und 50 %, bei den Personengesellschaften zwischen 35 und 40 %. Seit 2003 ist der Eigentumsanteil bei diesen Gruppen nicht mehr stetig abnehmend, sondern schwankt von Erhebungsjahr zu Erhebungsjahr in einem engen Korridor. Bei einer stetig zunehmenden Betriebsgröße bedeutet dies, dass Wachstum in den letz-

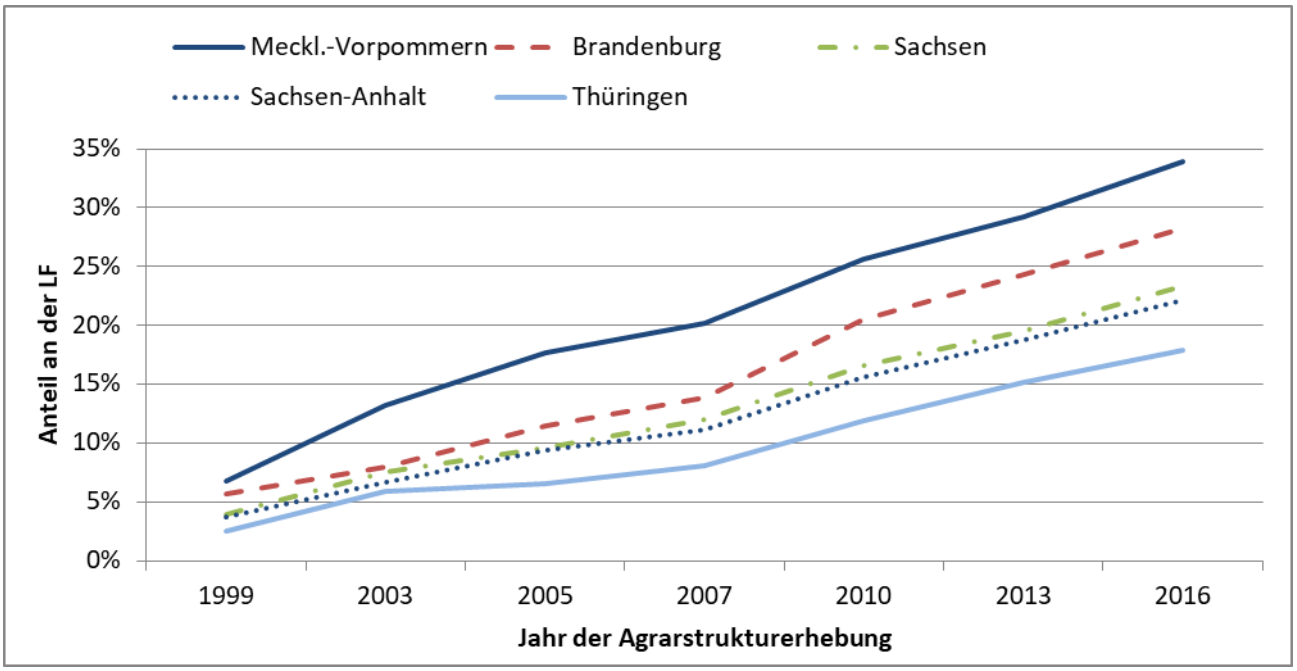
[1] Im Jahr 1975 betrug der Anteil des Eigenlandes im Durchschnitt der westdeutschen Betriebe noch 70,5 %, 1989 betrug er 61,9 % und 1993 54,2 % (vgl. Schmitt, 1996, S. 24).

ten Jahren – anders als vor 2003 und trotz steigender Bodenpreise – gleichermaßen über Zukauf und Zupacht von LF erfolgt ist. Dies wird durch historisch niedrige Darlehenszinsen und eine hohe Bereitschaft der Banken zur Vergabe von Bodenkrediten begünstigt.

In den neuen Bundesländern ist der stetig zunehmende Eigentumsanteil bei allen drei Rechtsformaggregaten deutlich zu sehen. Juristische Personen weisen durchweg die niedrigsten Anteile auf; diese sind aber von 4,7 % im Jahr 1999 auf 25,4 % im Jahr 2016 angestiegen. Zu Beginn des in dieser Studie betrachteten Zeitraums im Jahr 2007 lag der Eigentumsanteil noch bei 13,2 %, d. h. er hat sich in den letzten zehn Jahren nahezu verdoppelt. Die Einzelunternehmen hatten 1999 schon Eigentumsanteile von 20 % und konnten diese bis 2016 auf 41 % erhöhen. Der Abstand zu den juristischen Personen ist also annähernd gleich geblieben, wobei Einzelunternehmen vor 2007 die höheren Wachstumsraten zu verzeichnen hatten und juristische Personen nach 2007. Personengesellschaften liegen zwischen diesen beiden Gruppen im Wertebereich zwischen 9 % und 31 %.

Die juristischen Personen in den einzelnen ostdeutschen Bundesländern nimmt Abbildung 5 genauer in den Blick. Es zeigen sich Unterschiede zwischen den Ländern, die 1999 noch relativ gering waren und sich im Zeitablauf deutlich verstärkt haben. So ist der Eigentumsanteil der mecklenburg-vorpommerschen Unternehmen von knapp 7 % im Jahr 1999 auf 34 % im Jahr 2016 angewachsen; in Brandenburg ist er im selben Zeitraum von 6 % auf 28 % gestiegen. Auf der anderen Seite haben die thüringischen Unternehmen ihren Eigentumsanteil im gleichen Zeitraum von knapp 3 % nur auf 18 % erhöht.

Abbildung 5: Anteile der Eigentumsfläche an der bewirtschafteten LF der juristischen Personen in den neuen Bundesländern



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung der Agrarstatistiken 1999 bis 2016.

Mit Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg weisen diejenigen Länder die größten Steigerungen des Eigentumsanteils auf, die auch den größten Anteil der durch die BVVG privatisierten Flächen haben. Die Unternehmen haben also in höherem Ausmaß (mehr oder weniger getrieben durch den herrschenden Privatisierungsdruck) die vormals von der BVVG gepachteten Flächen erworben. Zudem kann vermutet werden, dass auch private Flächeneigentümer in diesen Ländern eine höhere Bereitschaft zum Verkauf ihres verpachteten Bodens haben als im historisch durch kleinbäuerliche Landwirtschaft geprägten Thüringen.[2]

In dieser Studie werden die oben dargestellten Eigentumsanteile im Zeitablauf als Datengrundlage zur Abschätzung der Auswirkungen von Anteilskäufen auf den Markt für landwirtschaftliche Flächen verwendet.

[2] Untersuchungen, die diese These belegen, wurden bislang nicht durchgeführt. In Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg sind viele landwirtschaftliche Kleinbetriebe erst nach dem zweiten Weltkrieg im Zuge der Bodenreform entstanden. Begünstigte waren häufig durch Umsiedlung Vertriebene aus den vormaligen deutschen Ostgebieten, welche oft auch keinen landwirtschaftlichen Hintergrund hatten. Nach wenigen Jahren in Selbständigkeit wurden diese Betriebe zwangskollektiviert. Vor diesem Hintergrund wird von regionalen Akteuren argumentiert, dass eine „Verwurzelung“ im Sinne einer an Landeigentum geknüpften Familientradition und ein damit verbundenes Eigentümerbewusstsein nicht entstehen konnten. Dies äußert sich möglicherweise in einer höheren Bereitschaft zum Landverkauf, wenn die Eigentümer selbst nicht mehr in der Landwirtschaft tätig sind oder aufgrund der Arbeitsmarktbedingungen in anderen Regionen leben.

3 Datengrundlagen und Methodik

Die in der Vorgängerstudie verwendete Untersuchungsmethodik wurde für die vorliegende Ergänzung und Aktualisierung unverändert übernommen. Datenquellen und Methodik werden hier kurz zusammenfassend dargestellt. Für eine ausführliche Beschreibung sei auf die Vorgängerstudie (Tietz, 2015) verwiesen.

3.1 Datengrundlagen

Ausgangspunkt der Fallstudien ist eine Liste aller Agrarunternehmen der Rechtsformen Eingetragene Genossenschaft (eG), Aktiengesellschaft (AG), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) sowie GmbH & Co. KG, die im Agrarförderungssystem der Bundesländer als Fördermittelempfänger mit Sitz in den ausgewählten Landkreisen verzeichnet sind. Die Länderministerien haben diese Listen auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Als zweite Grundgesamtheit, die mit der ersten abgeglichen wird und diese ergänzt, steht eine Selektion aller Unternehmen mit dem Geschäftszweck Landwirtschaft in der Dafne-Datenbank zur Verfügung. Dafne ist eine kommerzielle Datenbank mit detaillierten Informationen zu bilanzierenden Unternehmen in Deutschland (Bureau van Dijk, 2017), die auf Datenbeständen der Organisation Creditreform sowie ergänzenden Analysen und Verknüpfungen beruht.

Schließlich bietet die Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) auf ihrer Website die Möglichkeit, Empfänger von Agrarförderung der zwei zurückliegenden Jahre (mit Namen, Wohnort und Förderbeträgen) zu recherchieren (BLE, 2016). Die Datenbank wird in dieser Untersuchung vor allem genutzt, um die Flächenausstattung der zu analysierenden Unternehmen (hier für die Jahre 2014 und 2015) abzuschätzen, aber auch um Unternehmen im relevanten Postleitzahlbereich abzugleichen und ggf. zu ergänzen. Für die Qualität der Darstellung in dieser Studie ist erheblich, dass die Informationspflicht über Agrarförderungen ab dem Jahr 2014 erweitert worden ist. Aktuell sind auch die Daten von Personengesellschaften – einschließlich der GmbH & Co. KG, die für die Vorgängerstudie nicht einsehbar waren – und natürlichen Personen (mit Ausnahme von Kleinempfängern unter 1.250 Euro Beihilfesumme im Jahr) verfügbar. Dies verändert die Schätzungen über Flächenumfänge der GmbH & Co. KG zum Teil deutlich. Zudem kann in einigen Fällen mit größerer Bestimmtheit anhand von Namensübereinstimmungen festgestellt werden, ob ein neu eingestiegener Investor Landwirt ist.

Für die Frage der Identität von Kapitaleigentümern werden ggf. auch weitere Datenquellen, wie Internet-Suchmaschinen zur Recherche nach bestimmten Namen oder die Liste registrierter Verwender von Futtermitteln (BVL, 2017), verwendet. Darüber hinaus kommt Google Maps zum Einsatz, um Entfernungen zwischen Standorten zu bestimmen und in Zweifelsfällen die Liegenschaften unter einer bestimmten Unternehmensanschrift auf dem Satellitenbild in Augenschein zu nehmen.

3.2 Methodik der Einstufung in Fallgruppen

Die zu analysierenden Unternehmen werden im elektronischen Handelsregister (Justizministerium des Landes Nordrhein-Westfalen, 2017) einzeln abgerufen. Alle für die Fallbeurteilung relevanten Informationen – in erster Linie die Namen und Wohnorte der Kapitaleigentümer sowie die Historie der Unternehmensbeteiligung, die aus darin abgelegten Dokumenten ab dem Jahr 2007 recherchierbar ist – werden dokumentiert.

Mithilfe der Dafne-Datenbank werden Kapitalverflechtungen der Eigentümer ersichtlich, sodass in den meisten Fällen beurteilt werden kann, ob Kapitaleigentümer weitere Unternehmensbeteiligungen halten und ggf. welcher Art diese sind. Ergänzende Datenquellen zur Beurteilung, ob es sich bei den Eigentümern um Landwirte handelt, sind die o. g. BLE-Datenbank sowie das (jährlich aktualisierte) Verzeichnis der Futtermittelunternehmer (BVL, 2017). Ggf. fehlende Informationen über die Kapitaleigentümer werden mithilfe von Luftbildern (Google Maps) sowie Suchmaschinen im Internet recherchiert.

Anhand der Eigenschaften der Kapitaleigentümer werden die Unternehmen in eine von acht Fallgruppen eingestuft, die nochmals in drei Obergruppen – regional aktive und überregional aktive Unternehmer, letztere unterteilt in landwirtschaftsnahe und nichtlandwirtschaftliche Investoren – zusammengefasst werden (vgl. Abbildung 6).[3]

(1) **Regional aktive Einfamilienunternehmen** sind gekennzeichnet durch Anteilseigner, die am Ort des Unternehmenssitzes ihren Wohnort haben und als Einzelperson oder Familie (Eheleute, Eltern mit Kindern) 100 % der Kapitalanteile besitzen.

(2) **Regional aktive Mehrfamilienunternehmen** sind im Eigentum von mindestens zwei Teilhabern, die unterschiedlichen Familien angehören, aber alle regional (d. h. im Umkreis von 50 km vom Unternehmen) ansässig sind und keine Kapitalverflechtungen in nichtlandwirtschaftliche Branchen haben.[4]

(3) Bei **Unternehmen mit externem Kapitalgeber (Minderheit)** ist die Kapitalmehrheit im Eigentum ortsansässiger Personen, ein Kapitalanteil von unter 50 % wird aber von einer nicht ortsansässigen und zudem nichtlandwirtschaftlich aktiven Person gehalten.

(4) **Überregional aktive Landwirte** besitzen die Kapitalmehrheit des untersuchten Unternehmens und sind darüber hinaus landwirtschaftliche Unternehmer (egal in welcher Rechtsform) in einer anderen, mehr als 50 km entfernten Region.

---

[3] Nicht jedes analysierte Einzelunternehmen kann exakt und eindeutig einer der acht Fallgruppen zugeordnet werden. Unschärfen der Einordnung werden aber zugunsten einer überschaubaren Zahl von Fallgruppen hingenommen. Zu Detailproblemen der Einordnung siehe Tietz, 2015, S. 19ff.

[4] Ausgenommen sind Nebenbetriebe von Agrarunternehmen, z. B. Werkstätten, Handels- oder Gastronomieunternehmen, die (selbst wenn sie eigenständig als Tochterunternehmen registriert sind) in der Regel eine deutlich geringere wirtschaftliche Bedeutung als die Landwirtschaft haben.

(5) **Überregional aktive landwirtschaftliche Holdings** sind Gruppen von mehr als zwei landwirtschaftlichen Unternehmen, die im Eigentum eines ausschließlich landwirtschaftlich aktiven Mutterunternehmens sind und in unterschiedlichen Regionen ansässig sind.

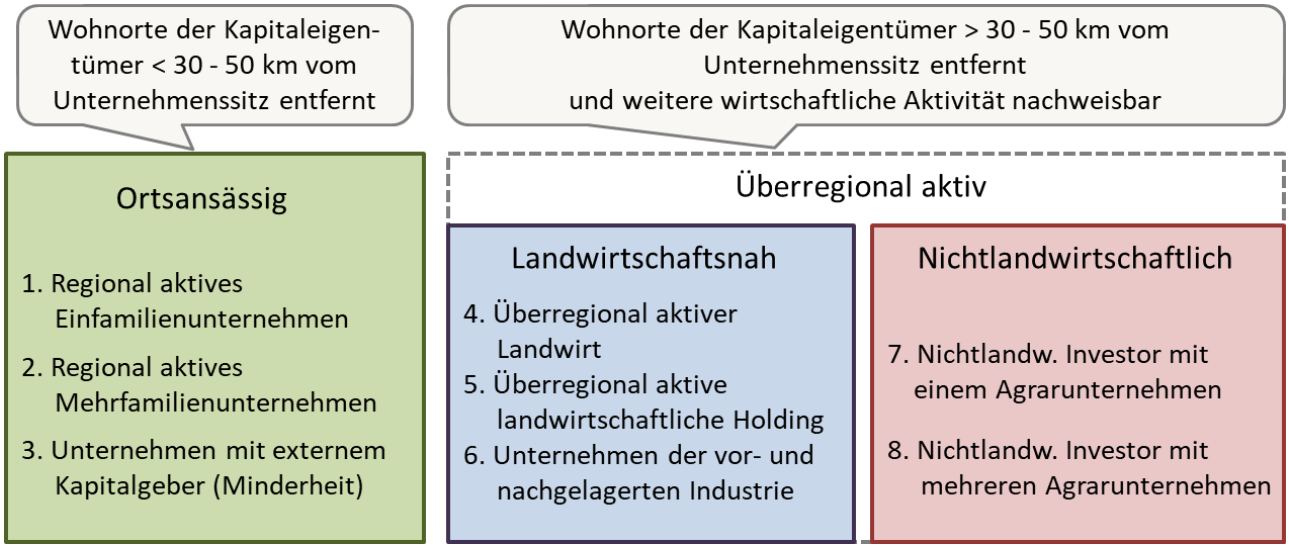
(6) **Unternehmen der vor- und nachgelagerten Industrie** sind Agrarunternehmen, deren Kapitalmehrheit Personen oder Unternehmen aus dem vor- und nachgelagerten Bereich der Landwirtschaft (z. B. Saatgut-, Futtermittel-, Schlacht- und Verarbeitungsunternehmen) zugerechnet wird.

Nichtlandwirtschaftliche Investoren besitzen die Kapitalmehrheit an einem landwirtschaftlichen Unternehmen und sind gleichzeitig als Kapitaleigentümer in Unternehmen aus anderen, landwirtschaftsfernen Branchen involviert, wobei letzteres die größere wirtschaftliche Bedeutung für den Investor hat. Aus Gründen der Abgrenzung holdingähnlicher Strukturen wird noch einmal differenziert nach

(7) Nichtlandwirtschaftlicher Investor **mit einem landwirtschaftlichen Unternehmen** sowie

(8) **überregional aktive nichtlandwirtschaftliche Investoren**, das sind Kapitaleigentümer mehrerer Agrarunternehmen in unterschiedlichen Regionen.

Abbildung 6: Einteilung der Unternehmen in acht Fallgruppen und drei Obergruppen



Quelle: Eigene Darstellung (vgl. Tietz, 2015).

Als Ergebnisse der Analyse werden der aktuelle Status der analysierten Unternehmen im Hinblick auf ihre Fallgruppenzugehörigkeit sowie Veränderungen im Untersuchungszeitraum seit 2007 dargestellt.

3.3 Behandlung von Veränderungen im Untersuchungszeitraum

Mit Beginn des Jahres 2007 sind die Justizbehörden aller Bundesländer dazu übergegangen, gesellschaftsrechtlich relevante Dokumente der registrierten Unternehmen im elektronischen Handelsregister zu archivieren. Damit besteht auch die Möglichkeit, Änderungen der Kapitaleigentümer ab diesem Jahr zurückzuverfolgen. In der Untersuchung werden alle im Zeitablauf gefundenen Kapitaleigentümer anhand ihrer Eigenschaften klassifiziert, und Wechsel der Mehrheitsverhältnisse werden als Übernahme (der Kapitalmehrheit) des Unternehmens mit dem Jahr der Übernahme und ggf. dem Wechsel der Fallgruppenzugehörigkeit dokumentiert.

Im Fall neu gegründeter juristischer Personen ist im Handelsregister auch vermerkt, ob ein Vorgängerunternehmen in einer anderen Rechtsform registriert war. Gibt es solch ein Vorgängerunternehmen, wird der Fall nicht als Neugründung, sondern als Fortführung des Unternehmens betrachtet. Fehlt ein solcher Hinweis, ist zu entscheiden, ob das Unternehmen vorher auch physisch nicht existierte, oder ob es ein Vorgängerunternehmen in einer nicht eintragungspflichtigen Rechtsform (Einzelunternehmen oder GbR) gab. Dies ist nicht immer eindeutig, sondern kann nur aus den vorhandenen Indizien (Flächenausstattung, Namen und Eigenschaften der Kapitaleigentümer, das Luftbild unter der Unternehmensanschrift oder andere Datenquellen, s. Kapitel 3.1) geschlossen werden.

Bei neu gegründeten Unternehmen, die ab dem Gründungszeitpunkt eine große bewirtschaftete Fläche aufweisen und zudem von Personen gegründet wurden, die erstmalig in der Region in Erscheinung treten, wird davon ausgegangen, dass es sich um die Übernahme (mit Rechtsformwandel) eines zuvor existierenden Einzelunternehmens oder einer GbR handelt. Die Vermutung liegt nahe, dass die Voreigentümer der Obergruppe regional aktiver Unternehmer zuzurechnen wären. In den Darstellungen in der Vorgängerstudie von 2015 wurden sie kalkulatorisch der Fallgruppe 2 zugeschlagen. Da dies anhand der Datenlage aber nicht nachweisbar ist, werden sie in der vorliegenden Studie separat dargestellt.

3.4 Abschätzung der Flächenausstattungen

Die Flächenausstattung der untersuchten Unternehmen wird – wie oben (Kapitel 3.1) bereits erwähnt – anhand der im Internet (BLE, 2016) veröffentlichten flächengebundenen Direktzahlungen (1.-Säule-Zahlungen) aus dem Europäischen Garantiefonds für die Landwirtschaft (EGFL) geschätzt. Diese Schätzung ist grundsätzlich mit Ungenauigkeiten behaftet, da die bewirtschaftete Fläche nicht unbedingt gleich der förderberechtigten Fläche ist. Voraussetzung für die 1.-Säule-Förderung ist neben der Bewirtschaftung von LF auch der Besitz von (handelbaren) Zahlungsansprüchen für die gesamte bewirtschaftete LF. Somit kann die Flächenausstattung der Unternehmen höher sein als aufgrund der EGFL-Zahlungen angenommen.

Darüber hinaus ändert sich das System der EGFL-Zahlungen regelmäßig, insbesondere bei Beginn einer neuen Förderperiode.

- In der Förderperiode 2007 bis 2013 gab es ein System regional einheitlicher Hektarprämien, die im Verlauf der Förderperiode von einem Ausgangswert auf einen landesspezifischen Zielwert hin abgeschmolzen wurden. Demzufolge wurde in der Vorgängerstudie, in deren Rahmen die EGFL-Zahlungen der Jahre 2012 und 2013 vorlagen, der jeweilige regionale Zielwert als Schätzkoeffizient angenommen.
- In der aktuellen Förderperiode 2014 bis 2020 bestehen die Direktzahlungen aus einer landesspezifischen (im Verlauf der Förderperiode abnehmenden) Basisprämie, einer bundeseinheitlichen Greeningprämie sowie einer Umverteilungsprämie, die nur auf die ersten 46 ha gezahlt wird.[5] Die EGFL-Zahlungen pro Hektar fallen also je nach Größe des Unternehmens unterschiedlich aus. Der Deutsche Bauernverband bietet im Internet einen Prämienschätzer für Landwirte an (DBV, 2017), der auf Basis der Flächengröße und des Bundeslandes ermittelt, wie hoch die EGFL-Zahlungen in jedem Jahr für das Unternehmen insgesamt und pro Hektar ausfallen. In der aktuellen Analyse wurde dieses Instrument genutzt, um einheitliche, landesspezifische Schätzkoeffizienten für die Prämienjahre 2014 und 2015 anhand eines „Normalunternehmens“ mit 500 ha LF zu ermitteln.[6]

Die systembedingten unterschiedlichen Schätzverfahren führen allerdings zu unterschiedlichen Ergebnissen, wie im Ergebnisteil zu sehen sein wird. So ist die Summe der berechneten Flächenausstattungen aller analysierten Unternehmen in der aktuellen Analyse (ohne Brandenburg) rund 13 % höher als in der Analyse 2015, und dies bei praktisch gleich gebliebener Zahl der analysierten Unternehmen. Die Unterschiede dürften nur zum geringsten Teil auf Flächenwachstum der Unternehmen beruhen, und auch die Berücksichtigung individueller Prämienzahlungen bei den GmbH & Co. KG dürfte nur für einen Teil der Abweichungen verantwortlich sein. Eine größere Rolle spielt, dass das Schätzverfahren für die Jahre 2012 und 2013 nicht korrekt gewesen ist. Für diese Annahme spricht, dass der DBV-Prämienschätzer für das Jahr 2013 Zahlungen pro Hektar ausweist, die deutlich (je nach Land zwischen zehn und zwölf Prozent) unter den angenommenen regionalen Zielwerten liegen.

Dieser Fehler beeinträchtigt die Validität eines Ergebnisvergleichs beider Untersuchungen aber nicht, da er Unternehmen aller Fallgruppen gleichermaßen betrifft. Daher sind zwar die absoluten Flächensummen aus den Untersuchungen 2015 und 2017 nicht direkt vergleichbar, wohl aber die Flächenanteile, die auf die einzelnen Fallgruppen entfallen. Im Mittelpunkt steht zudem die längerfristige Entwicklung von 2007 bis 2017, nicht der Vergleich der Untersuchungsergebnisse.

---

[5] 2014 waren die Greening-Auflagen noch nicht gültig, sondern es galten besondere Übergangsbestimmungen.

[6] Dies war erforderlich, weil 2014 und teilweise auch 2015 die EGFL-Prämien im Internet noch in einer Summe ausgewiesen waren. Bei den EGFL-Zahlungen 2016 ist dieses Problem nicht mehr relevant, da mittlerweile alle Bundesländer im Internet die Basis-, Greening- und Umverteilungsprämien separat ausweisen. Mit der Annahme eines einheitlichen Prämiensatzes pro Hektar wird die Flächenausstattung kleiner Unternehmen überschätzt und die größerer Unternehmen unterschätzt, doch der Schätzfehler bei den größeren Unternehmen ist mit unter 1 % vernachlässigbar.

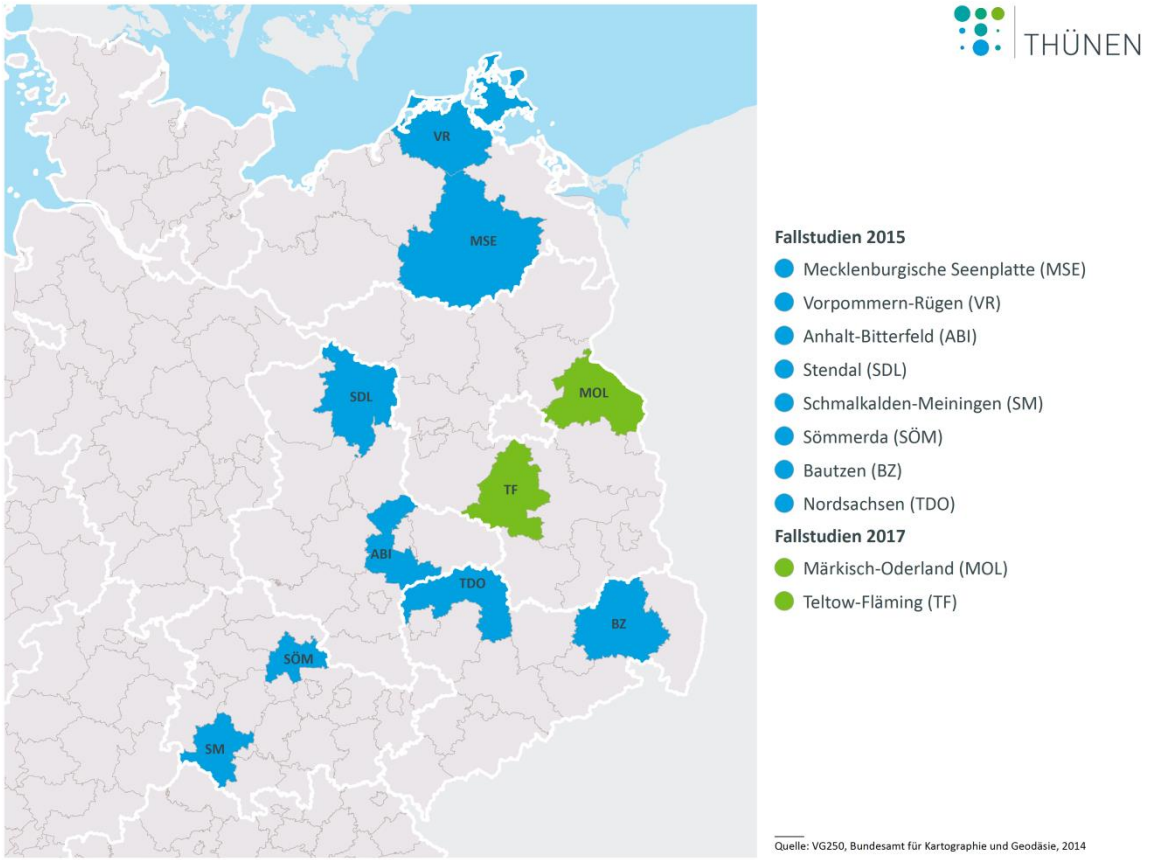
3.5 Wahl der Fallregionen

Für die Vorgängerstudie waren die Landesministerien gebeten worden, zwei aus ihrer Sicht geeignete Fallregionen für die Untersuchung auszuwählen. Die Regionen sollten – sofern dazu Erkenntnisse vorlagen – keine Extremfälle im Hinblick auf das Forschungsthema darstellen, sondern möglichst repräsentative Beispiele für die Agrarstruktur des jeweiligen Landes abbilden. Für die vorliegende ergänzende Untersuchung hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Brandenburg auf diese Option einer Einflussnahme verzichtet mit der Begründung, dass keine einschlägigen Erkenntnisse vorlägen.

Die Auswahl wurde daher eigenständig mithilfe von statistischen Daten der Landwirtschaftszählung 2010 getroffen. Als Randbedingungen wurden eine ausreichende Größe der Landkreise (mehr als 90.000 ha LF) und eine ausreichende Zahl (mehr als 70) an analysierbaren Unternehmen gesetzt. Aufgrund dessen schieden einige süd- und ostbrandenburgische Landkreise aus. Als weiteres Kriterium wurde die geographische Streuung herangezogen. Landkreise, die unmittelbar an bereits untersuchte Regionen in Nachbarländern angrenzten, schieden aus. Als geeignete Regionen, die zudem innerhalb Brandenburgs eine räumliche Streuung aufweisen, wurden auf diese Weise die Landkreise Märkisch-Oderland (MOL) und Teltow-Fläming (TF) ausgewählt.

Karte 1 zeigt die räumliche Lage und Ausdehnung aller zehn Fallregionen. Die unterschiedliche Größe der Landkreise und die ungleich hohen Anteile der Landwirtschaftsfläche an der Gesamtfläche bringen es mit sich, dass die Fallregionen einen unterschiedlich hohen Anteil des jeweiligen Bundeslandes repräsentieren. Mit den zwei mecklenburg-vorpommerschen Fallregionen werden 36 % der LF des Landes abgebildet. Damit ist Mecklenburg-Vorpommern im Gesamtergebnis stark überrepräsentiert. Andererseits bilden die zwei thüringischen Fallregionen nur 13 % der gesamten LF des Landes ab. Die Werte der anderen Bundesländer liegen zwischen diesen Extremen: Sachsen 25 %, Sachsen-Anhalt 20 %, Brandenburg 17 %.

Karte 1: Geographische Lage der Fallregionen



Quelle: Eigene Darstellung.

3.6 Durchführung der Fallstudien

Mit der beschriebenen Methodik wurden Anfang 2017 die zwei brandenburgischen Fallregionen untersucht und deren Ergebnisse dokumentiert (siehe Kapitel A1 und A2 im Anhang) und mit den beteiligten Ministerien aus Bund und Land diskutiert.

Anschließend wurden die Fallstudien aus dem Jahr 2015 aktualisiert. Hierzu wurden alle damals untersuchten Unternehmen sowie alle Agrarunternehmen der betreffenden Rechtsformen, die neu in der Liste der EGFL-Zahlungsempfänger oder in der Dafne-Datenbank auftauchten, erneut im elektronischen Handelsregister abgerufen. Alle Änderungen im Vergleich zu 2015, was die Identität der Kapitaleigentümer und die Einstufung in Fallgruppen betraf, wurden dokumentiert. Auch die Umfänge der bewirtschafteten LF wurden anhand der EGFL-Zahlungen 2014 und 2015 neu abgeschätzt (bzw. für Unternehmen der Rechtsform GmbH & Co. KG erstmals individuell geschätzt).

Die Aktualisierungen schließen das erste Quartal 2017 ein und wurden in der ersten Jahreshälfte 2017 abgeschlossen. Die einzelnen Fallstudienberichte über die Änderungen in den zwei untersuchten Jahren finden sich in den Kapiteln A3 bis A10 im Anhang.

Somit liegen nun alle zehn Fallstudien in einem einheitlichen Untersuchungszeitraum von Anfang 2007 bis einschließlich des ersten Quartals 2017 vor. Die Ergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel zusammengefasst und vergleichend gegenübergestellt.

4 Ergebnisse der Fallstudien

4.1 Grundgesamtheit der Rechtsformen in den Fallregionen

Tabelle 4 stellt die aktuelle Grundgesamtheit der untersuchten Unternehmen in den einzelnen Fallregionen nach Rechtsform dar. Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Fallregionen aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe auch eine stark variierende Zahl juristischer Personen im Agrarbereich aufweisen. Während aus dem kleinsten Landkreis, Schmalkalden-Meiningen (SM), lediglich 38 Unternehmen in die Untersuchung einfließen, sind es im mit Abstand größten Landkreis, Mecklenburgische-Seenplatte, 201 Unternehmen. Somit tragen die Regionen zwischen vier (SM) und 24 Prozent (MSE) zur Gesamtsumme in der Analyse bei. Bei der Betrachtung von Gesamtzahlen über alle Regionen ist somit zu beachten, dass solche Zahlen keine (flächenmäßig gewichtete) Aussagekraft für die gesamte Untersuchungsregion Ostdeutschland haben, sondern nur der Einordung der Einzelergebnisse in den Gesamtdurchschnitt dienen.

Tabelle 4: Zahl der untersuchten Unternehmen nach Rechtsform in den Fallregionen (Stand 2017)

Fallregion	Abk.	eG	AG	GmbH	GmbH & Co. KG	**Summe**	Landwirtsch. Betriebe	
							Anzahl	Untersuchter Anteil
Mecklenb. Seenplatte	MSE	22	1	127	51	**201**	1.013	20 %
Vorpommern-Rügen	VR	7	-	84	38	**129**	654	20 %
Märkisch-Oderland	MOL	17	2	75	13	**107**	454	24 %
Teltow-Fläming	TF	13	-	53	6	**72**	305	24 %
Anhalt-Bitterfeld	ABI	12	4	29	5	**50**	311	16 %
Stendal	SDL	36	-	34	8	**78**	590	13 %
Schmalkalden-Meiningen	SM	11	-	24	3	**38**	214	18 %
Sömmerda	SÖM	10	4	25	3	**42**	205	20 %
Bautzen	BZ	9	-	42	4	**55**	626	9 %
Nordsachsen	TDO	17	3	46	15	**81**	632	13 %
Summe der Fallregionen		**154**	**14**	**539**	**146**	**853**	5.004	17 %
Anteil in Prozent		18%	2%	63%	17%	100%		

Quelle: Eigene Darstellung mit Daten der Agrarstrukturerhebung 2016.

Insgesamt wurden 853 Unternehmen analysiert. Davon entfallen fast zwei Drittel (539 Unternehmen) auf die Rechtsform GmbH. 154 Unternehmen (18 % der Grundgesamtheit) sind eingetragene Genossenschaften (eG). Fast genauso hoch ist die Zahl der untersuchten GmbH & Co. KG (146 Unternehmen = 17 %). Die Zahl der Aktiengesellschaften ist dagegen mit 14 Unternehmen (2 % der Grundgesamtheit) von geringer Bedeutung.

In den einzelnen Regionen variiert das Mischungsverhältnis der Rechtsformen stark. So beträgt z. B. der Anteil der Genossenschaften an den untersuchten Unternehmen im Landkreis SDL 48 %, im Landkreis VR dagegen nur 5 %. Die Aktiengesellschaften haben an der Gesamtzahl der untersuchten Unternehmen im Landkreis SÖM einen Anteil von 10 % und in ABI von 8 %, in fünf anderen Fallregionen sind sie hingegen gar nicht vertreten. Auch der Anteil der GmbH & Co. KG variiert deutlich zwischen 29 % in VR und 7 % in den Landkreisen SÖM und BZ. GmbHs sind zwischen 76 % (BZ) und 44 % (SDL) an der Unternehmenszahl beteiligt.

Im Vergleich zu der Analyse 2015 (vgl. Tietz, 2015, S. 31) haben sich die Zahlen in den damals untersuchten Regionen nur leicht geändert. Lässt man die 179 brandenburgischen Unternehmen außer Betracht, so werden in der aktuellen Analyse 674 Unternehmen untersucht, das sind zwei weniger als 2015. In den meisten Regionen ist die Gesamtzahl gleich geblieben. Allerdings ist eine leichte Verschiebung zwischen den Rechtsformen eingetreten: Die Zahl der Genossenschaften ist um insgesamt sieben gesunken, die Zahl der GmbH und GmbH & Co. KG jeweils um drei gestiegen, und eine AG ist ausgeschieden.

Die zwei hinzu gekommenen brandenburgischen Fallregionen liegen in Bezug auf die Zahl der Unternehmen deutlich über (Landkreis MOL) bzw. leicht unter (Landkreis TF) dem Durchschnitt der anderen Regionen. In Bezug auf das Mischungsverhältnis der Rechtsformen stellen beide Regionen keine Extreme dar; der Anteil der GmbHs an allen untersuchten Unternehmen ist in beiden Regionen relativ hoch (TF 74 %, MOL 70 %).

Im Verhältnis zur Gesamtzahl der statistisch erfassten landwirtschaftlichen Betriebe in den Fallregionen (Stand 2016) werden je nach Region zwischen 9 % (BZ) und 24 % (MOL, TF) und im Gesamtdurchschnitt 17 % aller Betriebe untersucht. Der größere Anteil der Betriebe hat die Rechtsformen Einzelunternehmen oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die aber in der Regel weniger Landwirtschaftsfläche bewirtschaften als Betriebe der hier untersuchten Rechtsformen.

In Tabelle 5 ist dargestellt, wieviel LF die analysierten Unternehmen in der Summe (nach Rechtsform getrennt) in den einzelnen Fallregionen bewirtschaften. Die LF wurde aus den EGFL-Prämien der Unternehmen nach der vorne (Kap. 3.4) beschriebenen Methode abgeschätzt. Die Relation der untersuchten LF zur gesamten statistisch erfassten LF des Landkreises (Stand 2016) zeigt, dass die juristischen Personen in einigen Landkreisen (z. B. SÖM, SM oder TF) eine flächenmäßig höhere Bedeutung haben als in anderen (z. B. SDL, TDO). Im Durchschnitt deckt die Untersuchung rund 56 % der gesamten Landwirtschaftsfläche in den Fallregionen ab.

Tabelle 5: Bewirtschaftete LF der untersuchten Unternehmen nach Rechtsform in den Fallregionen (Stand 2017)

Fallregion	eG	AG	GmbH	GmbH & Co. KG	**Summe**	LF im Landkreis	
						insgesamt	untersuchter Anteil
	Hektar						
Mecklenb. Seenplatte	25.100	1.800	71.400	37.900	**136.200**	287.229	47%
Vorpommern-Rügen	13.700		62.500	31.800	**108.000**	202.482	53%
Märkisch-Oderland	19.700	1.500	47.600	11.400	**80.200**	126.305	63%
Teltow-Fläming	23.200		41.400	1.300	**65.900**	91.451	72%
Anhalt-Bitterfeld	18.000	6.500	21.300	3.100	**48.900**	89.651	55%
Stendal	44.500		15.600	4.500	**64.600**	148.390	44%
Schmalkalden-Meiningen	14.200		14.300	3.400	**31.900**	41.017	78%
Sömmerda	18.000	8.200	14.900	5.700	**46.800**	57.693	81%
Bautzen	18.700		45.100	4.000	**67.800**	99.913	68%
Nordsachsen	26.100	3.600	21.600	7.000	**58.300**	127.812	46%
Summe	**221.200**	**21.600**	**355.700**	**110.100**	**708.600**	**1.271.943**	**56%**
Anteil	31%	3%	50%	16%	100%		

Quelle: Eigene Darstellung mit Daten der Agrarstrukturerhebung 2016.

Zudem wird in der Tabelle deutlich, dass die Genossenschaften in der Summe einen Flächenanteil bewirtschaften, der viel größer ist als der Anteil an der Zahl der Unternehmen. Dagegen ist der Flächenanteil der GmbHs deutlich kleiner. Dies wurde auch schon in Kapitel 2.1 in Bezug auf die statistische Gesamtsituation in den neuen Bundesländern herausgearbeitet (siehe Abbildung 2 und die dort gegebene Erklärung).

4.2 Zahl der Unternehmen nach Fallgruppe

Die aktualisierten Untersuchungen ergeben, dass in der Summe aller Fallregionen und Rechtsformen 563 Unternehmen, das sind 66 % der 853 analysierten Unternehmen, im Mehrheitseigentum von ortsansässigen Anteilseignern sind (vgl. Tabelle 6). Darunter bilden die regional aktiven Mehrfamilienunternehmen mit 47 % den größten Anteil. Aber auch regional aktive Einfamilienunternehmen sind stark vertreten (18 %). Eine sehr geringe zahlenmäßige Bedeutung hat die Fallgruppe der Unternehmen mit einem minderheitsbeteiligten externen Investor, lediglich 11 Unternehmen (gut 1 %) zählen hierzu.

Mehrheitlich in der Hand überregional aktiver Investoren sind die übrigen 290 Unternehmen (34 %), davon gehören 171 zur Gruppe der landwirtschaftsnahen Investoren (20 % aller Unternehmen) und 119 zur Gruppe der nichtlandwirtschaftlichen Investoren (14 %).

Im Vergleich zu der Analyse 2015 (vgl. Tietz, 2015, S. 33) haben sich die Anteile leicht verschoben. Der Anteil der regional aktiven Mehrfamilienunternehmen ist um fünf Prozentpunkte gesunken, dagegen sind die Anteile der nichtlandwirtschaftlichen Investoren und auch der regional aktiven Einfamilienunternehmen um jeweils ein bis zwei Prozent gestiegen. Ursächlich für diese Verschiebung ist vor allem das Hinzukommen der brandenburgischen Fallstudien, zu einem geringen Teil auch die Entwicklung in einzelnen anderen Regionen.

4.2.1 Differenzierung nach Rechtsform

Bezogen auf einzelne Rechtsformen (vgl. Abbildung 7) sind die Unterschiede nach wie vor deutlich. Eingetragene Genossenschaften gehören zu 90 % zu den regional aktiven Mehrfamilienunternehmen. Allerdings ist dieser Anteil um fünf Prozentpunkte im Vergleich zur Analyse 2015 gesunken. 14 Genossenschaften werden aktuell verschiedenen Typen von überregional aktiven Investoren zugeordnet, 2015 waren dies nur sechs. Allein sieben dieser Unternehmen sitzen im Landkreis MOL und gehören zu drei Holdings der Fallgruppen 5 und 8. Zwei weitere Genossenschaften in den Landkreisen MSE und SDL wurden in jüngster Zeit durch nichtlandwirtschaftliche Investoren übernommen; möglicherweise werden diese nun in andere Rechtsformen umgewandelt (wie in zahlreichen früheren Übernahmefällen gesehen).

Auch die wenigen Aktiengesellschaften zählen zum weit überwiegenden Teil (71 %) zur Gruppe der regional aktiven Mehrfamilienunternehmen; vier der insgesamt 14 AGen sind im Eigentum überregional aktiver Investoren.

Bei den GmbH und GmbH & Co. KG unterscheidet die Darstellung in Tabelle 6 zwischen „autonomen“ Unternehmen und „Filialen“. „Filiale“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Unternehmen entweder das Tochterunternehmen einer anderen juristischen Person in der jeweiligen Fallregion ist, oder dass die Kapitaleigentümer dieses Unternehmens in derselben Region auch die Kapitalanteile eines zweiten Unternehmens halten (also ein „Schwesterunternehmen“).[7] Diese Unterscheidung wurde vorgenommen, um zu verdeutlichen, dass die Zahl der juristischen Personen in einer Region weitaus geringer ist als die Zahl der dahinter stehenden Eigentümer(-gemeinschaften). So haben 228 der insgesamt 529 GmbHs ein Mutter- oder Schwesterunternehmen in derselben Region, ebenso 42 der 146 GmbH & Co. KG. Bei den eGen und AGen ist dieses Phänomen weniger ausgeprägt und wird aus Gründen der Darstellung vernachlässigt.

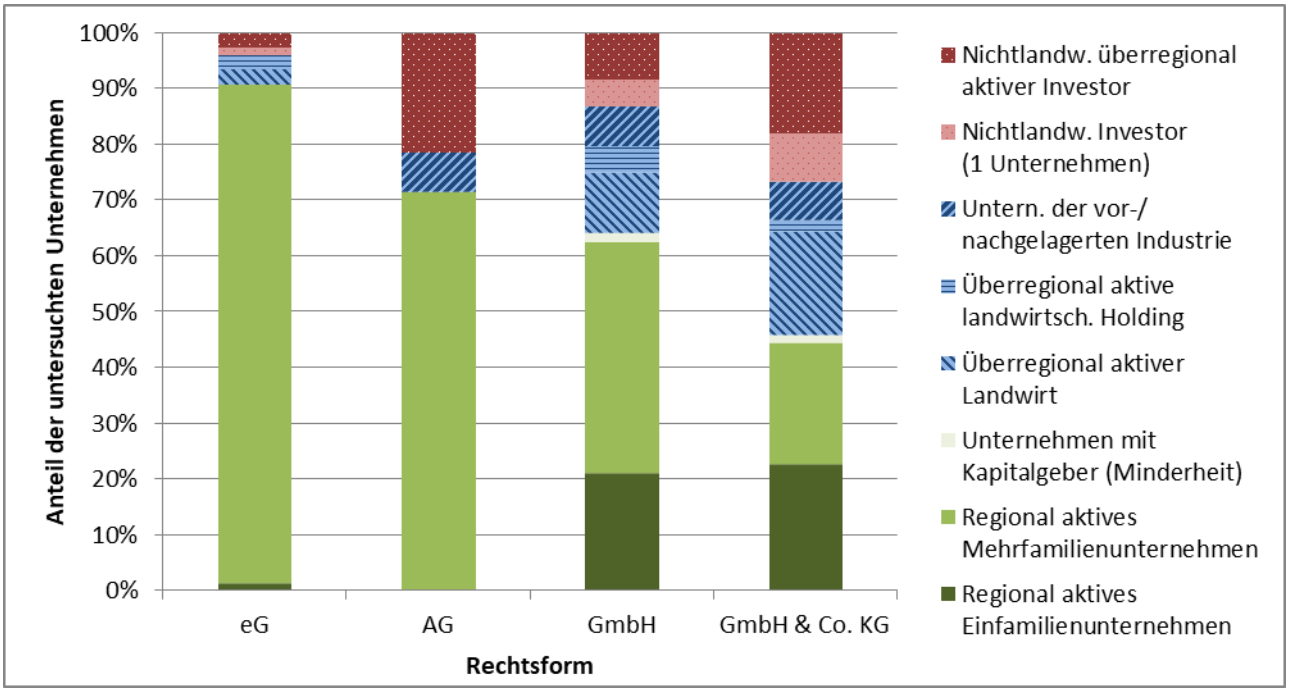
[7] Bei zwei „Schwesterunternehmen“ gibt es genau genommen keinen Anhaltspunkt, eines als „autonome“ Mutter und das andere als Tochterunternehmen einzustufen. Hilfsweise wird das jeweils flächengrößte Unternehmen eines Eigentümers als „autonom“ klassifiziert, das oder die weiteren Unternehmen desselben Eigentümers als „Filialen“.

Tabelle 6: Zahl der Unternehmen nach Fallgruppe und Rechtsform (Stand 2017)

Fallgruppe	eG	AG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	Anteil
			Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen	2	-	95	19	25	8	**149**	18%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	138	10	108	115	24	8	**403**	47%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)	-	-	5	4	2	-	**11**	1%
4 Überregional aktiver Landwirt	4	-	41	17	24	3	**89**	10%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	4	-	7	19	1	2	**33**	4%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie	-	1	18	20	5	5	**49**	6%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	2	-	23	4	11	2	**42**	5%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	4	3	14	30	12	14	**77**	9%
Summe	154	14	311	228	104	42	**853**	100%

Quelle: Eigene Darstellung.

Abbildung 7: Anteile der Unternehmen in den Fallgruppen nach Rechtsform (Stand 2017)



Quelle: Eigene Darstellung.

Insgesamt sind bei den GmbHs die Fallgruppen deutlich breiter gestreut als bei den eGen und AGen. Regional aktive Mehrfamilienunternehmen bilden zwar auch hier die größte Gruppe (41 % aller GmbHs), doch mit 21 % ist auch die Gruppe der regional aktiven Einfamilienunternehmen stark vertreten. Überregional aktive landwirtschaftsnahe Investoren sind die Mehrheitseigentümer von insgesamt 23 % der GmbHs, nichtlandwirtschaftlichen Investoren sind 13 % der GmbHs zugeordnet.

Noch „bunter“ sind die untersuchten GmbH & Co. KG zusammengesetzt. Hier ist die Fallgruppe 1 mit 23 % sogar etwas stärker vertreten als die Fallgruppe 2 (22 %). Den überregional aktiven Investoren werden insgesamt 54 % aller untersuchten GmbH & Co. KG zugeordnet, davon jeweils 27 % den landwirtschaftsnahen und den nichtlandwirtschaftlichen Investoren.

Gründe für diese unterschiedliche Verteilung liegen in den gesetzlichen Möglichkeiten der einzelnen Rechtsformen (vgl. hierzu auch Tietz, 2015). Genossenschaften sind wegen der schwachen Stellung des einzelnen Mitglieds gegenüber dem Unternehmen und eines relativ hohen Dokumentations- und Prüfaufwandes unattraktiv für externe Investoren. Daher werden eGen im Zuge der (Anteils-)Übernahme durch einen Investor meist in eine andere Rechtsform umgewandelt. GmbHs sind vergleichsweise einfach organisiert und bieten eine hohe Gestaltungsfreiheit in der Satzung. Für die GmbH & Co. KG spricht aus Sicht eines Investors die Möglichkeit der Verteilung von Rechten und Haftungsrisiken zwischen Komplementär-GmbH und Kommanditisten. Auch steuerliche Vorteile einer Personengesellschaft im Vergleich zu einer reinen Kapitalgesellschaft können ein Grund dafür sein, dass die GmbH & Co. KG als Rechtsform von externen Investoren präferiert wird.

4.2.2 Differenzierung nach Region

Tabelle 7 und Abbildung 8 stellen die absoluten Zahlen und die Anteile der Unternehmen in den einzelnen Fallgruppen nach untersuchten Regionen dar. Allen Regionen gemeinsam ist, dass regional aktive Unternehmen ein zahlenmäßiges Übergewicht (zwischen 55 % und 83 %) gegenüber den überregional aktiven Investoren haben. Davon abgesehen sind die regionalen Unterschiede jedoch beträchtlich.

Regional aktive Mehrfamilienunternehmen sind zwar in allen Regionen die am stärksten vertretene Gruppe. In den beiden mecklenburg-vorpommerschen Regionen MSE und VR und im brandenburgischen Landkreis MOL werden aber jeweils nur (noch) 33 % aller untersuchten Unternehmen dieser Fallgruppe zugeordnet. Auf der anderen Seite sind es jeweils 74 % in den beiden thüringischen Regionen SM und SÖM und 69 % bzw. 64 % in den sachsen-anhaltinischen Regionen SDL und ABI. Auch in den übrigen Regionen BZ, TF und TDO ist mehr als die Hälfte der Unternehmen (zwischen 58 % und 52 %) in Fallgruppe 2.

Regional aktive Einfamilienunternehmen sind in den meisten Regionen (mit Ausnahme der Landkreise SM, SÖM, BZ und ABI) die zweitstärkste Gruppe, die ihre höchsten Anteile in den Landkreisen VR (26 %) sowie MSE, MOL und TF (jeweils 21 %) erreicht.

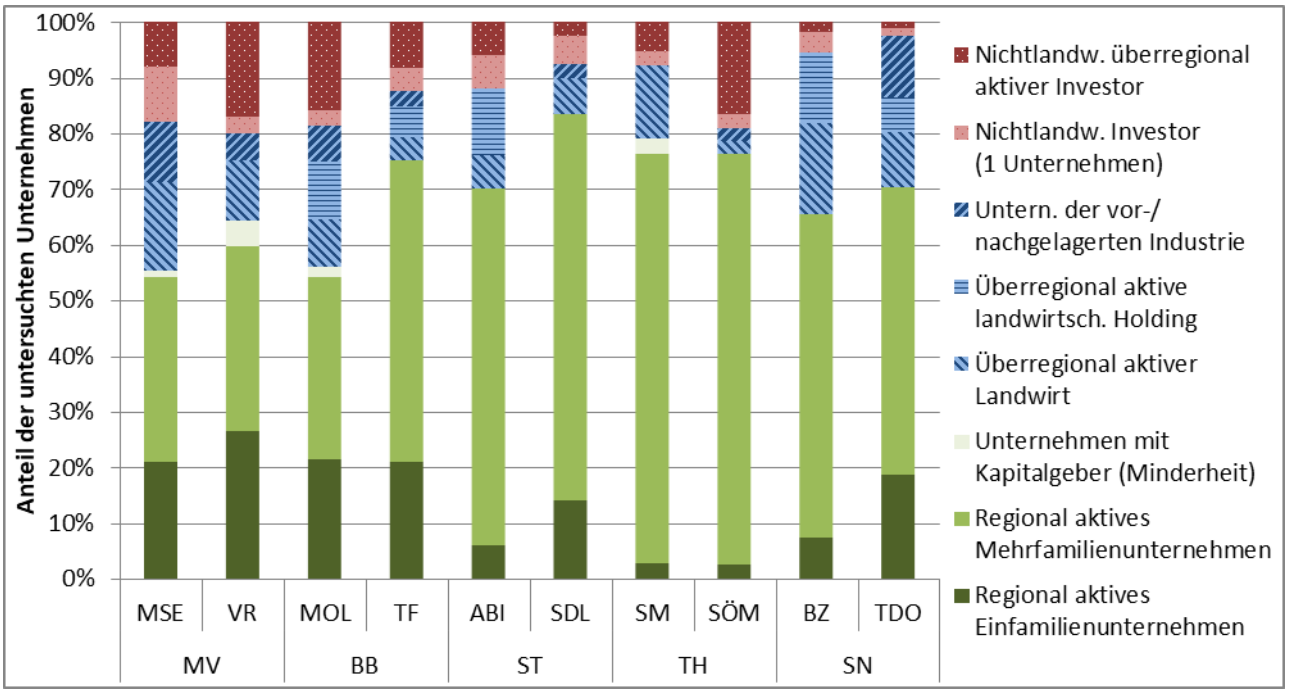
Unternehmen mit externem Kapitalgeber (Minderheit) kommen nur in vier Regionen vor. Die auffällige Häufung dieser Fallgruppe im Landkreis VR beruht auf einer Gruppe von vier benachbarten, jeweils im Mehrheitseigentum eines Ortsansässigen befindlichen Unternehmen, in denen ein nichtlandwirtschaftlicher Investor jeweils unter 10 % der Kapitalanteile übernommen hat.

Tabelle 7: Zahl der Unternehmen nach Fallgruppe und Region (Stand 2017)

	Bundesland	MV		BB		ST		TH		SN	
Fallgruppe	Region	MSE	VR	MOL	TF	ABI	SDL	SM	SÖM	BZ	TDO
1	Regional aktives Einfamilienunternehmen	42	34	23	15	3	11	1	1	4	15
2	Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	67	43	35	39	32	54	28	31	32	42
3	Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)	2	6	2	-	-	-	1	-	-	-
4	Überregional aktiver Landwirt	32	14	9	3	3	5	5	1	9	8
5	Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	-	-	11	4	6	-	-	-	7	5
6	Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie	22	6	7	2	-	2	-	1	-	9
7	Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	20	4	3	3	3	4	1	1	2	1
8	Nichtlandw. überregional aktiver Investor	16	22	17	6	3	2	2	7	1	1
Summe		201	129	107	72	50	78	38	42	55	81

Quelle: Eigene Darstellung.

Abbildung 8: Anteile der Unternehmen nach Fallgruppe in den Regionen (Stand 2017)



Quelle: Eigene Darstellung.

Überregional aktive landwirtschaftsnahe Investoren umfassen insgesamt Anteile zwischen 29 % (BZ) bzw. 27 % (TDO, MSE) und 5 %, das sind nur zwei Unternehmen, im Landkreis SÖM. Dabei variiert die Zusammensetzung der einzelnen Fallgruppen wiederum: Überregional aktive Landwirte sind in allen Regionen vertreten, am stärksten jedoch in den Landkreisen BZ und MSE (je 16 %) und nur mit einem Unternehmen im Landkreis SÖM. Landwirtschaftliche Holdings kommen nur fünf der zehn Regionen vor, darunter in beiden sächsischen (BZ, TDO) und brandenburgischen

(MOL, TF) Regionen sowie in ABI, und erreichen dort Anteile von bis zu 13 % aller Unternehmen. Die vor- und nachgelagerte Industrie besitzt Kapitalmehrheiten an Agrarunternehmen in sieben Regionen, darunter jeweils 11 % aller Unternehmen in MSE und TDO.

Die Obergruppe der nichtlandwirtschaftlichen Investoren erreicht das Maximum ihrer Verbreitung in den Landkreisen VR (20 %), MOL und SÖM (19 %) und MSE (18 %); am geringsten sind deren Anteile in den sächsischen Regionen TDO (2 %) und BZ (5 %). Während die Fallgruppe 7 (Investoren mit nur einem Unternehmen) im Landkreis MSE mit 10 % aller Unternehmen ihren höchsten Anteil hat, ist die Fallgruppe 8 (Nichtlandwirtschaftliche, überregional aktive Investoren) in drei Regionen (MOL, SÖM, VR) mit jeweils 16 % bis 17 % der Unternehmen besonders stark vertreten.

4.3 Bewirtschaftete Fläche in den Fallgruppen

Die Flächenausstattung der einzelnen Unternehmen wurde nach der in Kapitel 3.4 dargestellten Methode anhand der EGFL-Prämienzahlungen in den Jahren 2014 und 2015 abgeschätzt.

4.3.1 Differenzierung nach Rechtsform

Tabelle 8 zeigt die Verteilung der LF auf Fallgruppen in den einzelnen Rechtsformen. Aufschlussreich ist hier vor allem der Vergleich der Prozentanteile in der letzten Spalte mit den Anteilen an den Unternehmenszahlen (Tabelle 6). Die regional aktiven Mehrfamilienunternehmen bewirtschaften nämlich mit 61 % der insgesamt analysierten LF einen höheren Flächenanteil, als es ihrem Anteil an der Zahl der Unternehmen (47 %) entsprechen würde. Auf der anderen Seite bewirtschaften die regional aktiven Einfamilienunternehmen 13 % der LF, bilden aber 18 % der Gesamtheit aller Unternehmen. Ähnlich ist es bei den Unternehmen der vor- und nachgelagerten Industrie (6 % der Unternehmen, 3 % der LF).

Über alle Fallregionen werden 75 % der untersuchten LF von Unternehmen mit mehrheitlich ortsansässigen Anteilseignern (Fallgruppen 1 bis 3) bewirtschaftet. 25 % der untersuchten LF entfallen auf überregional aktive Investoren, davon 13 % auf landwirtschaftsnahe und 12 % auf nichtlandwirtschaftliche Investoren.

Der Vergleich mit den Zahlen aus der Analyse 2015 (vgl. Tietz, 2015, S. 36) ergibt, dass sich die Flächenanteile bezogen auf die Obergruppen nur geringfügig verschoben haben. Nichtlandwirtschaftliche Investoren haben 2017 einen um zwei Prozentpunkte höheren Flächenanteil, landwirtschaftsnahe Investoren und regional aktive Unternehmen jeweils einen Prozentpunkt weniger. Die Differenz der Gesamtzahlen beruht auf mehreren Ursachen: der zusätzlichen Berücksichtigung von zwei brandenburgischen Fallregionen, einer veränderten Methodik der Abschätzung

von Flächenausstattungen (insbesondere der GmbH & Co. KG, vgl. Kapitel 3.4), aber auch Veränderungen der Flächenausstattung einzelner Unternehmen im Zeitablauf.

Tabelle 8: LF der Unternehmen in den Fallgruppen nach Rechtsform (Stand 2017)

Fallgruppe	eG	AG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	Anteil
			Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in 1.000 Hektar							
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen	1,6	-	62,5	8,3	16,9	3,2	**92,5**	13%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	206,7	16,8	114,5	52,4	36,3	2,4	**429,1**	61%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)	-	-	1,5	3,6	3,8	-	**8,9**	1%
4 Überregional aktiver Landwirt	2,5	-	18,7	5,1	8,9	0,2	**35,4**	5%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	3,6	-	4,7	23,1	0,0	1,0	**32,4**	5%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie	-	2,5	10,8	2,0	7,0	0,4	**22,7**	3%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	2,3	-	10,0	4,6	4,2	0,8	**21,9**	3%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	4,5	2,3	12,9	21,0	17,0	8,0	**65,7**	9%
Summe	221,2	21,6	235,6	120,1	94,1	16,0	**708,6**	100%

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 9: Durchschnittliche Flächenausstattung der Unternehmen in den Fallgruppen nach Rechtsform

Fallgruppe	Zahl der Unternehmen	Durchschnittsgröße (ha)				
		insgesamt	eG	AG	GmbH	GmbH & Co. KG
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen	149	**620**	800	-	620	610
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	403	**1.060**	1.500	1.680	750	1.210
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)	11	**810**	-	-	570	1.900
4 Überregional aktiver Landwirt	89	**400**	630	-	410	340
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	33	**980**	900	-	1.070	330
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie	49	**460**	-	2.500	340	740
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	42	**520**	1.150	-	540	380
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	77	**850**	1.130	770	770	960
Insgesamt	853	**830**	1.440	1.540	660	750

Quelle: Eigene Darstellung.

In Tabelle 9 wird die durchschnittliche Flächenausstattung der Unternehmen nach Rechtsform in den einzelnen Fallgruppen dargestellt. Regional aktive Mehrfamilienunternehmen weisen mit 1.060 ha die höchste Durchschnittsgröße auf, gefolgt von überregional aktiven landwirtschaftlichen Holdings (980 ha) und überregional aktiven nichtlandwirtschaftlichen Investoren (850 ha).

Relativ kleine Durchschnittsgrößen haben dagegen die Unternehmen von überregional aktiven Landwirten (400 ha) sowie der vor- und nachgelagerten Industrie (460 ha).

4.3.2 Differenzierung nach Region

Tabelle 10 und Abbildung 9 zeigen die Verteilung der LF auf die Fallgruppen in den einzelnen Regionen. Allen Regionen gemeinsam ist, dass die regional aktiven Mehrfamilienunternehmen einen größeren Flächenanteil bewirtschaften, als es ihrem Anteil an der Zahl der Unternehmen entspräche (zum Vergleich siehe Abbildung 8). Ihr Flächenanteil liegt zwischen 90 % im Landkreis SM und 39 % in MSE. Regional aktive Unternehmen der Fallgruppen 1 bis 3 insgesamt bewirtschaften zwischen 90 % (SÖM, SDL) und 62 % (MOL) der analysierten Gesamt-LF in den Regionen.

Der Flächenanteil der überregional aktiven, landwirtschaftsnahen Investoren beträgt maximal 22 % (BZ) bis 19 % (MOL), die kleinsten Flächenanteile hat diese Obergruppe in den Landkreisen SDL, TF und SM (je 4 bis 5 %). Bei den nichtlandwirtschaftlichen Investoren liegt die Spanne der Flächenanteile zwischen 21 % (MSE) bzw. 19 % (MOL) und 0 bis 1 % (BZ, SDL).

Beim Vergleich der Regionen untereinander wird deutlich, dass die neu hinzugekommenen brandenburgischen Regionen sehr unterschiedliche Verteilungen repräsentieren. Der Landkreis MOL ähnelt hinsichtlich der Bedeutung überregional aktiver Investoren stark den beiden mecklenburg-vorpommerschen Fallregionen. Er hat von allen Regionen den höchsten Flächenanteil bei den überregional aktiven nichtlandwirtschaftlicher Investoren (17 %, ähnlich wie der Landkreis VR). Bei den landwirtschaftsnahen Investoren sticht der sehr hohe Flächenanteil der überregional aktiven landwirtschaftlichen Holdings (17 % der analysierten LF) ins Auge; für diesen ist allein eine große Holding verantwortlich, die ihren Sitz und Verbreitungsschwerpunkt im Landkreis MOL hat.

Im Landkreis TF haben regional aktive Unternehmen hingegen einen Flächenanteil von 83 %; dies ist der vierthöchste Wert im Regionsvergleich. Unter den überregional aktiven Investoren hat die Fallgruppe 8 mit 10 % der analysierten Gesamt-LF die relativ höchste Bedeutung, gefolgt von den überregional aktiven landwirtschaftlichen Holdings mit 4 % der LF. Beiden brandenburgischen Fallregionen gemeinsam ist, dass die überregional aktiven Landwirte (Fallgruppe 4) und die vor- und nachgelagerte Industrie (Fallgruppe 6) nur sehr geringe flächenmäßige Bedeutung haben.

In den übrigen, bereits 2015 untersuchten Regionen ist vor allem von Interesse, wie sich die Flächenaufteilung in den zwei zusätzlichen Untersuchungsjahren verändert hat. Dies kann durch einen Vergleich mit Abbildung 7 in der vorherigen Studie (Tietz, 2015, S. 38) nachvollzogen werden.

Besonders auffällig ist der relativ starke Rückgang der Flächenanteile regional aktiver Unternehmen um acht bzw. sieben Prozentpunkte in den thüringischen Landkreisen SM und SÖM. Beide Regionen sind aber relativ klein, sodass einzelne Übernahmen sich stark bemerkbar machen. Im

Landkreis SM wurden 2016 drei Unternehmen mit insgesamt 2.200 ha von Ortsansässigen an überregional aktive Investoren der Fallgruppen 8 und 4 verkauft. In SÖM wurden zwei Unternehmen von zuvor Ortsansässigen auf überregional aktive Investoren übertragen, nämlich eine ehemalige Genossenschaft mit 2.700 ha an einen Investor aus der vor- und nachgelagerten Industrie sowie die ehemalige Tochter-GmbH der Genossenschaft mit 100 ha an überregional aktive Landwirte.

Im Landkreis SDL sind v. a. zwei Übernahmefälle durch überregional aktive Investoren im Gesamtumfang von 2.000 ha mit dafür verantwortlich, dass der Flächenanteil regional aktiver Unternehmen um fünf Prozentpunkte im Vergleich zu 2015 zurückgegangen ist. Auch im Landkreis BZ wurden zwei verbundene Unternehmen mit 2.000 ha durch einen überregional aktiven Landwirt übernommen; v. a. dadurch sank der Flächenanteil der regional aktiven Unternehmen um zwei Prozentpunkte.

Im Landkreis MSE ist der Flächenanteil der nichtlandwirtschaftlichen Investoren im Vergleich zu 2015 um fünf Prozentpunkte gestiegen, der Anteil der landwirtschaftsnahen Investoren hingegen um drei Prozentpunkte gesunken. Hierfür gibt es verschiedene Ursachen, die in Kombination wirken. Einerseits hat es in den zwei zurückliegenden Jahren insgesamt sechs Übernahmen von zuvor in regionalem Eigentum befindlichen Unternehmen durch nichtlandwirtschaftliche Investoren im Gesamtumfang von 7.300 ha gegeben. Der Rückgang des Flächenanteils landwirtschaftsnaher Investoren (und hier insbesondere der überregional aktiven Landwirte) hat hingegen methodische Ursachen in der Abschätzung von Flächenumfängen der GmbH & Co. KG. Viele dieser Unternehmen haben sich anhand der (erst seit der Veröffentlichung 2015 individuell bestimmbaren) EGFL-Prämien als flächenarme oder gar flächenlose Tierhaltungsunternehmen herausgestellt. In der Analyse 2015 war jeder GmbH & Co. KG pauschal die durchschnittliche Flächenausstattung von Unternehmen dieser Rechtsform zugerechnet worden. Dies betrifft insbesondere Unternehmen von überregional aktiven Landwirten und/oder im Eigentum der vor- und nachgelagerten Industrie. In MSE sind in der Fallgruppe 6 allerdings nicht nur flächenlose Tierhaltungsunternehmen, sondern auch mehrere Unternehmen der Saatzuchtindustrie mit überdurchschnittlich hohen Flächenumfängen, deren Berücksichtigung per saldo sogar zu einem Anstieg des Flächenanteils der Fallgruppe 6 führt.

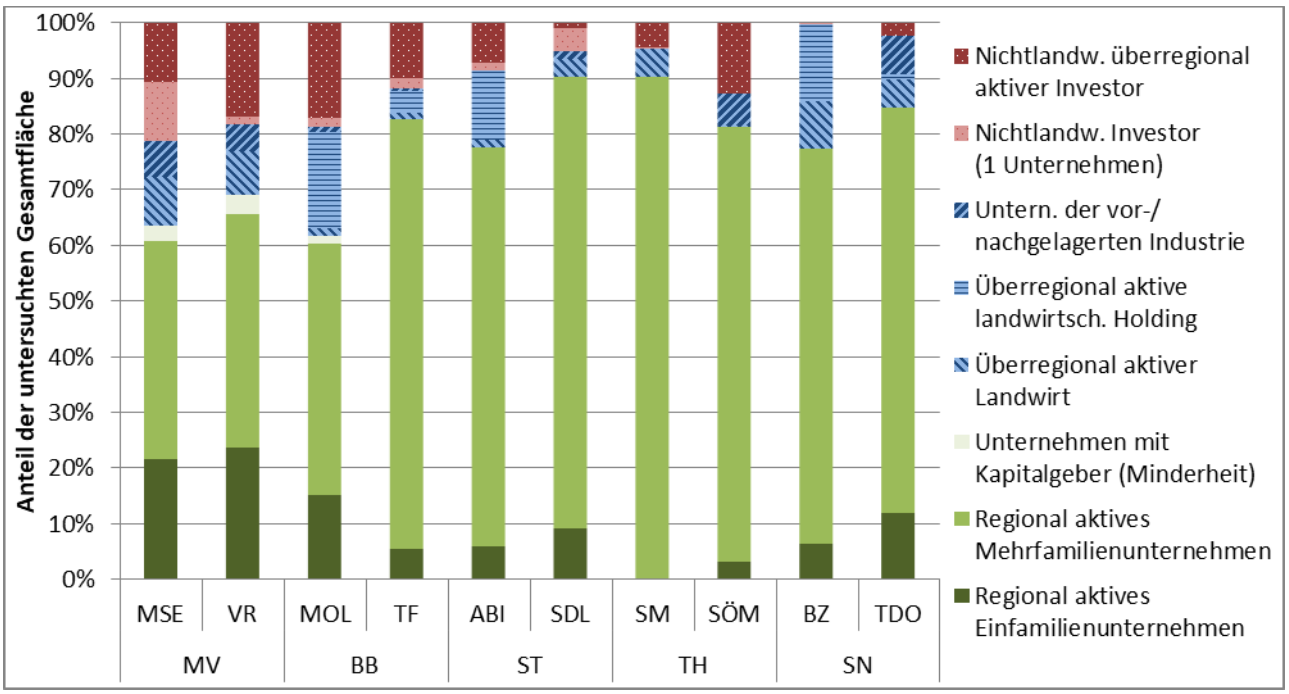
In drei Landkreisen hat sich der Flächenanteil der regional aktiven Unternehmen im Vergleich zu 2015 – teils sogar deutlich – erhöht (TDO (+5 %), VR (+2 %) und ABI (+1 %)), und zwar jeweils zulasten der Obergruppe überregional aktiver landwirtschaftsnaher Investoren. Die Ursache hierfür ist wiederum vorwiegend methodisch bedingt. Den drei Regionen gemeinsam ist ein relativ hoher Anteil von Unternehmen der Rechtsform GmbH & Co. KG, die sich anhand der neuen Analyse als eher flächenarm herausstellen. Nur im Landkreis VR hat es einen Fall gegeben, in dem ein ortsansässiger Landwirt zwei „Schwesterunternehmen“ gekauft hat, die zuvor in Händen überregional aktiver Landwirte waren.

Tabelle 10: LF (in 1.000 ha) der Unternehmen in den Fallgruppen nach Region (Stand 2017)

	Bundesland	MV		BB		ST		TH		SN	
Fallgruppe	Region	MSE	VR	MOL	TF	ABI	SDL	SM	SÖM	BZ	TDO
		Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in 1.000 Hektar									
1	Regional aktives Einfamilienunternehmen	29,5	25,7	12,2	3,6	2,9	5,9	0,0	1,5	4,3	6,9
2	Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	53,2	45,1	36,2	50,9	35,1	52,5	28,8	36,6	48,2	42,5
3	Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)	3,8	3,9	1,2	-	-	-	0,0	-	-	-
4	Überregional aktiver Landwirt	12,1	8,4	1,1	0,7	0,6	2,0	1,6	0,1	5,8	3,0
5	Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	-	-	13,8	2,7	6,1	-	-	-	9,3	0,5
6	Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie	8,8	5,3	0,7	0,2	-	0,9	-	2,7	-	4,1
7	Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	14,4	1,3	1,3	1,2	0,7	2,7	0,1	0,0	0,2	0,0
8	Nichtlandw. überregional aktiver Investor	14,4	18,3	13,7	6,6	3,5	0,6	1,4	5,9	0,0	1,3
Summe		136,2	108,0	80,2	65,9	48,9	64,6	31,9	46,8	67,8	58,3

Quelle: Eigene Darstellung.

Abbildung 9: Anteile der LF in den Fallgruppen nach Region (Stand 2017)



Quelle: Eigene Darstellung.

4.4 Veränderungen im Untersuchungszeitraum 2007 bis 2017

Wie in Kapitel 3.3 dargestellt, lässt sich die Historie der Kapitalbeteiligung an allen analysierten Unternehmen bis ins Jahr 2007 zurückverfolgen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in Bezug auf die Gesamtheit der Unternehmen in Tabelle 11 dargestellt. Dabei werden keine Doppelzählungen zugelassen, d. h. mehrfache Übernahmen eines Unternehmens innerhalb des Untersuchungszeitraums werden vernachlässigt. Die Darstellung hebt auf den Anfangszustand, d. h. die Fallgruppenzugehörigkeit zu Beginn der Untersuchung, und den aktuellen Zustand ab.

4.4.1 Neugründungen und Übernahmen

Von den 853 aktuell existierenden Unternehmen hat es in 262 Fällen, das sind 31 %, seit 2007 Änderungen bei den Eigentümern gegeben. 145 Unternehmen, das sind 17 %, wurden im Zeitraum 2007 bis Anfang 2017 neu gegründet. Etwa 69 % der neu gegründeten Unternehmen sind GmbHs, 30 % sind GmbH & Co. KG. Im Untersuchungszeitraum wurde keine Genossenschaft und nur eine Aktiengesellschaft neu gegründet (letztere durch einen überregional aktiven Investor im Landkreis MOL).

Viele Neugründungen sind „echt“, d. h. Gründungen z. B. von Tierhaltungsunternehmen mit geringer oder keiner Flächenbewirtschaftung oder Ausgliederungen von Unternehmensteilen aus bestehenden Unternehmen. 41 „scheinbare“ Neugründungen werden dagegen als Übernahmen von Unternehmen eingestuft, die bereits vorher in der Rechtsform eines Einzelunternehmens oder einer GbR im Eigentum anderer Personen existierten. Sieben solche Übernahmen wurden von regional ansässigen Einzelpersonen oder Gesellschaften ausgeführt, die bereits mit anderen Landwirtschaftsunternehmen in der Region aktiv waren. Die meisten (34) dieser Übernahmen in Form einer Neugründung gehen jedoch auf das Konto überregional aktiver Investoren, die in 18 Fällen als landwirtschaftsnah und in 16 Fällen als nichtlandwirtschaftlich einzustufen sind.

Sieben Unternehmen, die 2007 einer regional aktiven Person oder Familie gehörten, wurden von anderen Investoren übernommen; diese sind in sechs Fällen überregional aktiv und nur in einem Fall eine andere, regional aktive Person oder Familie.

In 88 Fällen waren die Unternehmen 2007 noch im Eigentum mehrerer ortsansässiger Familien (Fallgruppe 2) und wurden durch andere Investoren übernommen. Rund ein Drittel (28) der Mehrfamilienunternehmen wurde durch eine ortsansässige Person oder Familie übernommen. In den meisten Fällen handelt es sich hier um interne Übernahmen, d. h. der Übernehmer war bereits vorher am Kapital beteiligt und/oder war bereits Geschäftsführer des Mehrfamilienunternehmens. Nur ein Fall ist dokumentiert, in dem das gesamte Unternehmenskapital an ein anderes regional aktives Mehrfamilienunternehmen (als Tochterunternehmen) übertragen wurde. Zwei Drittel (59) der 88 Übernahmen von Unternehmen der Fallgruppe 2 entfallen auf verschie-

dene Fallgruppen überregional aktiver Investoren; in 24 Fällen sind diese landwirtschaftsnah, in 35 Fällen nichtlandwirtschaftlich.

Der umgekehrte Weg wurde dagegen kaum beschritten. Nur in vier Fällen wurde ein Unternehmen, das zuvor im Eigentum eines überregional aktiven Investors war, von einer ortsansässigen Person oder Familie übernommen. Die ausscheidenden Investoren waren jeweils überregional aktive Landwirte, die Übernehmer waren zuvor bereits (als Einzelunternehmer oder GmbH-Alleineigentümer) vor Ort landwirtschaftlich aktiv.

Neun Fälle sind dokumentiert, in denen das Kapitaleigentum von einem überregional aktiven Investor auf einen anderen überging. In vier Fällen gehörte der Voreigentümer zur Fallgruppe 4; der Übernehmer war in drei Fällen ebenfalls ein überregional aktiver Landwirt. In fünf Fällen gehörte der Voreigentümer zur Fallgruppe 8, ebenso wie der Übernehmer. Vier dieser Übernahmen innerhalb der Fallgruppe 8 stehen im Zusammenhang mit der Insolvenz der KTG Agrar SE.[8]

Der Vollständigkeit halber, wenn auch nicht als Übernahmen zu behandeln, sind in der Tabelle auch Fälle von Minderheitsbeteiligungen aufgeführt, die im Zeitraum 2007 bis 2017 eingegangen wurden. In zwei Fällen hat ein ortsansässiger Landwirt, der zuvor Alleineigentümer einer GmbH war, Kapitalanteile an einen anderen (familienfremden) Ortsansässigen übertragen (d. h. Wechsel von Fallgruppe 1 in Fallgruppe 2). Zahlenmäßig bedeutender sind die sieben Fälle, in denen ein Nichtlandwirt Minderheitsanteile an einem regional aktiven Unternehmen erworben hat. Besonders auffällig ist dabei der Fall eines Investors aus Berlin, der in beiden mecklenburg-vorpommerschen Regionen Minderheitsanteile von jeweils unter zehn Prozent am Kapital von insgesamt fünf Unternehmen übernommen hat.[9]

Alle Mehrheitsübernahmen sowie alle als Übernahmen eingestuften Neugründungen zusammengerechnet, wurden im Betrachtungszeitraum 2007 bis Anfang 2017 insgesamt 149 Agrarunternehmen von neuen Kapitaleigentümern übernommen, das sind rund 17,5 % aller untersuchten Unternehmen.

---

[8] Im vorhergehenden Bericht 2015 waren bereits vier Fälle einer Kapitalübernahme von Unternehmen innerhalb der Fallgruppe 8 dokumentiert worden. Drei der damals übernommenen Unternehmen sind aber inzwischen aufgelöst bzw. mit anderen Tochterunternehmen des Investors fusioniert worden.

[9] Vier dieser Unternehmen sind allerdings im Landkreis VR unmittelbar benachbart und vermutlich in einem engen Kooperationsverhältnis, das aus dem Kapitaleigentum (jeweils Mehrheitseigentum einer ortsansässigen Person) nicht abzuleiten ist. Ob der externe Minderheitsinvestor langfristig eine Strategie der vollständigen Übernahme aller Unternehmen verfolgt, lässt sich nur mutmaßen. Er ist aber bereits an einem anderen Unternehmen mit der Kapitalmehrheit beteiligt.

Tabelle 11: Neugründungen und Übernahmen analysierter Unternehmen, 2007 bis 2017

Art der Änderung seit 2007	eG	AG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	davon Übernahme
			Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
Neugründung durch...								
eine ortsansässige Person/Familie	-	-	6	2	7	2	17	3
mehrere ortsansässige Landwirte	-	-	13	27	2	3	45	4
Nichtlandwirt(e) (Minderheit)	-	-	1	-	-	-	1	-
überregional aktive(n) Landwirt(e)	-	-	13	4	15	1	33	12
Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	-	-	2	1	-	1	4	2
Investoren aus vor-/nachgel. Bereich	-	-	7	11	1	3	22	4
nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	-	-	7	1	-	-	8	5
nichtlandw. überregional aktiven Investor	-	1	1	4	2	7	15	11
Zwischensumme	-	1	50	50	27	17	145	41
Übernahme eines regionalen Einfamilienunternehmens durch…								
eine ortsansässige Person/Familie	-	-	1	-	-	-	1	1
überregional aktive(n) Landwirt(e)	-	-	1	-	-	1	2	2
nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	-	-	-	-	1	-	1	1
nichtlandw. überregional aktiven Investor	-	-	-	3	-	-	3	3
Zwischensumme	-	-	2	3	1	1	7	7
Übernahme eines regionalen Mehrfamilienunternehmens durch…								
eine ortsansässige Person/Familie	-	-	20	2	5	1	28	28
ein anderes Mehrfamilienunternehmen	-	-		1	-	-	1	1
überregional aktive(n) Landwirt(e)	4	-	8	3	2	-	17	17
Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	-	-	1	4	-	-	5	5
Investoren aus vor-/nachgel. Bereich	-	-	1	1	-	-	2	2
nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	2	-	3	3	1	-	9	9
nichtlandw. überregional aktiven Investor	4	1	6	12	2	1	26	26
Zwischensumme	10	1	39	26	10	2	88	88
Übernahme eines überregional gesteuerten Unternehmens durch…								
eine ortsansässige Person/Familie	-	-	1	1	1	1	4	4
überregional aktive(n) Landwirt(e)	-	-	3	-	-	-	3	3
nichtlandw. überregional aktiven Investor	-	-	1	4	1	-	6	6
Zwischensumme	-	-	5	5	2	1	13	13
Minderheitsbeteiligung…								
eines Ortsansässigen an einem Einfamilienunternehmen			2	-	-	-	2	-
eines Nichtlandwirts an einem regionalen Unternehmen			2	4	1	-	7	-
Zwischensumme	-	-	4	4	1	-	9	-
Summe Änderungen	10	2	100	88	41	21	262	149
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	154	14	311	228	104	42	853	853
Anteil Unternehmen mit Änderungen	6%	14%	32%	39%	39%	50%	31%	17%

Quelle: Eigene Darstellung.

In Tabelle 12 wird die Zahl der übernommenen Unternehmen differenziert nach Fallregionen dargestellt. Hier wird deutlich, dass in den beiden mecklenburg-vorpommerschen Regionen die meisten Übernahmen erfolgten (44 in MSE und 28 in VR), gefolgt vom Landkreis MOL mit 26 Übernahmen. In Relation zur Gesamtzahl der untersuchten juristischen Personen ist der Anteil der übernommenen Unternehmen im Landkreis MOL mit 24 % sogar größer als in den Landkreisen MSE und VR (je 22 %). Die anderen Regionen folgen mit elf und weniger übernommenen Unternehmen in weitem Abstand. Insbesondere in den Landkreisen ABI (2) und SÖM (3) sind im Beobachtungszeitraum nur wenige Unternehmen per Share Deal übernommen worden.

In der letzten Zeile von Tabelle 12 wird die aktuelle Flächenausstattung der übernommenen Unternehmen als Prozentsatz an der gesamten analysierten LF dargestellt. Auffällig ist hier der Landkreis MOL, in dem dieser Anteil (31 %) um einiges höher ist als der Anteil der Unternehmen. In MOL waren demnach überdurchschnittlich große Unternehmen von Übernahmen betroffen. In allen anderen Regionen sind die übernommenen Unternehmen etwa so groß wie der jeweilige Durchschnitt oder sogar kleiner (so in SDL und SM).

Tabelle 12: Übernommene Unternehmen nach Fallregion, 2007 bis 2017

Bundesland	**MV**		**BB**		**ST**		**TH**		**SN**	
Region	**MSE**	**VR**	**MOL**	**TF**	**ABI**	**SDL**	**SM**	**SÖM**	**BZ**	**TDO**
Zahl untersuchter Unternehmen	201	129	107	72	50	78	38	42	55	81
Zahl übernommener Unternehmen	44	28	26	11	2	11	5	3	9	10
davon Übernahmen durch:										
regional aktive Unternehmer	9	10	5	1	1	5	-	-	4	6
landwirtschaftsnahe Investoren	18	5	2	5	-	3	3	2	5	4
nichtlandwirtschaftliche Investoren	17	13	19	5	1	3	2	1	-	-
Anteil an allen Unternehmen	22%	22%	24%	15%	4%	14%	13%	7%	16%	12%
Anteil an der analysierten LF	24%	23%	31%	15%	5%	10%	9%	8%	14%	13%

Quelle: Eigene Darstellung.

4.4.2 Mehrfachübernahmen

Die mehrfache Übernahme ein und desselben Unternehmens im Beobachtungszeitraum war in der Untersuchung 2015 noch nicht relevant, hat mit der Aktualisierung und der Einbeziehung der brandenburgischen Fallregionen aber eine (wenn auch zahlenmäßig geringe) Bedeutung erlangt. Fünf dieser Fälle hängen mit der Insolvenz der KTG Agrar SE zusammen. Insgesamt gab es sechs Fälle einer doppelten Übernahme und einen Fall mit dreifacher Übernahme im Betrachtungszeitraum. Im Einzelnen sind dies die folgenden Fälle:

- Gründung einer GmbH 2010 durch mehrere Ortsansässige; diese wird als Übernahme eines Einzelunternehmens eingestuft; 2012 Übernahme durch einen überregional aktiven Landwirt (Landkreis MSE).
- 2011 Übernahme des von einem überregional aktiven Landwirt geführten Unternehmens durch die KTG Agrar; 2016 Übernahme durch einen anderen überregional aktiven Landwirt (Landkreis SM).
- Zwei Fälle im Landkreis MOL betreffen Unternehmen aus den Fallgruppen 1 bzw. 2, die in den Jahren 2008 bzw. 2013 von der KTG Agrar übernommen und 2016 an einen anderen überregional aktiven Investor übertragen wurden.
- Ebenso sind im Landkreis TF zwei Unternehmen der Fallgruppe 2 im Jahr 2008 durch die KTG Agrar übernommen und 2016 an einen anderen Investor der Fallgruppe 8 übertragen worden.
- 2010 Übernahme eines Mehrfamilienunternehmens durch einen Ortsansässigen; 2012 Übernahme durch einen anderen Ortsansässigen; 2016 Übernahme durch einen überregional aktiven Landwirt (Landkreis SM).

Während die Mehrfachübernahmen in den obigen Tabellen vernachlässigt wurden, sollen sie in den weiteren, auf alle Übernahmefälle bezogenen Analysen mit eingerechnet werden. Zu den oben gezählten Fällen kommen also noch acht Übernahmen hinzu, sodass insgesamt 157 Fälle behandelt werden.

4.4.3 Analyse der Übernahmen von Unternehmen

Tabelle 13 zeigt zunächst den oben in Tabelle 12 dargestellten Sachverhalt in einer kompakteren Form, nämlich als Zuordnung jedes Unternehmens zu den Fallgruppen vor und nach der Übernahme. Die neu gegründeten Unternehmen werden hier als gesonderte Gruppe der Obergruppe „Regional aktive Unternehmen“ zugerechnet. Übernahmen von Minderheitsanteilen werden nachrichtlich erwähnt, aber nicht in die Gesamtsumme einbezogen.

Bezogen auf die Obergruppen zeigt sich, dass in 139 der 157 Übernahmen (also in fast 89 %) die Voreigentümer regional aktive Personen waren; nur in 18 Fällen waren es überregional aktive Unternehmer. 44 der 157 Übernahmen (28 %) wurden von regional aktiven Unternehmern ausgeführt, und zwar überwiegend durch Einfamilienunternehmen. 47 Übernahmen (30 %) entfallen auf die Gruppe der überregional aktiven, landwirtschaftsnahen Investoren, davon überwiegend auf überregional aktive Landwirte. 66 Übernahmen (42 %) entfallen auf nichtlandwirtschaftliche Investoren, mehrheitlich aus der Fallgruppe 8.

Die wenigen Unternehmen, die aus dem Eigentum nichtlandwirtschaftlicher Investoren weiterverkauft wurden, gingen zu 100 % erneut an überregional aktive Investoren. Auch überregional

aktive Landwirte haben nur wenige Unternehmen weiterverkauft; diese gingen zumindest teilweise „zurück“ in das Eigentum Ortsansässiger.

Tabelle 13: Zahl der übernommenen Unternehmen mit Fallgruppenzugehörigkeit vor und nach der Übernahme

	Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	**Zahl übernommener Unternehmen der Fallgruppe/Obergruppe:**									**Insgesamt**
		N*	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	
		Regional aktiv				Landwirtschaftsnah			Nichtlandw.		
1	Regional aktive Unternehmen	3	2	29		4					38
2		5	*2**	1							6
3				*7**							-
4	Überregional aktive, landwirtschaftsnahe Investoren	11	3	17		2				1	34
5		2		5							7
6		4		2							6
7	Nichtlandwirtschaftliche Investoren	5	1	9							15
8		11	3	26		2				9	51
	Insgesamt	41	9	89	-	8	-	-	-	10	157

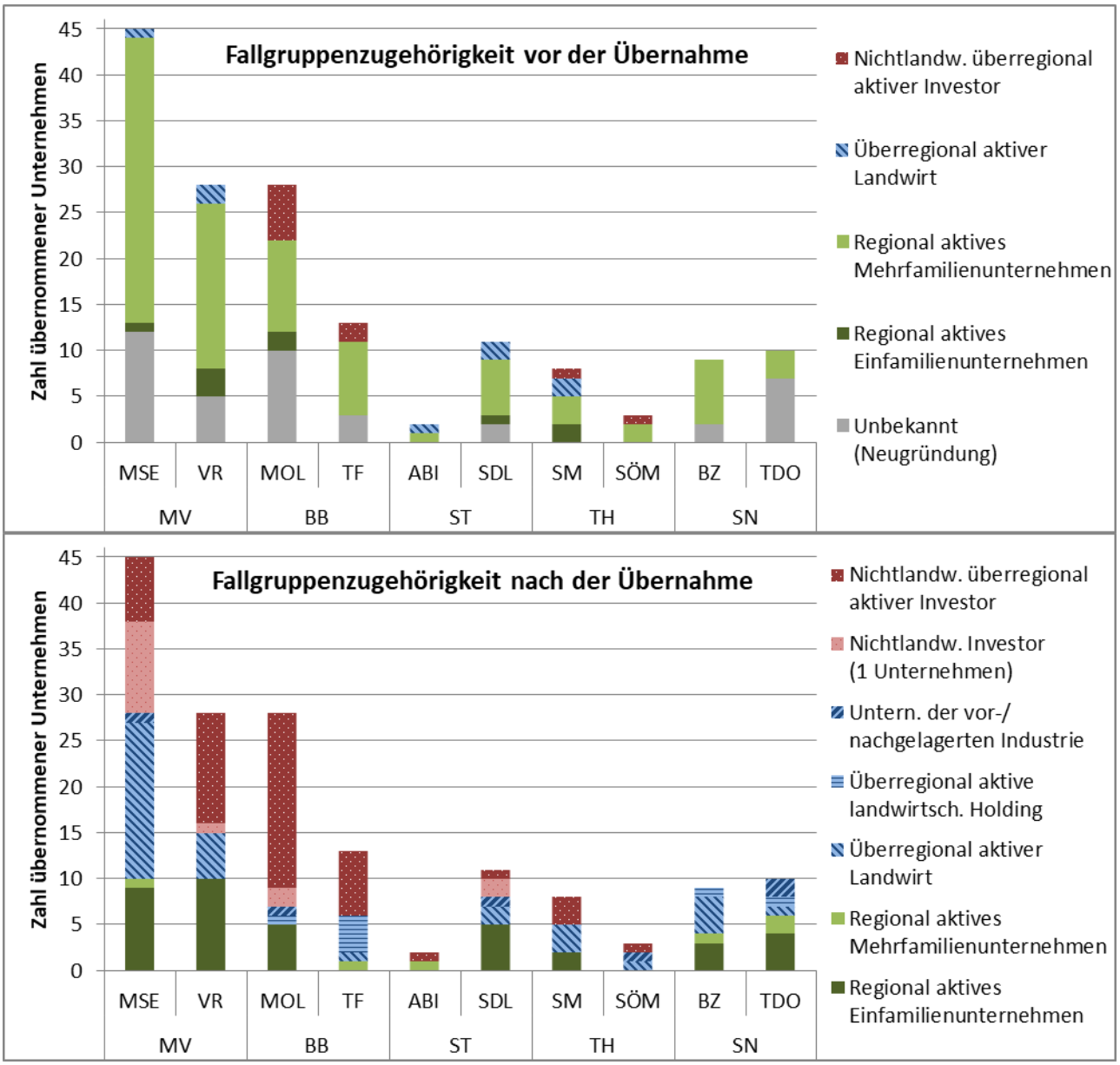
N* = Neugründung, keine Fallgruppenzugehörigkeit des Vorgängerunternehmens ermittelbar.
* = Nur Übernahme von Minderheitsanteilen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Abbildung 10 zeigt, wie sich die übernommenen Unternehmen auf die Fallregionen verteilen, jeweils nach Fallgruppenzugehörigkeit vor und nach der Übernahme. Die oben bei Tabelle 12 beschriebene Rangfolge der Regionen ändert sich durch die Einbeziehung von Mehrfachübernahmen nicht. Gut sichtbar ist hier die unterschiedliche Bedeutung der Investorentypen bei der Übernahme von Unternehmen: Im Landkreis MOL sind 75 % der Übernahmen durch nichtlandwirtschaftliche Investoren ausgeführt worden, in VR rund 47 % und in MSE 38 %. Dagegen spielt diese Obergruppe in beiden sächsischen Regionen gar keine Rolle als Übernehmer. Dort haben landwirtschaftsnahe Investoren eine große Bedeutung (BZ 55 % der Übernahmen, TDO 40 %), wie auch in den Landkreisen MSE (40 %) und TF (39 %).

Einzelne ortsansässige Personen/Familien haben vor allem im Landkreis SDL (45 %) sowie in den mecklenburg-vorpommerschen und sächsischen Regionen als Übernehmer juristischer Personen eine größere Bedeutung. In den meisten Fällen waren die übernommenen Unternehmen zuvor im Eigentum mehrerer ortsansässiger Personen. Neugründungen von juristischen Personen sind dagegen meist mit der Übernahme durch einen überregional aktiven Investor verbunden.

Abbildung 10: Fallgruppenzugehörigkeiten übernommener Unternehmen nach Region



Quelle: Eigene Darstellung.

4.4.4 Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen

Anhand der aktuellen Flächenausstattungen der Unternehmen, wie sie aus den EGFL-Zahlungen der Jahre 2014 und 2015 hervorgeht, wird in den folgenden Darstellungen abgeschätzt, wieviel Landwirtschaftsfläche mit den übernommenen Unternehmen den Bewirtschafter gewechselt hat.

Tabelle 14 zeigt im oberen Teil die Summe der LF nach Fallgruppenzugehörigkeit vor und nach der Übernahme. Insgesamt sind 131.000 ha durch die Share Deals in die Hände anderer Bewirtschafter gelangt. Die Anteile der LF, die auf die einzelnen Obergruppen der Übernehmer entfällt,

sind ähnlich hoch wie bei den Unternehmenszahlen. 28 % der LF wurden von regional aktiven Unternehmern übernommen, 29 % von überregional aktiven landwirtschaftsnahen Investoren und 43 % von nichtlandwirtschaftlichen Investoren.

Tabelle 14: Bewirtschaftete LF und Durchschnittsgröße der übernommenen Unternehmen mit Fallgruppenzugehörigkeit vor und nach der Übernahme

	Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	**Unternehmen der Fallgruppe/Obergruppe vorher:** N*	1	2	3	4	5	6	7	8	**Insgesamt**
		Regional aktiv				Landwirtschaftsnah			Nichtlandw.		
		Landwirtschaftsfläche (ha) insgesamt									
1	Regional aktive Unternehmen	1.300	1.000	26.200		1.900					30.400
2		5.000	*1.000**	900							5.900
3				*8.500**							-
4	Überregional aktive, landwirtschaftsnahe Investoren	5.400	1.600	13.400		400				800	21.600
5		900		9.400							10.300
6		3.100		3.000							6.100
7	Nichtlandwirtschaftliche	2.700	200	9.200							12.100
8	Investoren	7.600	1.500	25.400		2.300				7.800	44.600
	Insgesamt	26.000	4.300	87.500	-	4.600	-	-	-	8.600	131.000
		Durchschnittsgröße (ha) pro Unternehmen									
1	Regional aktive Unternehmen	433	500	903		475					800
2		1.000	*500**	900							983
3				*1.214**							-
4	Überregional aktive, landwirtschaftsnahe Investoren	491	533	788		200				800	635
5		450		1.880							1.471
6		775		1.500							1.017
7	Nichtlandwirtschaftliche	540	200	1.022							807
8	Investoren	691	500	977		1.150				867	875
	Insgesamt	634	478	983	-	575	-	-	-	860	834

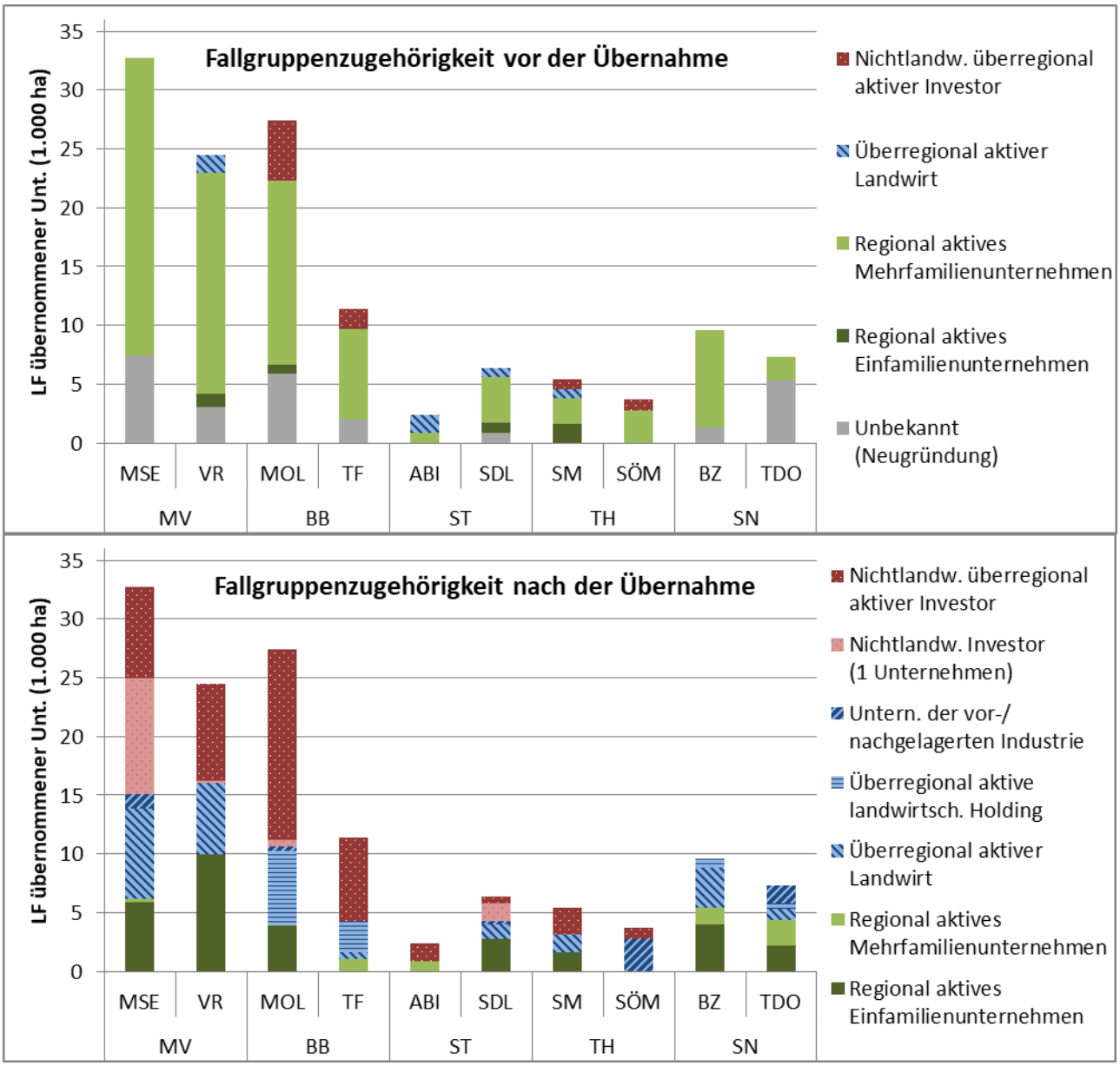
N* = Neugründung, keine Fallgruppenzugehörigkeit des Vorgängerunternehmens ermittelbar.
* = Nur Übernahme von Minderheitsanteilen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Im unteren Teil der Tabelle 14 sind die Durchschnittsgrößen der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe ausgewertet. Der Gesamtdurchschnitt aller übernommenen Unternehmen (834 ha) entspricht fast genau der Durchschnittsgröße der untersuchten Grundgesamtheit (vgl. Tabelle 9). Unternehmen, die vorher im Eigentum mehrerer Ortsansässiger waren, sind im Durchschnitt mit 983 ha wesentlich größer als Unternehmen einzelner Personen/Familien (478 ha). Auf der Seite der Übernehmer ist auffällig, dass überregional aktive Landwirte im Durchschnitt kleine-

re Unternehmen (635 ha) übernommen haben als andere Fallgruppen. Maximale Durchschnittsgrößen weisen die von landwirtschaftlichen Holdings (1.471 ha) und der vor- und nachgelagerten Industrie (1.017 ha) übernommenen Unternehmen auf; allerdings sind von diesen Investorentypen vergleichsweise wenige Share Deals (7 bzw. 6) durchgeführt worden.

Abbildung 11: Fallgruppenzugehörigkeiten der übernommenen LF nach Region



Quelle: Eigene Darstellung.

Abbildung 11 stellt die Aufteilung der übernommenen LF nach Regionen dar. Auffällig ist hier die im Vergleich zu Abbildung 10 noch größere Bedeutung von Übernahmen im Landkreis MOL. In dieser Region sind 27.500 ha von den Übernahmen betroffen, das sind 34 % der insgesamt unter-

suchten LF. Von der übertragenen LF gingen 61 % an nichtlandwirtschaftliche Investoren und 25 % auf überregional aktive landwirtschaftsnahe Investoren.

Im Landkreis MSE wurden 32.800 ha (24 % der LF) per Share Deal auf neue Bewirtschafter übertragen, davon 54 % auf nichtlandwirtschaftliche und 27 % auf landwirtschaftsnahe Investoren. In VR waren es 24.500 ha (23 % der LF) mit einem relativ hohen Anteil (41 %) an regional aktive Einfamilienunternehmen, 34 % an nichtlandwirtschaftliche und 25 % an landwirtschaftsnahe Investoren.

Die Aufteilung der LF auf einzelne Fallgruppen der Übernehmer ist in einigen Regionen durch sehr große Einzelfälle geprägt. So hat im Landkreis MOL eine landwirtschaftliche Holding ein Mehrfamilienunternehmen mit einer bewirtschafteten LF von 6.400 ha übernommen. Im Landkreis SÖM wurden 2.700 ha mit einem Share Deal zugunsten eines Unternehmens aus der vor- und nachgelagerten Industrie übertragen. Weitere Einzelheiten der Übernahmen sind den Fallstudienberichten im Anhang (hier und im Bericht von 2015) zu entnehmen.

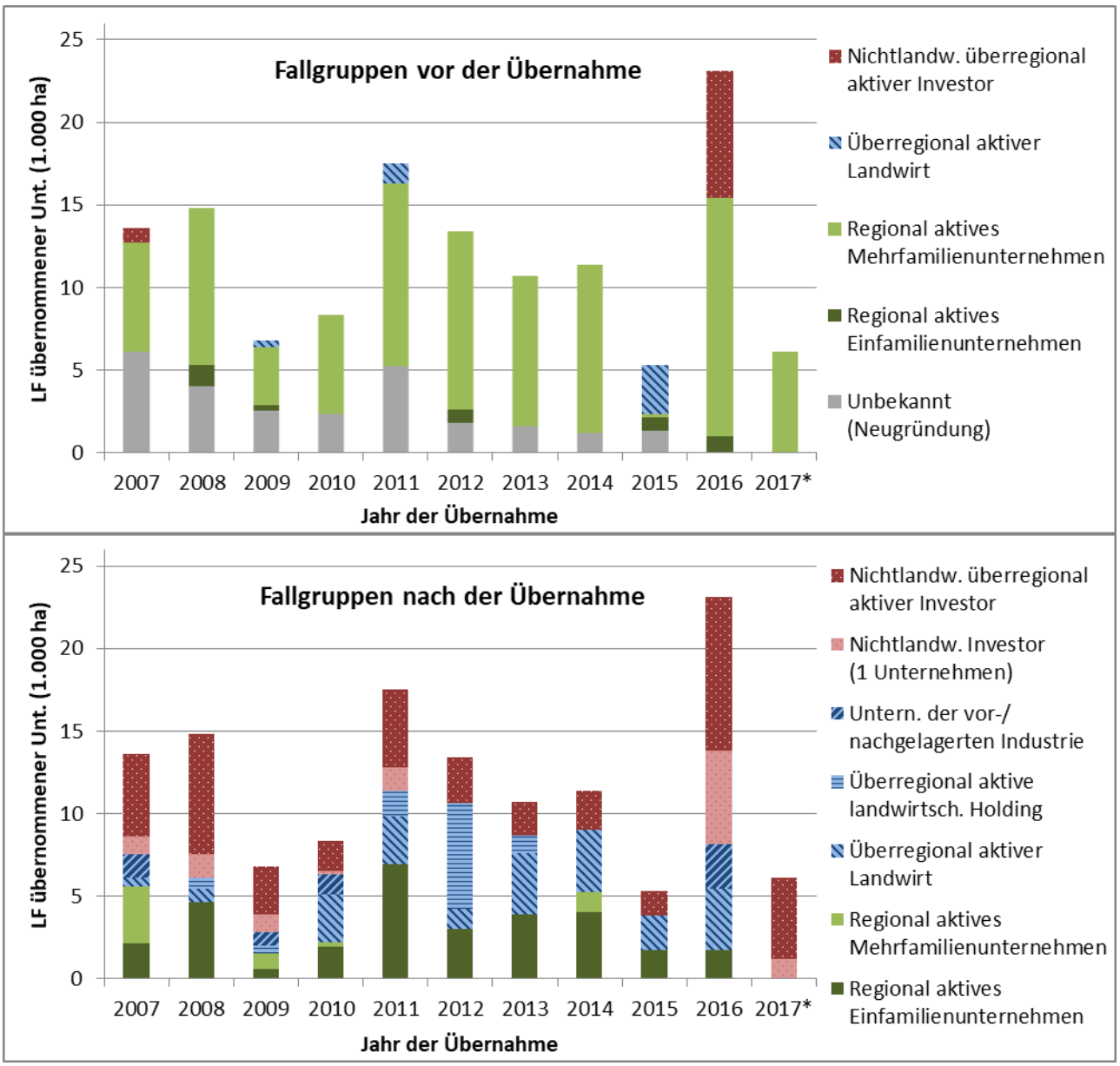
4.4.5 Übernahmen im zeitlichen Verlauf

Abbildung 12 zeigt, wie sich die Übernahmefälle aller Regionen auf die Jahre im Beobachtungszeitraum verteilen. Dargestellt sind die Summen der bewirtschafteten LF. Eine Auswertung nach Zahl der Unternehmen würde ein sehr ähnliches Bild zeigen.

Der Umfang der übertragenen Flächen variiert relativ stark zwischen den Jahren, ohne einen eindeutig ansteigenden oder abfallenden Trend zu zeigen. Mit 23.100 ha wurden die mit Abstand größten Flächenumfänge mit Share Deals im Jahr 2016 übertragen. Dieses war durch ein außergewöhnliches Ereignis, nämlich die Insolvenz des bis dahin größten überregional aktiven Investors in Deutschland (KTG Agrar SE) geprägt. Im Zusammenhang mit dieser Insolvenz wurden in drei Fallregionen (MOL, TF und SM) insgesamt neun Unternehmen mit 7.700 ha bewirtschafteter LF an drei verschiedene überregional aktive Investoren übertragen.

Ohne dieses singuläre Ereignis wäre der Flächenumfang der Share Deals 2016 etwas geringer als 2011, dem Jahr mit den zweitmeisten Übernahmen (17.500 ha LF). An dritter Stelle ist das Jahr 2008 mit 14.800 ha. Die geringsten Flächenumfänge wurden in den Jahren 2015 (5.300 ha) und 2009 (6.800 ha) transferiert. Das Jahr 2017 beinhaltet nur Veränderungen bis zum Ende des ersten Quartals. Darin fanden allerdings bereits sieben Übernahmen mit einem relativ hohen Gesamtumfang von 6.100 ha statt.

Abbildung 12: Fallgruppenzugehörigkeiten der übernommenen LF nach Jahr der Übernahme



* 2017 nur erstes Quartal.

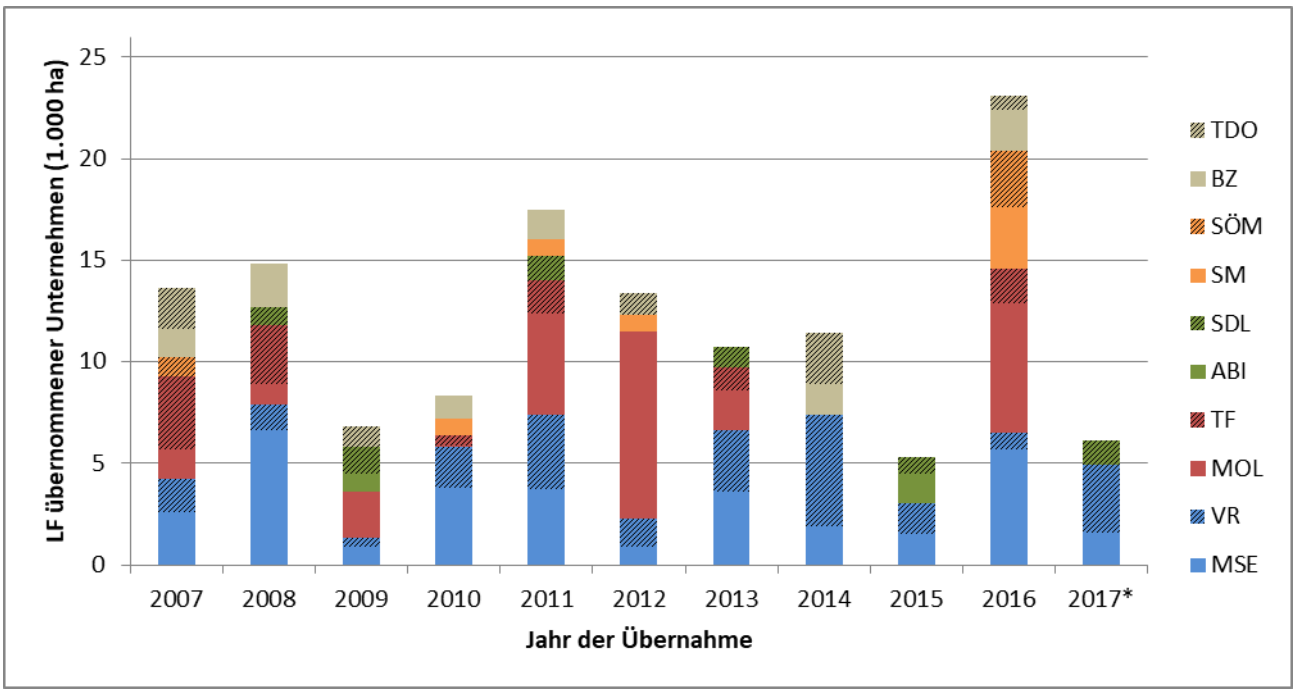
Quelle: Eigene Darstellung.

Auch die Anteile der einzelnen Investorentypen am Übernahmegeschehen variieren stark zwischen den Jahren, ohne eindeutige Tendenzen aufzuweisen. Auffällig ist der Anteil von Neugründungen, der im Zeitablauf im Vergleich zu den „echten" Share Deals zurückgegangen ist. Eine Erklärung für dieses Phänomen lässt sich aus den Daten nicht ableiten. Der Anteil nichtlandwirtschaftlicher Investoren liegt zwischen 59 % in den Jahren 2008 und 2009 und 21 % im Jahr 2012; 2016 beträgt er allerdings 65 % (durch den KTG-Fall bedingt) und im ersten Quartal 2017 sogar 100 %.

Genauere Daten zu den Übernahmen auf Ebene der Fallregionen sind den einzelnen Fallstudienberichten im Anhang zu entnehmen. Abbildung 13 zeigt, welchen Anteil die einzelnen Fallregionen am Übernahmegeschehen im Zeitablauf haben, unabhängig von der Kategorie der Übernehmer. Deutlich wird, dass nur in den beiden mecklenburg-vorpommerschen Regionen in jedem Jahr im Analysezeitraum Übernahmen stattfanden. 2008 und 2016 sind die Jahre mit den umfangreichsten Aktivitäten im Landkreis MSE, hingegen sind im Landkreis VR die Jahre 2014 und 2011 die hervorstechenden Jahre; das 1. Quartal 2017 liegt hier bereits an dritter Stelle im Vergleich der Jahre.

In Brandenburg ist das Übernahmegeschehen stärker auf einzelne Jahre konzentriert. Vor allem im Landkreis MOL prägen sehr umfangreiche Übernahmen in den Jahren 2012, 2016 und 2011 das Gesamtbild. Im Landkreis TF lagen die übernahmestärksten Jahre 2007 und 2008 am Beginn des Analysezeitraums, in den darauffolgenden Jahren waren die Aktivitäten sporadischer.

Abbildung 13: LF der übernommenen Unternehmen nach Jahr und Fallregion



* 2017 nur erstes Quartal.

Quelle: Eigene Darstellung.

Thüringen war in der Vorgängerstudie noch das Land mit den mit Abstand geringsten Übernahmeaktivitäten. Das hat sich mit der Einbeziehung des Jahres 2016, in dem in beiden Fallregionen die bis dahin umfangreichsten Übernahmen stattfanden, geändert. Auch die Einbeziehung der Mehrfachübernahmen im Landkreis SM (siehe Kapitel 4.4.2) führt dazu, dass in den thüringischen Fallregionen zusammen nach dieser Analyse sogar mehr Fläche in die Hände neuer Kapitaleigentümer gelangt ist als in den sachsen-anhaltinischen Regionen.

In Sachsen-Anhalt ist der Landkreis SDL relativ gleichmäßig, aber auf niedrigem Niveau, in sechs von zehn Jahren am Übernahmegeschehen beteiligt, während im Landkreis ABI nur in zwei Jahren Übernahmen stattfanden (wie auch im thüringischen Landkreis SÖM). Sachsen-Anhalt ist zudem das einzige Land, dessen Fallregionen im „Boom"-Jahr 2016 gar nicht mit Übernahmen in Erscheinung getreten sind.

In den sächsischen Fallregionen wiederum haben in relativ vielen (8 von 10) Jahren Übernahmen stattgefunden, deren Umfänge betroffener Flächen aber meist relativ gering sind.

4.5 Bedeutung der Übernahmen für den Bodenmarkt

Während sich die bewirtschaftete Fläche der einzelnen Unternehmen aufgrund der EGFL-Prämienzahlungen hinreichend genau bestimmen lässt, fehlen Einzelfalldaten zur Eigentumsfläche der Unternehmen. Diese ist aber entscheidend für die Bedeutung, die den Share Deals in Relation zum Grundstücksverkehr auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt zukommt.

4.5.1 Abschätzung der Eigentumsfläche in Share Deals

Aus der Statistik lassen sich Daten zur Entwicklung des Eigentumsanteils juristischer Personen auf Landesebene entnehmen, die für eine Abschätzung der mit den Share Deals übernommenen eigenen LF der Unternehmen genutzt werden können. Wie in Kapitel 2.2 deutlich wurde, haben die landwirtschaftlichen Unternehmen in Ostdeutschland in den letzten zwei Jahrzehnten sehr viel Fläche, die zuvor gepachtet war, erworben. So hat sich der Eigentumsanteil der juristischen Personen zwischen 2007 und 2016 beträchtlich erhöht. Lag er je nach Land 2007 noch zwischen 8,1 % in Thüringen und 20,2 % in Mecklenburg-Vorpommern, ist er 2016 auf 17,8 % (TH) bis 34 % (MV) angestiegen (vgl. Abbildung 4).

Die interpolierten Zahlen der dreijährlich veröffentlichten Statistik werden für die Schätzung der Eigentumsfläche verwendet, indem die Eigentumsanteile im jeweiligen Jahr mit der in den Fallregionen übernommenen bewirtschafteten LF multipliziert werden. Tabelle 15 zeigt, dass die durchschnittlichen Eigentumsanteile in der Summe aller Fallregionen – in Abhängigkeit von den Anteilen der Länder an der Gesamtfläche in den einzelnen Jahren – von Jahr zu Jahr meist ansteigen und zwischen 15 % im Jahr 2007 und 33 % im ersten Quartal des Jahres 2017 liegen. Daraus ergibt sich eine Summe der übernommenen Eigentumsfläche, die pro Jahr zwischen 1.191 ha (2009) und 6.164 ha (2016) liegt. Die Zahlen für die einzelnen Fallregionen und Jahre sind den Fallstudienberichten im Anhang zu entnehmen.

Tabelle 15: Abschätzung der übernommenen Eigentumsfläche nach Jahr der Übernahme

Mit Share Deals übernommene..		Jahr										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Unternehmen	Anzahl	16	18	12	14	21	11	12	13	8	25	7
Bewirtschaftete LF	ha	13.600	14.800	6.800	8.300	17.500	13.400	10.700	11.400	5.300	23.100	6.100
Ø Anteil Eigenland	%	15%	19%	18%	23%	23%	23%	27%	27%	27%	27%	33%
Eigene LF	ha	2.034	2.763	1.191	1.886	3.989	3.082	2.868	3.109	1.455	6.164	2.022

* 2017 nur erstes Quartal.

Quelle: Eigene Darstellung.

Insgesamt sind nach diesen Schätzungen im Zeitraum 2007 bis 2016 mehr als 28.500 ha LF, die den juristischen Personen zum Zeitpunkt der Übernahme im Eigentum gehörten, mit den Anteilskäufen auf neue Kapitaleigentümer übergegangen. Die Spannweite in den einzelnen Regionen reicht dabei von 443 ha im Landkreis ABI bis zu 8.466 ha im Landkreis MSE. Die regionale Zuordnung wird im Folgenden aufgegriffen (siehe Tabelle 16, Spalte 4).

4.5.2 Relation von Share Deals zu regionalen Bodenmärkten

Die Zahlen der übernommenen Eigentumsfläche werden nun ins Verhältnis gesetzt zur Menge der im selben Zeitraum verkauften Landwirtschaftsfläche. Diese wird statistisch erfasst und jährlich in den Kaufwertestatistiken der Länder auf Ebene der Landkreise veröffentlicht. Nach diesen Statistiken sind im Zeitraum 2007 bis 2016 gut 155.700 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) in den Fallregionen verkauft worden, und zwar zwischen 4.502 ha im Landkreis SM und 38.377 ha im Landkreis MSE (vgl. Tabelle 16, Spalte 2).

Tabelle 16 zeigt, dass die Anteilskäufe – je nach Höhe der Verkaufsaktivitäten – eine sehr unterschiedliche Bedeutung für den statistisch erfassten Bodenmarkt haben. So sind im Landkreis BZ 4.702 ha FdlN verkauft worden und 1.676 ha LF per Share Deal auf neue Kapitaleigentümer übergegangen, dies ist ein relativ hoher Anteil von 36 %. Auch im Landkreis VR ist dieser Anteil mit 29 % sehr hoch. Auf der anderen Seite ist im Landkreis ABI viel mehr Fläche (14.970 ha) verkauft worden und viel weniger Eigentumsfläche (443 ha) per Share Deal übertragen worden; letzteres stellt nur einen Anteil von 3 % der verkauften Fläche dar. Auch im Landkreis SDL ist dieser Anteil mit 6 % eher gering.

In der Summe aller Fallregionen entspricht die Übertragung von 28.541 ha Eigentumsfläche per Share Deal einem Anteil von rund 18 % der in diesen Regionen auf dem Bodenmarkt gehandelten, statistisch erfassten Landwirtschaftsfläche.

Tabelle 16: Relation zwischen verkaufter landwirtschaftlicher Fläche und Eigentumsfläche der per Share Deal übernommenen Unternehmen (2007 bis 2016)

Fallregion	Verkaufte Fläche der landw. Nutzung	Bewirtschaftete LF in übernommenen Unternehmen	Mit Share Deals übergegangene eigene LF	Relation: Eigene LF in Share Deals in % der verkauften FdLN
	2007 bis 2016 (in Hektar)			
Mecklenb. Seenplatte	38.377	31.200	8.466	22 %
Vorpommern-Rügen	20.142	21.200	5.925	29 %
Märkisch-Oderland	32.521	27.500	6.318	19 %
Teltow-Fläming	10.370	11.400	2.164	21 %
Anhalt-Bitterfeld	14.970	2.400	443	3 %
Stendal	14.060	5.200	854	6 %
Schmalkalden-Meiningen	4.502	5.400	846	19 %
Sömmerda	4.577	3.700	572	13 %
Bautzen	4.702	9.600	1.676	36 %
Nordsachsen	11.513	7.300	1.277	11 %
Summe der Fallregionen	155.733	124.900	28.541	18 %

Quelle: Eigene Darstellung mit Daten der Statistischen Ämter der Länder(div. Jgg.).

Die Bedeutung der Anteilskäufe für die Regionen ist auch davon abhängig, wie groß der Anteil der gehandelten Fläche an der Gesamtfläche überhaupt ist. Auch diese Relation variiert deutlich innerhalb der Fallregionen, wie Tabelle 17 zeigt.

Generell ist die sogenannte Bodenmobilität in den Regionen unterschiedlich hoch. So sind im Zehnjahreszeitraum von 2007 bis 2016 im Landkreis MOL 25,7 % der LF veräußert worden; ein hoher Wert auch innerhalb Brandenburgs, das in den letzten zehn Jahren landesweit eine Bodenmobilität von rund 18 % aufwies. An zweiter Stelle der Fallregionen liegt hier der Landkreis ABI, in dem 16,7 der LF im Betrachtungszeitraum verkauft wurden. Auf der anderen Seite wurden im Landkreis BZ nur 4,7 % der LF in den zehn Jahren verkauft und im Landkreis SÖM 7,9 %.

Die Fläche, die in diesem Zeitraum zusätzlich als Eigentumsfläche von juristischen Personen den Kapitaleigentümer gewechselt hat, beläuft sich im Landkreis MOL auf 5 % der LF und in den Landkreisen VR und MSE auf 2,9 % der LF; andererseits im Landkreis ABI auf 0,5 % und im Landkreis SDL auf 0,6 %.

In der Summe der Fallregionen sind im Zeitraum 2007 bis 2016 12,2 % der LF auf dem Bodenmarkt verkauft worden und zusätzlich 2,2 % auf dem Wege des Share Deal als Eigentumsfläche juristischer Personen auf neue Kapitaleigentümer übertragen worden.

Tabelle 17: Relative Bedeutung von Flächenkäufen und per Share Deal übergegangener Eigentumsfläche für die LF der Fallregionen

Fallregion	Landwirtschafts-fläche gesamt 2016	Verkaufte Fläche der landw. Nutzung 2007 bis 2016		Mit Share Deals übergegangene eigene LF 2007 bis 2016	
	ha	ha	% der LF	ha	% der LF
Mecklenb. Seenplatte	287.229	38.377	13,4 %	8.466	2,9 %
Vorpommern-Rügen	202.482	20.142	9,9 %	5.925	2,9 %
Märkisch-Oderland	126.305	32.521	25,7 %	6.318	5,0 %
Teltow-Fläming	91.451	10.370	11,3 %	2.164	2,4 %
Anhalt-Bitterfeld	89.651	14.970	16,7 %	443	0,5 %
Stendal	148.390	14.060	9,5 %	854	0,6 %
Schmalkalden-Meiningen	41.017	4.502	11,0 %	846	2,1 %
Sömmerda	57.693	4.577	7,9 %	572	1,0 %
Bautzen	99.913	4.702	4,7 %	1.676	1,7 %
Nordsachsen	127.812	11.513	9,0 %	1.277	1,0 %
Summe der Fallregionen	1.271.943	155.733	12,2 %	28.541	2,2 %

Quelle: Eigene Darstellung mit Daten der Statistischen Ämter der Länder(div. Jgg.).

4.5.3 Entwicklung im Zeitablauf

Um das Verhältnis von Flächenkäufen und Share Deals im Zeitablauf zu ergründen, wird zunächst ein Blick auf die Bodenmarktstatistik in den Fallregionen geworfen. Abbildung 14 zeigt die Umfänge der Flächen, die in den Jahren 2007 bis 2016 laut Kaufwertestatistiken der Länder (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.) in den Fallregionen gehandelt wurden. Deutlich wird, dass das gehandelte Volumen jährlichen Schwankungen unterliegt. Bis 2015 lag die Summe aus den zehn Fallregionen im Schwankungsbereich zwischen 13.450 ha (2013) und 17.500 ha (2015). 2016 lag sie mit knapp 12.000 ha deutlich unter den bisherigen Werten.

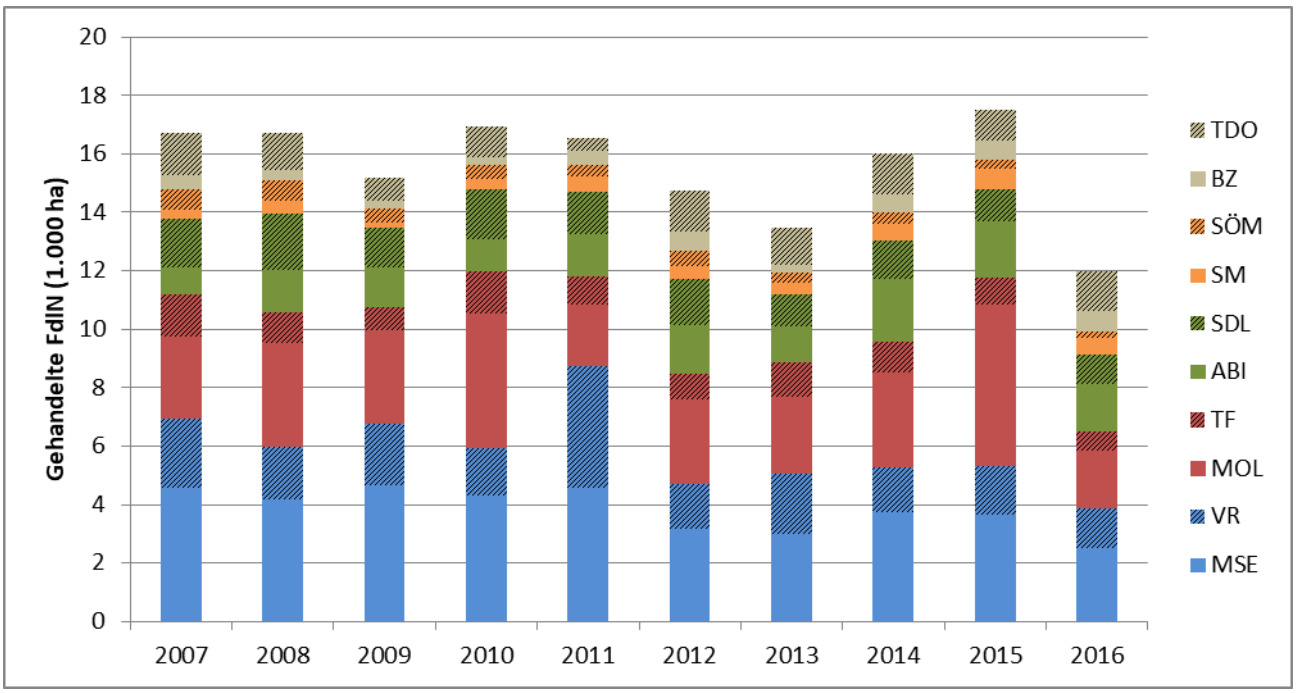
Die Flächenverkäufe in den neuen Bundesländern insgesamt sind 2016 um einen ähnlichen Faktor gesunken wie in den zehn Fallregionen, nämlich um fast ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr.[10] Ein Teil dieses Rückgangs ist auf die veränderte Verkaufspolitik der BVVG zurückzuführen. Diese hat im Jahr 2016 erstmals die Vorgabe von Bund und Ländern umgesetzt, nach der pro Jahr nur noch 10.000 ha landwirtschaftliche Fläche verkauft werden sollen (BVVG, 2017).[11] Daher ist anzu-

[10] 2016 wurden in den ostdeutschen Bundesländern insgesamt knapp 48.000 ha FdlN verkauft, nach 75.200 ha im Jahr 2015 und zwischen 60.000 und 70.000 ha in den Jahren davor.

[11] 2015 waren noch rund 26.000 ha durch die BVVG verkauft worden, 2014 rund 34.000 ha (BVVG, 2016; 2015).

nehmen, dass auf dem Bodenmarkt in der Zukunft tendenziell weniger Fläche gehandelt werden wird als in den zurückliegenden Jahren. Gerade in den Fallregionen in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern sind die Flächenverkäufe von 2015 auf 2016 deutlich zurückgegangen. Dies sind die Bundesländer, in denen die noch zu privatisierende Fläche der BVVG besonders groß ist. Nur in den beiden sächsischen Fallregionen ist der (statistisch ausgewiesene) gehandelte Flächenumfang 2016 etwas größer als 2015.

Abbildung 14: Statistisch erfasste Käufe landwirtschaftlicher Fläche in den Fallregionen



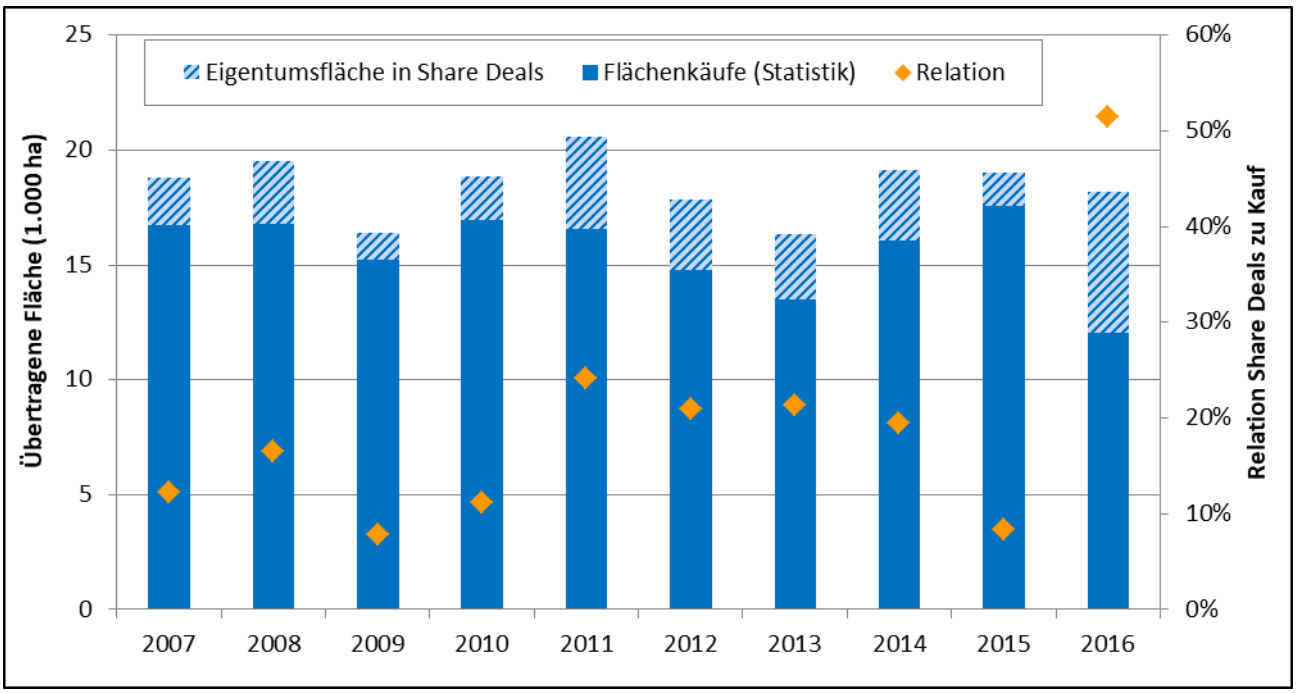
Quelle: Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.

Abbildung 15 stellt die Summe der in den Fallregionen gehandelten Landwirtschaftsfläche aus Abbildung 14 und die in Share Deals übertragene Eigentumsfläche aus Tabelle 15 in den einzelnen Jahren zusammen und setzt sie in Relation zueinander. Nachdem im vorigen Abschnitt deutlich wurde, dass diese Relation im gesamten Zeitraum rund 18 % beträgt (vgl. Tabelle 16), zeigen sich hier die Schwankungen dieses Werts von Jahr zu Jahr.

In den Jahren mit relativ wenigen Übernahmen landwirtschaftlicher Unternehmen durch neue Mehrheitseigentümer (2009 und 2015) belief sich die mit den Share Deals übertragene Eigentumsfläche auf lediglich 8 % der im gleichen Jahr gehandelten Landwirtschaftsfläche. Andererseits wurden im Jahr 2011 schon einmal 24 % der statistisch erfassten Flächenkäufe als Eigentumsfläche in Share Deals übertragen. Die Relation im Jahr 2016 übertrifft aber alle bisherigen Werte weit. Während die Verkaufsaktivitäten auf dem Bodenmarkt auf weniger als 12.000 ha zurückgingen, war der mit Anteilsverkäufen landwirtschaftlicher Unternehmen verbundene Flächenumfang mit 6.100 ha sehr hoch. Damit entspricht die im Jahr 2016 mit Share Deals übertra-

gene Eigentumsfläche einem Anteil von 51 % der auf dem Bodenmarkt gehandelten Landwirtschaftsfläche.

Abbildung 15: Relation der in Share Deals übertragenen Eigentumsfläche zu statistisch erfassten Flächenkäufen in den Fallregionen im Zeitablauf



Quelle: Eigene Darstellung mit Daten der Statistischen Ämter der Länder.

Dieser Extremwert kommt auch durch die außergewöhnlichen Verkäufe infolge der KTG-Insolvenz zustande und ist für eine Prognose der zukünftigen Bedeutung von Share Deals ungeeignet. Geht man jedoch davon aus, dass

- der Markt für landwirtschaftliche Fläche in Ostdeutschland auch aufgrund der geschilderten Entwicklung der BVVG-Verkäufe in den kommenden Jahren tendenziell kleiner wird,
- juristische Personen weiterhin Eigentumsfläche erwerben, sodass deren Eigentumsanteil an der bewirtschafteten LF weiter steigt,
- und dass die Fallzahlen der Übernahmen ganzer landwirtschaftlicher Unternehmen auf dem Wege des Share Deal in den nächsten Jahren zumindest nicht zurückgehen,

so folgt daraus, dass die Bedeutung der Share Deals im Verhältnis zur auf dem Bodenmarkt gehandelten Fläche in Zukunft größer wird, und dass der zuvor ermittelte Durchschnittswert von 18 % vermutlich deutlich übertroffen wird.

5 Diskussion der Ergebnisse

Anlass für diese zweite Studie zu überregional aktiven Investoren in landwirtschaftlichen Unternehmen war der Wunsch des BMEL, das in der ersten Studie fehlende Land Brandenburg in die Untersuchung einzubeziehen. Die Ergebnisse zeigen, dass in Brandenburg ein weiterer Schwerpunkt von Investorenaktivitäten liegt. Im Landkreis Märkisch-Oderland sind sowohl die Flächenanteile, die von überregional aktiven Investoren bewirtschaftet werden, als auch die Zahl der seit 2007 von Investoren übernommenen Unternehmen ähnlich hoch wie in den Landkreisen Mecklenburgische Seenplatte und Vorpommern-Rügen und weitaus höher als in den anderen Fallregionen.

Dies trifft auf die andere brandenburgische Fallregion, den Landkreis Teltow-Fläming, nicht zu. Hier liegen die Anteile externer Investoren an den bewirtschafteten Flächen etwa auf Höhe des Durchschnitts der anderen Fallregionen (allerdings über dem Durchschnitt im Hinblick auf Übernahmeaktivitäten durch nichtlandwirtschaftliche Investoren). Die überwiegende Mehrheit der untersuchten Unternehmen sind hier regional aktive Mehrfamilienunternehmen. Dies zeigt einmal mehr, dass jede Fallregion einzigartig ist und nicht als repräsentativ für das Bundesland (oder gar Ostdeutschland insgesamt) angesehen werden kann.

Gründe für die unterschiedliche regionale Bedeutung externer Investoren liegen sowohl in den historischen Ausgangsbedingungen, den strukturellen Unterschieden zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung als auch in unterschiedlichen Entwicklungen seit der Wende. Diese im Einzelnen nachzuzeichnen, würde tiefergehende Untersuchungen in den einzelnen Fallregionen erfordern, die in dieser Studie nicht vorgesehen waren.

Im Anschluss an die Fallstudien in Brandenburg wurden auch die anderen Fallstudien auf den gleichen Analysezeitraum hin aktualisiert, um eine bessere Vergleichbarkeit der Regionen herzustellen. Mit der Aktualisierung sind zwei Jahre hinzugekommen, die das Gesamtbild in sehr unterschiedlicher Weise beeinflussen: Einerseits das Jahr 2015 mit den, gemessen am Flächenumfang der von neuen Eigentümern übernommenen Unternehmen, niedrigsten Übernahmeaktivitäten. Andererseits das Jahr 2016, in dem die mit Abstand umfangreichsten Unternehmensübernahmen in den Fallregionen stattfanden.

Das Jahr 2016 ist besonders geprägt durch die Unternehmensverkäufe infolge der Insolvenz der bis dahin größten Agrarholding Deutschlands, der KTG Agrar SE. Diese allein hat zu Übernahmen von neun Unternehmen mit einer Gesamt-LF von 7.700 ha durch unterschiedliche Investoren in drei Fallregionen geführt. Davon gingen allein sechs Unternehmen an einen Investor, der die verbliebene Insolvenzmasse der KTG-Holding insgesamt übernommen hat. Eher unerwartet ist, dass drei KTG-Unternehmen auch an zwei andere überregional aktive Investoren verkauft wurden. Dennoch kann aus diesem Fall die Lehre gezogen werden, dass Agrarunternehmen, die einmal in großen, regionsübergreifenden Holdings zusammengefasst waren, bei Anteilsverkäufen kaum zurück in die Hände Ortsansässiger gelangen und eher in großen Verbünden verbleiben werden.

Durch den KTG-Fall sind erstmals auch Mehrfachübernahmen in den Blick gerückt. Bis dahin war die mehrfache Übernahme desselben Unternehmens im Untersuchungszeitraum in den Fallregionen praktisch nicht vorgekommen. Mehrfachübernahmen sind auch weiterhin eher eine Ausnahme; von sieben Fällen, die in den Fallstudien gefunden werden, stehen fünf mit der KTG Agrar in Verbindung. Die bisherigen Ergebnisse stützen daher nicht die mitunter vertretene These, überregional aktive Investoren verfolgten lediglich kurzfristige, spekulative Interessen. Abgesehen von der KTG Agrar haben fast alle untersuchten Investoren die übernommenen Unternehmen bis zum Ende des Untersuchungszeitraums im Eigentum behalten.

Wie wird sich die Relevanz von Anteilsübernahmen landwirtschaftlicher Unternehmen in Zukunft entwickeln? Aus den Zahlen der Vergangenheit ist kein eindeutiger „Trend“ in Richtung einer zu- oder abnehmenden Zahl von Übernahmefällen im Zeitablauf auszumachen. Jahre hoher Übernahmeaktivitäten wechselten im Beobachtungszeitraum mit Jahren sehr niedriger Aktivitäten, ohne dass Ursachen hierfür auf Anhieb zu erkennen wären. Das Jahr 2016 mit den außergewöhnlich hohen Übernahmeaktivitäten kann als „Ausreißer“ gewertet werden, der kein Maßstab für die zukünftige Entwicklung ist.

Allerdings gibt es auch Argumente für die Annahme, dass die Zahl der Übernahmen in Zukunft eher steigen wird. Zum einen erreichen in vielen Agrarunternehmen die Führungskräfte in den kommenden Jahren das Ruhestandsalter. Diese suchen nach Wegen, ihre Geschäftsanteile möglichst gewinnbringend zu verkaufen. Ein unternehmensinterner Verkauf scheidet mangels zahlungskräftiger Mitgesellschafter häufig aus, sodass ein Verkauf an einen externen Investor in vielen Fällen die einzige (finanziell attraktive) Möglichkeit ist (Hahn, 2017).

Ungeachtet der Plausibilität solcher Voraussagen erscheint es sehr wahrscheinlich, dass die Bedeutung der Share Deals in Relation zu der auf dem Bodenmarkt gehandelten Landwirtschaftsfläche zunehmen wird. Wenn die Zahl der Anteilsverkäufe auch nur auf dem Niveau der vergangenen Jahre bleibt, ergibt sich dies schon aus der abnehmenden Dynamik auf dem Bodenmarkt (v. a. aufgrund der nachlassenden Verkaufsaktivitäten der BVVG) sowie aus den stetig zunehmenden Anteilen an Eigentumsfläche, die die juristischen Personen erwerben.

Die Folge ist, dass das Grundstückverkehrsgesetz in Ostdeutschland faktisch immer weiter an Effektivität verliert: Auf der einen Seite wird der Kauf landwirtschaftlicher Fläche von relativ bescheidenen Ausmaßen (je nach Landesregelung 2 ha oder weniger) einem Prüf- und Genehmigungsverfahren unterzogen, das hohen Verwaltungsaufwand und in vielen Fällen Rechtsstreitigkeiten nach sich zieht. Auf der anderen Seite können via Share Deal Eigentumsflächen in häufig hoher dreistelliger Hektarzahl den Eigentümer wechseln, ohne dass dies einer Fachbehörde überhaupt zur Kenntnis gegeben werden muss.

Damit wächst auch die Gefahr, dass die Legitimität des GrdstVG insgesamt in Frage gestellt wird (Lehmann und Schmidt-de Caluwe, 2015). Die Ungleichbehandlung von Flächenkäufen und Share Deals wird als gesetzliche Schieflage wahrgenommen. Dies kann in die Frage münden, wozu das

GrdstVG überhaupt benötigt wird und welche Agrarstrukturen damit geschützt werden sollen. Zwar wird aus juristischer Sicht argumentiert, die rechtliche Behandlung von Grundstückskäufen und Anteilskäufen landwirtschaftlicher Unternehmen sei nicht gleichzusetzen. Die faktische Ungleichbehandlung großer und kleiner Flächentransfers ist dennoch ein Problem für die Legitimität des GrdstVG in der Öffentlichkeit.

Die Bedeutung der Share Deals wird auch durch den Umstand gesteigert, dass nach der herrschenden Rechtsprechung das wirtschaftende Agrarunternehmen als Landwirt im Sinne des GrdstVG erwerbsprivilegiert ist. Dies führt in der ostdeutschen großbetrieblichen Agrarstruktur zwangsläufig zu der beschriebenen Konzentration von immer mehr Eigentumsflächen in den juristischen Personen. Der Vermögenswert der Eigentumsfläche ist das wesentliche Hindernis dafür, dass auch weniger kapitalkräftige Interessenten als Teilhaber in solchen Unternehmen einsteigen könnten.

Historische Erfahrungen (Planck und Ziche, 1979, S. 191 ff.) und international vergleichende Untersuchungen (Deininger, 2003, S. 17 ff.) legen den Schluss nahe, dass die Konzentration des Agrarlandes in der Hand Weniger ein Problem für die ländliche Entwicklung darstellt und eine zentrale Ursache für soziale Probleme in ländlichen Regionen ist. Dies ist nicht auf die heutigen Rahmenbedingungen eines hochindustrialisierten Landes übertragbar. Doch das gesellschaftliche Leitbild einer breiten Streuung des Bodeneigentums, das in vielen aktuellen Grundsatzpapieren aufgegriffen wird (Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Bodenmarktpolitik", 2015; CDU-Bundesfachausschuss Landwirtschaft und ländlicher Raum, 2015; Europäisches Parlament, 2017), wurzelt in solchen historischen Erfahrungen.

Im Zusammenhang mit der Zunahme von Landeigentum und -bewirtschaftung in der Hand von nicht in der Region lebenden Personen werden in Deutschland weitere Probleme für den ländlichen Raum diskutiert. So wächst z. B. die Befürchtung, dass ländliche Gemeinden wesentliche Quellen ihrer Einkünfte verlieren. Überregional aktive Kapitaleigentümer zahlen keine Ertrags- oder Einkommensteuer am Sitz eines Tochterunternehmens, sodass der dortigen Gemeinde Steuereinnahmen fehlen, die von Ortsansässigen gezahlt würden. Dagegen kann eingewandt werden, dass die Landwirtschaft selbst in ländlichen Regionen nur einen geringen Anteil an der Beschäftigung hat und dass ihr Beitrag für die regionale Wertschöpfung und das lokale Steueraufkommen meist relativ gering ist.

Der vorliegende Bericht liefert für diese Diskussion keine neuen Fakten oder Argumente. Dies war nicht die Zielstellung der Untersuchung und ist auf Grundlage der gewählten Methodik auch nicht möglich. In der Untersuchung werden Typen von Kapitaleigentümern anhand von nur vier Merkmalen unterschieden: Wohnort, Familienzugehörigkeit, andere wirtschaftliche Aktivitäten sowie Zahl der Beteiligungen im Agrarsektor. Diese Kriterien lassen nur wenige Rückschlüsse auf mögliche Auswirkungen der jeweiligen Eigentumsverhältnisse auf die betroffene Region zu. Ob z. B. ein überregional aktiver Investor weniger nachhaltig wirtschaftet, weniger vor Ort investiert, weniger ortsansässige Arbeitskräfte beschäftigt oder sich weniger für das Dorf einsetzt als ortsansässige

Kapitaleigentümer, lässt sich aus den erhobenen Daten nicht ableiten. Die für solche Fragestellungen notwendigen Untersuchungen bedürfen u. a. umfangreicher Fallstudien vor Ort. Erkenntnisse hierzu sind in den nächsten Jahren aus einem aktuell am Thünen-Institut für Ländliche Räume laufenden Forschungsprojekt zu erwarten.

Noch in weiterer Hinsicht ist auf eine Einschränkung des Aussagegehalts dieser Studie hinzuweisen. Aufgrund begrenzter Datenverfügbarkeit werden nur die juristischen Personen im ostdeutschen Agrarsektor untersucht. Überregional aktive Kapitaleigentümer dürften aber vermutlich auch bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften eine Rolle spielen. Zur Relevanz und der Entwicklung bei diesen Rechtsformen besteht ebenfalls noch Forschungsbedarf.

Literaturverzeichnis

Aeikens, H. O. (2014): Interview: "Landwirtschaft gehört zurück ins Dorf". DLG-Mitteilungen 2014, H. 3, S. 23.

BLE, Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (2016): Zahlungen aus den EU-Fonds für Landwirtschaft und Fischerei - Suche. http://www.agrar-fischerei-zahlungen.de/Suche. Zitiert am 8.3.2017.

Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Bodenmarktpolitik" (2015): Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen. Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Bodenmarktpolitik" gemäß Beschluss der Amtschefinnen und Amtschefs der Agrarressorts der Länder vom 16. Januar 2014. März 2015. Berlin.

Bureau van Dijk (2017): Dafne Unternehmensdatenbank mit detaillierten Finanzinformationen zu Unternehmen in Deutschland. http://www.bvdinfo.com/de-de/our-products/company-information/national-products/dafne. Zitiert am 14.7.2017.

BVL, Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (2017): Bekanntmachung Nr. 17/01/001 über die zugelassenen und/oder registrierten Futtermittelunternehmer sowie Bekanntmachung des Verzeichnisses der Kommission gemäß Artikel 19 Absatz 6 der Verordnung (EG) Nr. 183/2005 (Stand: 10. November 2016) vom 24. Januar 2017. http://www.bvl.bund.de/DE/02_Futtermittel/03_AntragstellerUnternehmen/01_Zulassungs_Registrierungspflicht/02_Futtermittelbetriebe_Verzeichnis/fm_FMBetriebeVerzeichnis_node.html. Zitiert am 13.4.2017.

BVVG, Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH (2015): Verkauf von Wald und unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen in der Schlussphase. Pressemitteilung vom 9. Januar 2015. http://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/ARCHIV. Zitiert am 16.9.2017.

BVVG, Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH (2016): BVVG auf neue Vorgaben ausgerichtet. Pressemitteilung vom 8. Januar 2016. http://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/ARCHIV. Zitiert am 16.9.2017.

BVVG, Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH (2017): BVVG hat 2016 weit weniger Acker- und Grünland verkauft als in den Vorjahren. Pressemitteilung vom 12. Januar 2017.

CDU-Bundesfachausschuss Landwirtschaft und ländlicher Raum (2015): Landwirtschaft neu denken. Zukunftsfähige Landwirtschaft - gute Ernährung - lebensfähige Umwelt. Beschluss Oktober 2015. https://www.cdu.de/system/tdf/media/dokumente/150928-beschluss-grundsatzpapier-bfa-landwirtschaft.pdf?file=1&type=field_collection_item&id=3147. Zitiert am 8.11.2017.

DBV, Deutscher Bauernverband (2017): Agrarförderung - GAP-Prämienschätzer für Landwirte bis 2019. http://www.bauernverband.de/praemienschaetzer. Zitiert am 8.3.2017.

Deininger, J. (2003): Land Policies for Growth and Poverty Reduction. A World Bank Policy Research Report. Washington.

Deutscher Bundestag (2016): Politische Konsequenzen aus der Insolvenz und dem Verkauf des Agrarkonzerns KTG Agrar SE. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Drucksache 18/9934 vom 11.10.2016.

Europäisches Parlament (2017): Aktueller Stand der Konzentration von Agrarland in der EU: Wie kann Landwirten der Zugang zu Land erleichtert werden? Entschließung des 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. Zitiert am 8.11.2017.

Forstner, B. und Tietz, A. (2013): Kapitalbeteiligung nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren an landwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland. Thünen Report 5. Braunschweig.

Forstner, B., Tietz, A., Klare, K., Kleinhanss, W. und Weingarten, P. (2011): Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland. Landbauforschung Völkenrode, Sonderheft, H. 352. Braunschweig.

Hahn, T. (2017): Generationenwechsel Ost. Interview. Bauernzeitung 2017, H. 21, S. 46-47.

Johann Heinrich von Thünen-Institut (2015): Thünen-Atlas: Landwirtschaftliche Nutzung. https://gdi.ti.bund.de/lr/agraratlas/indexMap.htm?LP=1. Zitiert am 5.5.2015.

Justizministerium des Landes Nordrhein-Westfalen (2017): Gemeinsames Registerportal der Länder. http://www.justiz.de/onlinedienste/registerportal_der_laender/index.php. Zitiert am 14.7.2017.

Lehmann, M. und Schmidt-de Caluwe, R. (2015): Möglichkeiten einer gesetzlichen Steuerung im Hinblick auf den Rechtserwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum. Gutachten im Auftrag des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG). Berlin.

Netz, J. (2015): Grundstückverkehrsgesetz: Praxiskommentar (7. Auflage). Butjadingen-Stollhamm.

Planck, U. und Ziche, J. (1979): Land- und Agrarsoziologie. Stuttgart.

Schmitt, G. (1996): Landpacht und Erbrecht: Vernachlässigte Aspekte des Agrarstrukturwandels. Diskussionsbeitrag 9601, Institut für Agrarökonomie der Universität Göttingen. Göttingen.

Statistische Ämter der Länder (div. Jgg.): Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Statistische Berichte M I 7, verschiedene Jahrgänge.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015): Regionaldatenbank Deutschland. https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/logon. Zitiert am 5.5.2015.

Statistisches Bundesamt (2017): Land- und Forstwirtschaft, Fischerei: Rechtsformen und Erwerbscharakter - Agrarstrukturerhebung. Fachserie 3, Reihe 2.1.5.

Tietz, A. (2015): Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Bestandsaufnahme und Entwicklung. Thünen Report 35. Braunschweig.

von der Hagen, H. (2017): Wie die Munich Re Land wegkauft. Süddeutsche Zeitung vom 30.11.2017. http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/kampf-um-aecker-wie-die-munich-re-land-wegkauft-1.3273634. Zitiert am 16.10.2017.

Anhang

Anhang **55**

A1 Brandenburg: Landkreis Märkisch-Oderland **63**

A1.1 Übersicht über den Landkreis 63

A1.2 Unternehmen in Märkisch-Oderland 65
A1.2.1 Analyse der Unternehmen nach Rechtsform 66
A1.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse 72
A1.2.3 Bewirtschaftete Flächen 72

A1.3 Wechseldynamik im Landkreis Märkisch-Oderland 73

A1.4 Fazit 79

A2 Brandenburg: Landkreis Teltow-Fläming **81**

A2.1 Übersicht über den Landkreis 81

A2.2 Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming 83
A2.2.1 Analyse der Unternehmen nach Rechtsform 83
A2.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse 86
A2.2.3 Bewirtschaftete Flächen 86

A2.3 Wechseldynamik im Landkreis Teltow-Fläming 87

A2.4 Fazit 91

A3 Mecklenburg-Vorpommern: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte **93**

A3.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe 93

A3.2 Bewirtschaftete Flächen 97

A3.3 Übernahmen 98

A3.4 Fazit 101

A4 Mecklenburg-Vorpommern: Landkreis Vorpommern-Rügen **103**

A4.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe 103

A4.2 Bewirtschaftete Flächen 105

A4.3 Übernahmen 106

A4.4 Fazit 109

A5 Sachsen-Anhalt: Landkreis Anhalt-Bitterfeld **111**

A5.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe 111

A5.2 Bewirtschaftete Flächen 112

A5.3 Übernahmen 113
A5.4 Fazit 115
A6.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe 117
A6.2 Bewirtschaftete Flächen 119
A6.3 Übernahmen 120
A6.4 Fazit 122

A7 Thüringen: Landkreis Schmalkalden-Meiningen 123
A7.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe 123
A7.2 Bewirtschaftete Flächen 124
A7.3 Übernahmen 125
A7.4 Fazit 128

A8 Thüringen: Landkreis Sömmerda 129
A8.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe 129
A8.2 Bewirtschaftete Flächen 130
A8.3 Übernahmen 131
A8.4 Fazit 133

A9 Sachsen: Landkreis Bautzen 135
A9.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe 135
A9.2 Bewirtschaftete Flächen 136
A9.3 Übernahmen 137
A9.4 Fazit 139

A10 Sachsen: Landkreis Nordsachsen 141
A10.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe 141
A10.2 Bewirtschaftete Flächen 142
A10.3 Übernahmen 143
A10.4 Fazit 145

Abbildungsverzeichnis

Abbildung MOL-1: Anteil der Rechtsformen an der Zahl der Betriebe und der Fläche 64

Abbildung TF-1: Anteil der Rechtsformen an der Zahl der Betriebe und der Fläche 82

Tabellenverzeichnis

Tabelle MOL-1: Rahmendaten des Landkreises Märkisch-Oderland 63

Tabelle MOL-2: Landwirtschaftszählung 2010: Zahl der Betriebe und bewirtschaftete Fläche nach Rechtsformen im Landkreis MOL 64

Tabelle MOL-3: Zahl der im Landkreis MOL analysierten Landwirtschaftsunternehmen 65

Tabelle MOL-4: Einordnung der im Landkreis MOL analysierten Agrarunternehmen 72

Tabelle MOL-5: Bewirtschaftete Fläche der analysierten Unternehmen im Landkreis MOL 73

Tabelle MOL-6: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 77

Tabelle MOL-7: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 78

Tabelle MOL-8: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche 79

Tabelle TF-1: Rahmendaten des Landkreises Teltow-Fläming 81

Tabelle TF-2: Landwirtschaftszählung 2010: Zahl der Betriebe und bewirtschaftete Fläche nach Rechtsformen im Landkreis Teltow-Fläming 82

Tabelle TF-3: Zahl der im Landkreis TF analysierten Landwirtschaftsunternehmen 83

Tabelle TF-4: Einordnung der im Landkreis TF analysierten Agrarunternehmen 86

Tabelle TF-5: Bewirtschaftete Fläche der analysierten Unternehmen im Landkreis TF 87

Tabelle TF-6: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 89

Tabelle TF-7: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 90

Tabelle TF-8: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche 91

Tabelle MSE-1: Einordnung der im Landkreis MSE analysierten Agrarunternehmen 93

Tabelle MSE-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis MSE 98

Tabelle MSE-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 99

Tabelle MSE-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 100
Tabelle MSE-5: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche 101
Tabelle VR-1: Einordnung der im Landkreis VR analysierten Agrarunternehmen 103
Tabelle VR-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis VR 106
Tabelle VR-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 107
Tabelle VR-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 108
Tabelle VR-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche 109
Tabelle ABI-1: Einordnung der im Landkreis ABI analysierten Agrarunternehmen 111
Tabelle ABI-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis ABI 112
Tabelle ABI-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 113
Tabelle ABI-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 114
Tabelle ABI-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche 114
Tabelle SDL-1: Einordnung der im Landkreis SDL analysierten Agrarunternehmen 117
Tabelle SDL-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis SDL 119
Tabelle SDL-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 120
Tabelle SDL-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 121
Tabelle SDL-5: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche 122
Tabelle SM-1: Einordnung der im Landkreis SM analysierten Agrarunternehmen 123
Tabelle SM-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis SM 125
Tabelle SM-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 126
Tabelle SM-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 127
Tabelle SM-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche 127
Tabelle SÖM-1: Einordnung der im Landkreis SÖM analysierten Agrarunternehmen 129
Tabelle SÖM-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis SÖM 131

Tabelle SÖM-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 131
Tabelle SÖM-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 132
Tabelle SÖM-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche 133
Tabelle BZ-1: Einordnung der im Landkreis BZ analysierten Agrarunternehmen 135
Tabelle BZ-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis BZ 136
Tabelle BZ-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 137
Tabelle BZ-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 138
Tabelle BZ-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche 139
Tabelle TDO-1: Einordnung der im Landkreis TDO analysierten Agrarunternehmen 141
Tabelle TDO-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis TDO 142
Tabelle TDO-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007 143
Tabelle TDO-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe 144
Tabelle TDO-5: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche 145

A1 Brandenburg: Landkreis Märkisch-Oderland

A1.1 Übersicht über den Landkreis

Der Landkreis Märkisch-Oderland (MOL) liegt östlich von Berlinzwischen den Landkreisen Barnim im Norden und Oder-Spree sowie der Stadt Frankfurt/Oder im Süden. Im Osten der Landkreises liegt Polen, auf der gesamten Länge der Grenze getrennt durch die Oder. Das Kreisgebiet wird naturräumlich durch das Oderbruch sowie die eiszeitlichen Hochebenen Barnim und Land Lebus geprägt. Die Kreisfläche umfasst 2.159 km² und die Einwohnerzahl rund 187.000; die Bevölkerungsdichte ist mit 87 Einwohnern je km² geringfügig höher als die des Landes Brandenburg (vgl. Tabelle MOL-1). Größte Stadt ist Strausberg (rd. 26.000 Einwohner), gefolgt von Bad Freienwalde (12.000 Einwohner). Der Verwaltungssitz Seelow hat nur gut 5.000 Einwohner.

Tabelle MOL-1: Rahmendaten des Landkreises Märkisch-Oderland

	Jahr	Landkreis Märkisch Oderland		
Flächengröße	2013 [1]	2.159	km²	
Einwohnerzahl	2011 [1]	187.374	Ew.	
Bevölkerungsdichte		87	Ew./km²	
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	2010 [1]	127.405	ha	
davon Ackerland		118.719	ha	93%
Grünland		8.202	ha	6%
Durchschnittliche Ertragsmesszahl	2013 [2]	38		
Durchschnittlicher Viehbesatz	2010 [3]	0,29	GV/ha	

Quellen: [1] Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015)
[2] Eigene Berechnungen (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.)
[3] Johann Heinrich von Thünen-Institut (2015).

Gut zwei Drittel der Kreisgebietsfläche werden landwirtschaftlich genutzt; die rund 127.000 ha LF teilen sich auf in 93 % Ackerland und nur 6 % Grünland. Die Bodenqualitäten sind mit einer durchschnittlichen Ertragsmesszahl von 38 etwas oberhalb des Landesdurchschnitts. Der Viehbesatz von 0,29 Großvieheinheiten je Hektar liegt dagegen unter dem Landesdurchschnitt.

Die Landwirtschaftszählung 2010 weist 459 landwirtschaftliche Betriebe für den Landkreis MOL aus (vgl. Tabelle MOL-2 und Abbildung MOL-1). Zwei Drittel davon (66 %) sind Einzelunternehmen, die zusammen 29 % der LF bewirtschaften. Sieben Prozent der Betriebe mit neun Prozent der LF firmieren als Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR).

Insgesamt 104 juristische Personen der in dieser Untersuchung betrachteten Rechtsformen wurden 2010 von der Statistik gezählt. Das sind 23 % aller statistisch erfassten Betriebe im Landkreis MOL, die zusammen 61 % der LF bewirtschaften. Darunter sind 15 Genossenschaften, die mit

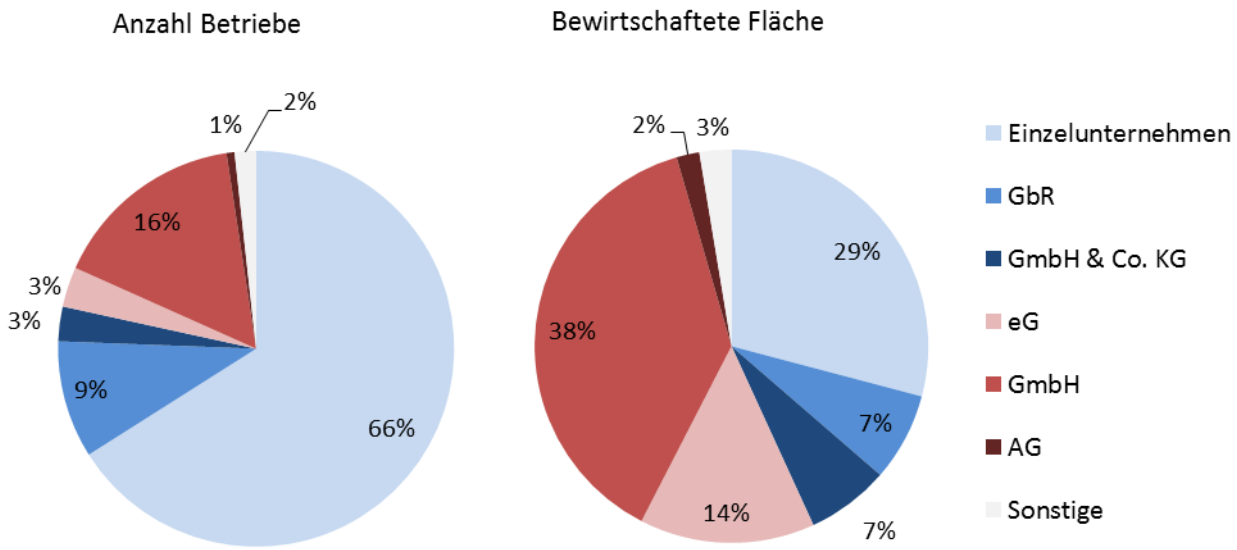
durchschnittlich 1.223 ha die größte Flächenausstattung haben, gefolgt von drei Aktiengesellschaften mit durchschnittlich 800 ha und elf GmbH & Co. KG mit 667 ha. Die bei weitem häufigste Rechtsform unter den juristischen Personen ist die GmbH mit 73 Unternehmen, die im Schnitt 662 ha bewirtschaften.

Tabelle MOL-2: Landwirtschaftszählung 2010: Zahl der Betriebe und bewirtschaftete Fläche nach Rechtsformen im Landkreis MOL

	Insgesamt	Einzelunternehmen	GbR	GmbH & Co. KG	eG	GmbH	AG	Sonstige*
Anzahl Betriebe	**459**	303	44	13	15	73	3	8
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (ha)	**127.405**	37.092	9.231	8.674	18.344	48.322	*2.400*	3.342
Durchschnittsgröße (ha/Betrieb)	**278**	122	210	667	1.223	662	*800*	418

* Kommanditgesellschaft, eingetragener Verein.
Kursiv: Geschätzt (genaue Flächenangabe unterliegt der statistischen Geheimhaltung).
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Abbildung MOL-1: Anteil der Rechtsformen an der Zahl der Betriebe und der Fläche



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Zu den Betrieben sonstiger Rechtsformen zählen im Landkreis MOL sieben Kommanditgesellschaften sowie ein eingetragener Verein. Die von diesen Rechtsformen bewirtschaftete LF macht weniger als drei Prozent der Gesamt-LF aus.

A1.2 Unternehmen in Märkisch-Oderland

Die Liste juristischer Personen, die das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) zur Verfügung gestellt hat, enthält insgesamt 98 Unternehmen. Tabelle MOL-3 zeigt die Zahl der Unternehmen in den einzelnen Rechtsformen. Bis auf zwei wurden alle genannten Unternehmen als Landwirtschaftsunternehmen mit Sitz im Landkreis identifiziert. Die Ausnahmen betreffen zwei GmbHs mit Anschrift bei einer landwirtschaftlichen Holding im Landkreis MOL, deren Betriebsstätten aber jeweils rund 100 km vom Geschäftssitz entfernt sind. Somit kann ausgeschlossen werden, dass diese GmbHs Flächen in MOL bewirtschaften.

Die Liste enthält alle EGFL-Antragsteller aus dem Jahr 2016. In der Datenbank der BLE (2016) wurden zwei weitere große Empfänger von EGFL-Zahlungen in den Jahren 2014 und 2015 gefunden, die laut Angabe des LELF im Jahr 2016 keinen Antrag mehr gestellt haben. Diese GmbH & Co. KG wurden in die Analyse einbezogen. Vier andere Unternehmen aus der LELF-Liste (drei GmbHs und eine GmbH & Co. KG) sind nicht als Zahlungsempfänger der Jahre 2014 und 2015 in der BLE-Datenbank enthalten, werden aber trotzdem mit analysiert.

Darüber hinaus enthält die Dafne-Datenbank weitere neun aktive Unternehmen mit dem Geschäftszweck Landwirtschaft (Tierhaltung), die ebenfalls in die Analyse einbezogen wurden.

Tabelle MOL-3: Zahl der im Landkreis MOL analysierten Landwirtschaftsunternehmen

	eG	AG	GmbH	GmbH & Co. KG	Summe
Zahl Unternehmen in Liste des Landes	17	2	68	11	**98**
davon Landwirtschaftsunternehmen im Landkreis	17	2	66	11	**96**
Zahl Empfänger EGFL-Zahlungen (Internet)	17	2	63	12	**94**
Weitere Landwirtschaftsunternehmen in Dafne			9		**9**
Zahl analysierter Unternehmen	17	2	75	13	**107**

Quelle: Eigene Darstellung.

Somit liegen der Analyse im Landkreis MOL insgesamt 107 Landwirtschaftsunternehmen zugrunde. Die Zahlen stimmen weitgehend mit denen der drei Jahre früher erstellten Landwirtschaftszählung (Tabelle MOL-2) überein. Die Gesellschafterstrukturen dieser Unternehmen werden im Folgenden nach Rechtsformen dargestellt; eine zusammenfassende Übersicht zeigt im Anschluss Tabelle MOL-4.

A1.2.1 Analyse der Unternehmen nach Rechtsform

Eingetragene Genossenschaften (eGen)

Im Landkreis MOL waren Anfang 2017 insgesamt 17 Agrarunternehmen in der Rechtsform eingetragener Genossenschaften ansässig. 15 dieser Unternehmen wurden bereits in den Jahren 1990 bis 1992 als LPG-Nachfolgeunternehmen gegründet, zwei wurden erst 2015 durch Rechtsformwandel bestehender GmbHs konstituiert. Dies ist ungewöhnlich und im Rahmen der bisherigen Fallstudien einmalig. Auch in anderer Hinsicht weichen die Ergebnisse der Genossenschafts-Analyse von den vorherigen Fallstudien ab. Die Fallgruppenzuordnung fällt nämlich erheblich differenzierter aus als in den übrigen Fallregionen.

- Nur zehn Genossenschaften werden als regional aktive Mehrfamilienunternehmen eingestuft, da ihnen laut den aktuellsten verfügbaren Protokollen zwischen 9 und 36 Genossen angehören und die zwei bis drei Mitglieder des Vorstands ortsansässig sind. (Im Februar 2017 ist allerdings eins dieser Unternehmen mit einer Nachbargenossenschaft verschmolzen, sodass aktuell nur noch neun regional aktive eGen existieren.)
- Vier eGen, darunter die zwei 2015 neu gegründeten, werden einer landwirtschaftlichen, überregional aktiven Holding zugeordnet. Die namensgebende Mutter dieses Unternehmensverbundes wurde 1991 als LPG-Nachfolgeunternehmen gegründet. Einer der bis heute führenden Akteure mit Wohnsitz vor Ort war bereits Gründungsvorstand dieser eG. Aktuell hat die eG noch sieben Mitglieder. Darunter sind zwei zentrale Akteure (ebenfalls mit Wohnsitz in der Region), die ab ca. 1997 durch Gründung und (vor allem) Übernahme weiterer GmbHs und Genossenschaften das heutige Unternehmensgeflecht geschaffen haben. Warum im Jahr 2015 zwei eigene GmbHs in Genossenschaften umgewandelt wurden, ist anhand der verfügbaren Unterlagen nicht zu beurteilen, denn die Mitglieder (jeweils zwei Personen und zwei eigene Gesellschaften) sind bislang unverändert geblieben.
  Die letzte Übernahme in MOL betraf eine flächenstarke GmbH im Jahr 2012. 2016 wurde eine weitere GmbH im Landkreis Uckermark übernommen. Heute stehen zwei Akteure als Geschäftsführer sämtlicher GmbHs und Vorstände sämtlicher Genossenschaften im Mittelpunkt der Holding. Dieser werden aktuell 13 Unternehmen mit Flächenbewirtschaftung zugeordnet, die sich in verschiedenen Konstellationen im Eigentum der zentralen Akteure, der Genossenschaft und deren Subunternehmen befinden. Vier eGen und sechs GmbHs haben ihren Betriebssitz im Landkreis MOL, drei GmbHs in weiteren Brandenburger Landkreisen. Die Holding bewirtschaftet derzeit insgesamt rund 16.000 ha LF.[12]
- Drei Genossenschaften werden nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Investoren zugerechnet:
  - Zwei eGen gehören zum Unternehmensverbund der JLW Holding, deren zentrales Unternehmen in MOL eine Aktiengesellschaft ist. Die sehr knappen Generalversammlungs-Protokolle dieser eGen geben wenig Aufschluss über den aktuellen Mitgliederbestand. Bei

[12] Der Fall dieser Holding wurde in einer Vorgängerstudie (Forstner und Tietz, 2013) ausführlich dargestellt.

der einen eG kann anhand des Wechsels des Vorstandes geschlossen werden, dass der Einstieg der JLW etwa 2009 erfolgte. Bei der zweiten eG ist ein JLW-Geschäftsführer 2012 als Genosse eingestiegen und sofort zum Vorstand gewählt worden. Somit ist in beiden Fällen von einem bestimmenden Einfluss der JLW auf die Genossenschaften ab diesen Zeitpunkten auszugehen.

- Eine eG hatte bis 2013 neun ortsansässige Genossen und wurde dann innerhalb kurzer Zeit vollständig an ein Subunternehmen der KTG Agrar AG übertragen. Dieses Unternehmen wurde 2016 noch vor der KTG-Insolvenz an zwei adlige Investoren verkauft, denen jeweils einzeln oder mit anderen Partnern verschiedene Immobilien- und Beteiligungsgesellschaften, aber auch land- oder forstwirtschaftliche Besitzungen (u. a. ein großes Gut in Mecklenburg-Vorpommern) gehören. Die übertragene eG hat zwei Tochter-GmbHs mit eigener Landbewirtschaftung in MOL; insgesamt werden rund 3.000 ha LF im Landkreis bewirtschaftet.

Aktiengesellschaften (AGen)

Im Landkreis MOL gibt es zwei landwirtschaftliche AGen mit eigener Flächenbewirtschaftung. Beide sind der Fallgruppe 8 (Nichtlandwirtschaftliche, überregional aktive Investoren) zugeordnet:

- Eine AG ist das flächengrößte Unternehmen der JLW Holding im Landkreis MOL. Es wurde 2009 aus einer Genossenschaft mit 20 überwiegend ortsansässigen Mitgliedern umgewandelt. Ein JLW-Geschäftsführer war seit mindestens 2008 Genosse und wurde Anfang 2009 zum Vorstand der eG gewählt. Von der neu gegründeten AG ist erst 2014 wieder ein Protokoll im Handelsregister verfügbar. Demnach besitzen drei JLW-Gesellschaften mittlerweile das gesamte Grundkapital der AG. Ein genauer Zeitpunkt der Mehrheitsübernahme ist nicht ermittelbar, doch die entscheidenden Weichen der Unternehmensentwicklung wurden bereits 2009 gestellt.
  Die vormaligen Führungskräfte der umgewandelten Genossenschaft hatten schon in den 1990er Jahren zwei GmbHs gegründet (vermutlich aus der Übernahme weiterer Betriebe), die parallel zu der AG auch durch JLW-Gesellschaften übernommen wurden. Eine dritte Tochter-GmbH wurde 2010 durch die JLW Holding selbst gegründet. Insgesamt gehören zur JLW Holding in MOL also sechs Unternehmen (2 eGen, eine AG, 3 GmbHs), die zusammen über 4.300 ha im Landkreis bewirtschaften.
- Die zweite AG ist ein flächenmäßig kleines Unternehmen, das 2008 durch Personen aus dem Umfeld der KTG Agrar AG gegründet wurde. Alleinaktionär ist vermutlich durchgängig ein KTG-Subunternehmen gewesen, das 2016 durch die Deutsche Agrar Holding übernommen wurde.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHs)

Die 75 analysierten GmbHs im Landkreis MOL werden zunächst in die zwei Gruppen „Autonome GmbHs“ und „Filialen“ eingeteilt. Als „Filiale“ werden hier alle Unternehmen gekennzeichnet, die zu einem weiteren Unternehmen im Landkreis gehören. Das heißt, entweder gehören die GmbH-

Anteile mehrheitlich einem anderen analysierten Agrarunternehmen (Tochter-GmbH), oder dem (den) GmbH-Gesellschafter(n) gehören mehrheitlich ein oder mehrere weitere Unternehmen im Landkreis (Schwester-GmbH).

Es gibt 44 „autonome" GmbHs und 31 „Filialen", die sich wie folgt auf die Fallgruppen aufteilen lassen:

- 14 autonome GmbHs und zwei Filialen sind im Eigentum einer ortsansässigen Person oder Familie (d. h. mehr als einer Person mit gleichem Namen und gleichem Wohnsitz). Fünf dieser Alleingesellschafter sind in der EGFL-Datenbank mit einem Einzelunternehmen gleichen Namens verzeichnet. Drei GmbHs sind flächenlose Veredlungsunternehmen.
  - Einem Landwirtsehepaar gehören neben der hier analysierten GmbH ein Einzelunternehmen, eine GbR und drei GmbHs in zwei benachbarten Landkreisen (aber nur 25 km auseinander liegend), die insgesamt rund 5.000 ha LF bewirtschaften. Die GmbH in MOL war bis 2016 alleinige Tochter einer Genossenschaft und wurde vollständig durch diese Familie (bzw. deren Beteiligungsgesellschaften) übernommen.
  - Eine dreiköpfige Familie niederländischer Herkunft hat gleich drei GmbHs in MOL gegründet, die zusammen 1.700 ha bewirtschaften.
  - Einer weiteren Familie, ebenfalls niederländischer Herkunft, gehören neben der hier analysierten GmbH zwei weitere Unternehmen unweit im Nachbarlandkreis.
  - Noch zwei weitere GmbH-Eigentümer sind niederländischer Herkunft, doch scheinen auch diese keinen Zweitbetrieb in den Niederlanden zu führen.[13]
- 14 autonome und 10 Filial-GmbHs sind im Eigentum mehrerer ortsansässiger Familien (Fallgruppe 2).
  - Die autonomen GmbHs haben zwischen zwei und 32 Anteilseigner (wobei nur zwei GmbHs mehr als 10 Gesellschafter haben). Elf dieser Unternehmen wurden schon 1991 oder 1992, teils als Nachfolger einer LPG, gegründet. Zwei entstanden in späteren Jahren infolge Rechtsformwandel aus einer eG, eine wurde 2001 von zwei Landwirten niederländischer Herkunft gegründet.
  - Unter den zehn als Filiale eingestuften Unternehmen sind sieben Tochter-GmbHs anderer regional aktiver Unternehmen (eG oder GmbH). Drei werden als „Schwester-GmbH" gewertet; ihre Gesellschafter sind jeweils auch an einer anderen (flächenmäßig größeren) GmbH beteiligt.
  - Die meisten GmbHs in der Fallgruppe 2 bewirtschaften umfangreiche Landwirtschaftsflächen, meist (ggf. zusammen mit Tochter-GmbHs) über 1.000 ha und in einem Fall bis zu 3.000 ha. Nur drei Unternehmen in dieser Fallgruppe bewirtschaften aktuell keine Fläche.

[13] Ein Zeitungsartikel aus dem Jahr 2010 berichtet von insgesamt 14 niederländischen Landwirten, die ihr heimatliches Unternehmen verkauft haben und in den Landkreis MOL übergesiedelt sind („Inzwischen sind sie unsere Holländer", www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/1/269550).

- In zwei GmbHs mit ortsansässigen Anteilseignern sind in den letzten Jahren ortsfremde, nichtlandwirtschaftliche Gesellschafter mit einem Minderheitsanteil eingestiegen, somit werden diese in Fallgruppe 3 eingestuft:
  - In einer GmbH mit zuvor nur ortsansässigen Gesellschaftern hat ein Steuerberater aus Niedersachsen Geschäftsanteile in Höhe von mittlerweile 29 % des Stammkapitals.
  - In einer anderen GmbH hält ein Pharmaunternehmer aus Berlin seit 2010 genau die Hälfte des Stammkapitals. Geschäftsführer ist seit 1996 der mit ebenfalls 50 % beteiligte zweite Gesellschafter. Diese Konstellation ist streng genommen keine Minderheitsbeteiligung.
- Fünf autonome und zwei Filial-GmbHs sind der Fallgruppe 4 „Überregional aktive Landwirte“ zugeordnet. Die meisten dieser Unternehmen sind auf Tierproduktion spezialisiert:
  - Zwei GmbHs in benachbarten Ortsteilen, 2010 bzw. 2013 gegründet, gehören einem auf Schweinezucht und -mast spezialisierten Unternehmer aus Niedersachsen. Dieser ist Eigentümer eines weiteren Schweinemastunternehmens im Nachbarlandkreis. Darüber hinaus ist er Geschäftsführer in drei Schweinehaltungsunternehmen, die verschiedenen überregional aktiven Investoren gehören, in Brandenburg und Sachsen-Anhalt.
  - Zwei Geflügelhaltungs-GmbHs (mit demselben Geschäftssitz, unter dem auch ein großes Ackerbauunternehmen angesiedelt ist) wurden 2012 von zwei Generationen einer niederländischen Landwirtsfamilie gegründet. Anhand des Luftbilds von deren Anschrift in den Niederlanden kann geschlossen werden, dass die Familie auch dort ein großes landwirtschaftliches Unternehmen betreibt.
  - Unter derselben Anschrift wie die genannten GmbHs ist noch ein drittes Geflügelhaltungsunternehmen registriert, das 2013 von einem Niederländer gegründet wurde. Dieser kommt (zufällig?) aus derselben Gemeinde wie die obigen Investoren und scheint dort ebenfalls landwirtschaftlich aktiv zu sein.
  - Ein Schweinezuchtunternehmen (mit Landbewirtschaftung) wird seit dem Jahr 2000 von einer Landwirtsfamilie gehalten, die ursprünglich aus Irland kommt, ihr deutsches Hauptunternehmen aber in einem anderen Brandenburger Landkreis in über 150 km Entfernung betreibt.
  - Die letzte GmbH in dieser Fallgruppe ist seit langem im Mehrheitseigentum einer Beteiligungsgesellschaft aus einem Nachbarlandkreis (70 km entfernt), die vier dort ansässigen Landwirten gehört. Zwei dieser Landwirte sind auch persönlich Gesellschafter der GmbH, wie auch drei Ortsansässige.
- In Fallgruppe 5 (Überregional aktive landwirtschaftliche Holdings) werden sieben GmbHs (davon sechs als Filialen) eingeordnet:
  - Sechs davon gehören zum Verbund der oben beschriebenen, überregional aktiven Genossenschaft. Die meisten davon wurden zwischen 2004 und 2005 durch die Holding übernommen, eine erst 2012.
  - Eine Geflügelhaltungs-GmbH ist (offensichtlich schon seit 1992) im Mehrheitseigentum eines Geflügelzuchtunternehmens aus Niedersachsen. Dieses betreibt eine weitere GmbH in Sachsen-Anhalt sowie sein zentrales Unternehmen mit zahlreichen Aufzuchtstandorten

in Niedersachsen. Wegen der Zahl der Standorte (die aus der Website des Unternehmens hervorgeht) wird das Unternehmen als Holding eingestuft; es ist allerdings ein Grenzfall zu Fallgruppe 4.

- Sechs Unternehmen (darunter zwei Filialen) sind Fallgruppe 6 (Beteiligung des vor- und nachgelagerten Bereichs) zugeordnet:
  - Drei Geflügelmast-GmbHs (in drei unterschiedlichen Gemeinden) gehören zum Heidemark-Verbund aus Niedersachsen. Sie sind im Mehrheitseigentum einer Beteiligungsfirma aus diesem Verbund; ein Minderheitsbeteiligter (eine Person, zwei Unternehmen) kommt jeweils aus dem regionalen Umfeld.
  - Eine andere Geflügelhaltungs-GmbH gehört zum Wiesenhof-Verbund, der ebenfalls in Niedersachsen seine Zentrale hat, seit 2016 im Alleineigentum. Seit der Gründung 2007 bis 2016 war ein regionaler Minderheitsgesellschafter beteiligt.
  - Eine Sonderkultur-GmbH befindet sich im Eigentum zweier Familien aus Südtirol, die dort jeweils eigenständig Obstanbau- und -vermarktungsunternehmen betreiben. In Deutschland gehören zu diesem Verbund laut Website weitere Unternehmen in Sachsen und Sachsen-Anhalt.
  - Eine (laut EGFL-Datenbank flächenmäßig sehr kleine) GmbH ist schwerpunktmäßig ein Baumschul- und Gartenbaubetrieb, bei dem die landwirtschaftliche Erzeugung wohl nur eine untergeordnete Rolle spielt.
- Fallgruppe 7 (Nichtlandwirtschaftliche Investoren mit einem Agrarunternehmen) wird in MOL durch drei GmbHs repräsentiert, wobei in zwei Fällen die Hintergründe der Investition sehr unklar sind:
  - Eine 2010 gegründete Schweinezucht-GmbH gehört zu 100 % einer Einzelperson aus Niedersachsen, über die weiter nichts bekannt ist. Der Geschäftsführer dieser GmbH ist ein unter Fallgruppe 4 bereits erwähnter überregional aktiver Landwirt.
  - Eine 2008 durch zwei Vorratsgesellschaften gegründete GmbH ist seit 2011 im Eigentum einer Agrar-AG aus Mecklenburg-Vorpommern, die allerdings laut EGFL-Datenbank aktuell keine Flächen bewirtschaftet. Dieses Unternehmen ist – über drei weitere Beteiligungsstufen – seit Gründung im Mehrheitseigentum eines Maklers, Agrarberaters und Partyservice-Inhabers aus Bayern, dem sonst keine Agrarbeteiligungen zugeordnet werden können. Minderheitsbeteiligter ist eine Führungsperson aus der (mittlerweile insolventen) KTG Energie AG. Der Geschäftsführer besitzt am Standort der GmbH ein Einzelunternehmen unter seinem Namen. Außerdem ist er im (zweiköpfigen) Vorstand der oben genannten Agrar-AG, die bis 2016 der KTG gehörte und dieselbe Geschäftsanschrift hat.
  - Die dritte Gesellschaft in dieser Fallgruppe steht seit den 1990er Jahren im Alleineigentum eines Golfplatzbetreibers mit Familiensitz auf einem niedersächsischen Rittergut.
- Zehn GmbHs im Landkreis sind im Eigentum von vier unterschiedlichen nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Investoren (Fallgruppe 8):
  - Vier GmbHs wurden 2016 aus der Insolvenzmasse der KTG Agrar AG an die Deutsche Agrar Holding übertragen. Eine dieser GmbHs wurde 2006 (zunächst als AG) durch die KTG

gegründet. Sie bewirtschaftet selbst Flächen und ist seit 2006 auch Alleingesellschafter der drei anderen, zwischen 1991 und 2000 gegründeten GmbHs. Zusammen mit der oben erwähnten AG bewirtschafteten die KTG-Unternehmen 2015 rund 2.700 ha LF im Landkreis.

- Der JLW Holding, die oben (bei den Aktiengesellschaften) dargestellt wurde, gehören drei GmbHs. Während die eine GmbH erst 2010 durch die JLW gegründet wurde, sind die anderen, 1991 bzw. 1996 gegründeten GmbHs im Zeitraum zwischen 2009 und 2012 übernommen worden.
- Zwei GmbHs sind Tochterunternehmen der oben beschriebenen Genossenschaft, die 2016 von adligen Immobilienunternehmern aus der KTG herausgelöst wurde. Die eine GmbH gehörte seit 2008 zum KTG-Verbund. Die zweite war bis 2016 im Alleineigentum eines ortsansässigen Landwirts und wurde dann an die eG verkauft.
- Der letzte Fall ist eine Biogas-GmbH mit eigener Flächenbewirtschaftung, die 2012 durch eine auf Biogas-Anlagenbau spezialisierte Unternehmerfamilie aus Thüringen gegründet wurde. Sie wird als Tochter-GmbH der unten beschriebenen GmbH & Co. KG eingestuft.

GmbH & Co. KG

Die 13 GmbH & Co. KG im Landkreis MOL teilen sich auf in neun autonome und vier Filialunternehmen und lassen sich folgenden Fallgruppen zuordnen:

- Sieben Unternehmen sind im Eigentum einzelner ortsansässiger Landwirtsfamilien. Darunter sind zwei flächenstarke Güter, die einer restituierten Adelsfamilie zugeordnet sind, sowie eine Filial-GmbH & Co. KG einer oben erwähnten GmbH. In drei Fällen ist der Eigentümer letztlich nur eine Person, in vier Fällen sind es Ehepartner oder Vater und Söhne bzw. Töchter. Drei der Eigentümer sind dem Namen nach niederländischer Herkunft.
- Eine GmbH & Co. KG mit aktuell noch 45 ortsansässigen Kommanditisten wurde bereits 1991 als flächenstarkes Unternehmen von ursprünglich 363 Kommanditisten gegründet.
- Zwei GmbH & Co. KG sind Fallgruppe 4 (Überregional aktive Landwirte) zugeordnet:
  - Im einen Fall ist ein niedersächsischer Geflügelmäster, der noch ein weiteres Geflügelmastunternehmen in Thüringen betreibt, Alleineigentümer.
  - Der zweite Fall betrifft ein Forstunternehmen in Familieneigentum aus Bayern, das die landwirtschaftliche Produktion in relativ geringem Umfang betreibt.
- Eine Geflügelmast-GmbH & Co. KG (in Fallgruppe 6 als Filiale eingestuft) gehört zum Heidemark-Verbund, dem, wie oben dargestellt, auch drei GmbHs in MOL zugeordnet sind.
- Zwei Unternehmen sind in Fallgruppe 8 eingeordnet. Beide gehören der bei den GmbHs bereits erwähnten Familie von Biogas-Anlagenbauern aus Thüringen. Sie wurden 2011 gegründet und bewirtschafteten 2015 noch sehr umfangreiche Landwirtschaftsflächen (zusammen mit der erwähnten GmbH über 3.500 ha). 2016 wurde von beiden GmbH & Co. KG kein Flächenantrag mehr gestellt; laut Handelsregister sind aktuell zumindest zwei der Unternehmen unter Insolvenzverwaltung gestellt.

A1.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Tabelle MOL-4 zeigt die Einordnung der Landwirtschaftsunternehmen, die im Landkreis MOL untersucht wurden, in die verschiedenen Fallgruppen von Kapitaleigentümern. Alle acht Fallgruppen sind mit mindestens zwei Unternehmen belegt. Nur 54 % der 107 Unternehmen sind im ausschließlichen Eigentum Ortsansässiger ohne Beteiligungen in anderen Regionen oder Branchen. Hinzu kommen zwei GmbHs mit Minderheitsbeteiligung eines Nichtlandwirts.

44 % der Unternehmen sind im (Mehrheits-)Eigentum überregional aktiver Investoren, wobei landwirtschaftsnahe Investoren mit 25 % den etwas größeren Anteil bestimmen als nichtlandwirtschaftliche Investoren mit 19 %. Auffällig ist der mit 10 % recht hohe Anteil der überregional aktiven landwirtschaftlichen Holdings, aber auch der mit 16 % hohe Anteil der nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Investoren.

Anders als in bisherigen Fallstudien sind die Unterschiede in der Fallgruppenzugehörigkeit zwischen den Rechtsformen nicht sehr groß. Dass die Genossenschaften zu einem ungewöhnlich hohen Anteil von nicht Ortsansässigen dominiert sind, wurde oben schon kommentiert. Andererseits zeichnen sich die GmbH & Co. KG in MOL durch relativ geringe Anteile überregional aktiver Investoren aus; in anderen Fallregionen war diese Rechtsform die von externen Investoren mit Abstand am häufigsten gewählte.

Tabelle MOL-4: Einordnung der im Landkreis MOL analysierten Agrarunternehmen

			GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe	**eG**	**AG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			14	2	5	2	**23**	21%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	10		14	10	1		**35**	33%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)			2				**2**	2%
4 Überregional aktiver Landwirt			5	2	2		**9**	8%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	4		1	6			**11**	10%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie			4	2		1	**7**	7%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)			3				**3**	3%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	3	2	1	9	1	1	**17**	16%
Summe	17	2	44	31	9	4	**107**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

A1.2.3 Bewirtschaftete Flächen

Eine Auswertung der im Internet veröffentlichten EGFL-Zahlungen der Jahre 2014 und 2015 (BLE, 2016) wird zu Hilfe genommen, um auf den Flächenanteil zu schließen, der von den einzelnen Fallgruppen bewirtschaftet wird. Dafür werden die durchschnittlichen EGFL-Zahlungen an die

analysierten Unternehmen in den zwei Jahren durch 250 Euro je Hektar prämienfähiger Fläche geteilt. Dieser Wert entspricht ungefähr der durchschnittlichen Direktzahlung pro ha, die ein 500- bis 1.000-ha-Betrieb in diesen Jahren erhalten hat (DBV, 2017).

Tabelle MOL-5 zeigt, dass von der rechnerischen Gesamtfläche von 80.200 Hektar ein Anteil von 62 % auf Unternehmen ortsansässiger Landwirte (Fallgruppen 1 bis 3) entfällt. Während die Einzelpersonen oder -familien durchschnittlich 540 ha bewirtschaften, sind die Mehrfamilienunternehmen annähernd doppelt so groß (1.030 ha). Weit überdurchschnittlich groß sind die Unternehmen der überregional aktiven landwirtschaftlichen Holdings (1.260 ha); diese bewirtschaften mit 17 % der analysierten Fläche einen außerordentlich hohen Anteil im Vergleich zu anderen Fallregionen.

Unternehmen der Fallgruppen 4 (Überregional aktive Landwirte) und 6 (Vor- und nachgelagerter Bereich) sind in hohem Ausmaß auf Viehhaltung spezialisiert und weisen nur Durchschnittsgrößen von ca. 100 ha auf, sodass ihr Anteil an der untersuchten Gesamtfläche nahezu vernachlässigbar ist. Der Flächenanteil der nichtlandwirtschaftlichen Investoren entspricht mit 19 % genau dem Anteil an der Zahl der Unternehmen. Dabei sind Unternehmen der überregional aktiven Investoren im Durchschnitt aber deutlich flächenstärker (820 ha) als diejenigen der Investoren mit nur einem Unternehmen (430 ha).

Tabelle MOL-5: Bewirtschaftete Fläche der analysierten Unternehmen im Landkreis MOL

			GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe	**eG**	**AG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)							
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			6.700	900	3.600	1.000	**12.200**	15%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	12.500		14.800	5.400	3.500		**36.200**	45%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)			1.200				**1.200**	2%
4 Überregional aktiver Landwirt			1.000	0	100		**1.100**	1%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	3.600		0	10.200			**13.800**	17%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie			700	0		0	**700**	1%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)			1.300				**1.300**	2%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	3.600	1.500	800	4.600	2.100	1.100	**13.700**	17%
Summe	19.700	1.500	26.500	21.100	9.300	2.100	**80.200**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von obigen Auswertungen und Daten der BLE (2016).

A1.3 Wechseldynamik im Landkreis Märkisch-Oderland

Tabelle MOL-6 zeigt, welche wesentlichen Gesellschafterwechsel und Unternehmensgründungen es im Landkreis MOL seit 2007 gegeben hat. In diesem Zeitraum sind 22 Neugründungen und

zwölf Übernahmen bestehender Unternehmen sowie zwei Übernahmen von Minderheitsanteilen durch externe Investoren zu verzeichnen.

Neugründungen

Zwei GmbHs und zwei GmbH & Co. KG wurden seit 2007 durch ortsansässige Einzelpersonen oder -familien gegründet. Dabei handelt es sich in zwei Fällen allem Anschein nach um die familieninterne Umwandlung eines Einzelunternehmens, um die Nachfolgegeneration in das Unternehmen einzubinden. In zwei anderen Fällen haben Landwirte, die bereits Gesellschafter in Agrarunternehmen an anderem (benachbartem) Ort sind, ein Unternehmen mit umfangreicher Flächenbewirtschaftung gegründet. Diese Neugründungen werden anhand der vorliegenden Indizien als Übernahmen von Unternehmen, die zuvor vermutlich als Einzelunternehmen in anderem Eigentum waren, gewertet.

Drei GmbHs wurden von regional aktiven Mehrfamilienunternehmen gegründet. In allen Fällen scheint es sich um Ausgliederungen von speziellen Betriebszweigen aus den bestehenden Unternehmen zu handeln, so lässt es sich jedenfalls aus den Namen und den identischen Anschriften der neu gegründeten GmbHs schließen. Eine dieser GmbHs, eine 2009 gegründete Energie-GmbH, erhält allerdings umfangreiche Flächenzahlungen. Ob es sich dabei um die Übertragung unternehmenseigener Flächen auf die Tochter-GmbH oder doch um einen von externen Eigentümern übernommenen Betrieb handelt, lässt sich anhand der vorliegenden Quellen nicht klären.

Sechs Unternehmen, dem Namen nach durchweg spezialisierte Viehhaltungs-GmbHs bzw. GmbH & Co. KG, die keine oder nur geringfügige EGFL-Zahlungen erhalten, wurden im Zeitraum 2008 bis 2013 von überregional aktiven Landwirten gegründet. Die sechs Unternehmen haben ihren Sitz unter drei verschiedenen Anschriften, die jeweils auch (mindestens) einem anderen Agrarunternehmen mit umfangreicher Flächenbewirtschaftung – zwei davon befinden sich im Eigentum nichtlandwirtschaftlicher Investoren – zugeordnet sind. Daraus lässt sich folgern, dass die bestehenden Agrarunternehmen vermutlich ihre Stallanlagen (ganz oder teilweise) an externe Investoren zwecks Gründung einer rechtlich und eigentumsmäßig getrennten Tierproduktionsfirma übertragen haben („echte“ Neugründung).

Zwei Unternehmen, dem Namen nach Geflügelerzeugungsbetriebe, wurden 2007 und 2009 durch Investoren mit wirtschaftlichem Schwerpunkt im vor- und nachgelagerten Bereich gegründet. Im einen Fall ist die Unternehmensanschrift wiederum auch mehreren Unternehmen eines nichtlandwirtschaftlichen Investors zugeordnet, daher wird dieser als echte Neugründung eingestuft. Der zweite Fall gestaltet sich anders: unter dieser Anschrift gibt es kein zweites Unternehmen, und die GmbH erhält nennenswerte EGFL-Zahlungen. Daher wird angenommen, dass in diesem Fall vorher ein Einzelunternehmen existierte, das durch den Investor übernommen wurde.

Zwei der drei Unternehmen im Eigentum nichtlandwirtschaftlicher Investoren, die kein weiteres Agrarunternehmen besitzen, wurden erst im Zeitraum nach 2007 gegründet. Beide bewirtschaf-

ten auch umfangreiche Flächen, daher werden sie als Übernahmen vorher existierender Unternehmen gewertet.

Fünf Unternehmen wurden im betrachteten Zeitraum durch nichtlandwirtschaftliche, überregional aktive Investoren gegründet. Darunter sind jeweils ein Tochterunternehmen der KTG Agrar AG und der JLW Holding, deren Vorgeschichten – angesichts der Vielzahl von Unternehmensneugründungen, -umwandlungen und -stilllegungen dieser Investoren an immer wiederkehrenden Unternehmenssitzen – schwer zu ergründen sind; sie werden dennoch als Übernahme gewertet. Drei Unternehmen mit umfangreicher Flächenausstattung wurden 2011 bis 2012 von einem Biogas-Anlagenbauer gegründet. Auch wenn an deren Standorten keine vorher existierenden Unternehmen auffindbar sind, wird unterstellt, dass es sich um Übernahmen durch den Investor handelt.

Insgesamt werden von den 22 Neugründungen demnach zehn als Übernahmen bestehender Betriebe, vermutlich Einzelunternehmen oder GbRs im Eigentum ortsansässiger Landwirte, eingestuft.

Übernahmen bestehender Unternehmen

In insgesamt 16 Unternehmen wurde im Zeitraum 2007 bis Anfang 2017 die Kapitalmehrheit durch Personen oder Gesellschaften übernommen, die zuvor nicht die Mehrheit hatten, und bei denen sich die Fallgruppenzuordnung dadurch geändert hat.

In den meisten dokumentierten Fällen waren die übernommenen Unternehmen zuvor im Eigentum mehrerer ortsansässiger Familien, in zwei Fällen aber auch nur einer ortsansässigen Person.

Drei regional aktive Mehrfamilienunternehmen (Fallgruppe 2) wurden durch eine ortsansässige Einzelperson oder -familie (Fallgruppe 1) übernommen:

- In einem Fall war der Übernehmer bereits seit 1994 Geschäftsführer der GmbH, die er 2007 von zuletzt noch drei Ortsansässigen übernahm. Gleichzeitig bewirtschaftet er ein Einzelunternehmen mit nennenswerter Flächenausstattung.
- Der zweite Fall betrifft eine Genossenschaft mit zuletzt noch sieben Genossen (einschließlich des Übernehmers), die 2009 in eine GmbH umgewandelt wurde. 2011 hat der ortsansässige Landwirt, der unweit im Nachbarlandkreis zwei weitere Agrarunternehmen betreibt, den letzten Fremdanteil dieser GmbH übernommen.
- Die dritte Übernahme in dieser Fallgruppe betrifft eine Agrar-GmbH (LPG-Nachfolgeunternehmen), die vermutlich seit 2001 im Mehrheitseigentum einer 60 km entfernt ansässigen Agrargenossenschaft war. Laut Gesellschafterliste war die eG ab 2013 Alleineigentümer der GmbH. 2016 hat sie sämtliche Geschäftsanteile an ein Landwirtsehepaar (bzw. deren Beteiligungsgesellschaften) übertragen, dessen Wohnsitz räumlich viel näher an diesem Unternehmen liegt, und das bereits Eigentümer mehrerer Unternehmen im näheren Umkreis ist.

Ein sehr flächenstarkes LPG-Nachfolgeunternehmen wurde, wie oben bereits kurz dargestellt, 2012 durch die in MOL ansässige überregional aktive landwirtschaftliche Holding übernommen. Die GmbH ist im Alleineigentum einer GmbH & Co. KG mit (zum Zeitpunkt der Gründung) 553 Kommanditisten. Die Holding hat 2012 in einem Zeitraum von etwa einem halben Jahr die überwiegende Mehrheit der Kommanditeinlagen der Eigentümer- sowie das gesamte Stammkapital der Komplementär-GmbH aufgekauft. Mitte 2016 sind noch rund 180 Kommanditisten an der Eigentümer-GmbH & Co. KG beteiligt, ohne nennenswerte Stimmrechte ausüben zu können.

Nichtlandwirtschaftliche, überregional aktive Investoren haben im betrachteten Zeitraum insgesamt zwölf Agrarunternehmen in MOL übernommen:

- Fünf Übernahmen von regional aktiven Mehrfamilienunternehmen gehen auf das Konto der JLW Holding, die 2007 noch mit keiner Unternehmensbeteiligung in MOL vertreten war. In zwei eGen kann anhand des Wechsels des Vorstandes geschlossen werden, dass die Übernahme der Stimmenmehrheit 2009 bzw. 2012 erfolgte. In einer AG und zwei GmbHs wurde ebenfalls 2009 und 2012 die Kapitalmehrheit akquiriert.
- Eine Genossenschaft und zwei GmbHs wurden erst 2016 von den heutigen nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Eigentümern übernommen. Zwei davon waren zuvor im Eigentum eines KTG-Tochterunternehmens, im einen Fall seit 2008 (Übernahme aller GmbH-Anteile von einem ortsansässigen Unternehmer), im anderen Fall seit 2013 (Übernahme sämtlicher Genossenschaftsanteile von zuletzt neun Ortsansässigen). Die zweite GmbH gehörte bis 2016 einem ortsansässigen Landwirt, der das Unternehmen seit mindestens 2007 im Alleineigentum besaß.
- Vier GmbHs, die schon vor 2007 im Unternehmensverbund der KTG Agrar AG waren, wurden nach deren Insolvenz 2016 durch die Deutsche Agrar Holding übernommen. Hier handelt es sich also um Übernahmen innerhalb der Fallgruppe 8.

In zwei Fällen wurde das Kapital eines Agrarunternehmens, das zuvor ausschließlich im Eigentum Ortsansässiger war, teilweise durch einen nichtlandwirtschaftlichen Investor übernommen. Diese Käufe von Minderheitsanteilen werden erwähnt, da ein Fallgruppenwechsel von Fallgruppe 2 auf Fallgruppe 3 stattfand:

- In einer GmbH, die 2007 noch sechs Gesellschafter hatte, hat 2008 ein Steuerberater aus Niedersachsen den Anteil (15 % des Stammkapitals) eines Ausscheidenden übernommen. 2016 hat diese Gesellschaft noch vier Gesellschafter, davon zwei Ortsansässige, den Steuerberater (mit inzwischen 29 %) und einen 2016 neu eingestiegenen Landwirt aus einem 25 km entfernten Unternehmen.
- In einer anderen GmbH mit 2010 noch drei ortsansässigen Gesellschaftern hat 2010 ein Pharmaunternehmer aus Berlin die Anteile zweier Ausscheidender übernommen und hält jetzt 50 % des Stammkapitals. Geschäftsführer ist aber weiterhin der dritte Gesellschafter mit ebenfalls 50 % Kapitalanteil.

Tabelle MOL-6: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

Art der Änderung	eG	AG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	davon Übernahme
			Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
Neugründung durch...								
eine ortsansässige Person/Familie			1	1	2		4	2
mehrere ortsansässige Landwirte				3			3	-
überregional aktive Landwirte			3	2	1		6	-
vor-/nachgelagerten Bereich			1			1	2	1
nichtlandwirtschaftl. Investor (1 Unternehmen)			2				2	2
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor		1		2	1	1	5	5
Übernahme eines regionalen Einfamilienunternehmens durch…								
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor				2			2	2
Übernahme eines regionalen Mehrfamilienunternehmens durch…								
eine ortsansässige Person/Familie			3				3	3
überregional aktive landw. Holding				1			1	1
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor	3	1		2			6	6
Übernahme eines überregional gesteuerten Unternehmens durch…								
einen anderen überregional aktiven Investor			1	3			4	4
Übernahme einer Minderheitsbeteiligung…								
durch einen nichtlandwirtschaftlichen Investor			2				2	-
Summe Änderungen	3	2	13	16	4	2	40	26 *
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	17	2	44	31	9	4	107	107
Anteil Unternehmen mit Änderungen	18%	100%	30%	52%	44%	50%	37%	24%

* Ohne Doppelnennungen. Zwei Unternehmen wurden im Untersuchungszeitraum zweimal übernommen, d. h. die Gesamtzahl der Übernahmen beträgt 28.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Zählt man die als Übernahmen gewerteten Neugründungen und die Übernahmen der Kapitalmehrheit zusammen, so haben in insgesamt 26 Unternehmen, das sind rund 24 % aller untersuchten juristischen Personen in Märkisch-Oderland, seit 2007 die Eigentümer gewechselt.

Zwei der zeitweilig im KTG-Verbund integrierten Unternehmen sind im Untersuchungszeitraum sogar zweimal von neuen Kapitaleigentümern übernommen worden. Damit sind insgesamt sogar 28 Übernahmen im betrachteten Zeitraum im Landkreis MOL erfolgt.

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Fläche

Tabelle MOL-7 zeigt die aktuell bewirtschaftete Fläche der 28 übernommenen Unternehmen. Die Hektarzahlen sind sortiert nach der Fallgruppe der Kapitaleigentümer vor der Übernahme (in den Spalten) und nach der Übernahme (in den Zeilen). Die Fläche der als Übernahme identifizierten Neugründungen ist in Spalte N* eingetragen. Bei diesen Unternehmen sind die Voreigentümer

nicht identifizierbar. Es kann aber vermutet werden, dass diese ortsansässig waren, daher erfolgt eine Zuordnung zur Obergruppe der regional aktiven Kapitaleigentümer. Die Gesamtfläche der übernommenen Unternehmen umfasst 24.900 ha, das sind 31 % der analysierten LF. Zählt man dass die Fläche der zweifach übernommenen Unternehmen im Umfang von 2.600 ha doppelt, sind sogar 27.500 ha im Zuge von Share Deals im betrachteten Zeitraum auf neue Kapitaleigentümer übergegangen.

Auf Seite der abgebenden Kapitaleigentümer stammt der größte Flächenumfang (15.600 ha) von regional aktiven Mehrfamilienunternehmen. Zusammen mit den Neugründungen und den regional aktiven Einfamilienunternehmen kommen 22.300 ha aus der Obergruppe der regional aktiven Kapitaleigentümer und nur 5.200 ha von überregional aktiven, nichtlandwirtschaftlichen Investoren.

Auf Seite der Übernehmer sind nur 3.900 ha zu regional aktiven Kapitaleigentümern übergegangen. Überregional aktive Investoren haben dagegen 23.600 ha übernommen, davon entfallen die größten Anteile mit 16.300 ha auf Fallgruppe 8 und mit 6.400 ha auf Fallgruppe 5.

Tabelle MOL-7: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe:									**Ins-**
Übernahme durch	**N***	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**ge-**
Unternehmen der Fallgruppe:		Regional aktiv			Landw.-nah			Nichtlandw.		**samt**
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen	1.100		2.800							3.900
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen										-
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)			*1.200**							-
4 Überregional aktiver Landwirt										-
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding			6.400							6.400
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie	400									400
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	500									500
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	3.900	800	6.400						5.200	16.300
Insgesamt	5.900	800	15.600	-	-	-	-	-	5.200	27.500

N* = Neugründung, keine Fallgruppenzugehörigkeit des Vorgängerunternehmens ermittelbar.

** Nur Übernahme von Minderheitsanteilen (nachrichtlich aufgeführt).*

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei der Darstellung in Tabelle MOL-7 handelt es sich um die bewirtschaftete Fläche der Unternehmen. Wieviel davon Eigentumsfläche ist, ist nicht bekannt. Im Folgenden wird eine Abschätzung der Eigentumsfläche vorgenommen, indem die LF der Übernahmefälle in den einzelnen Jahren mit dem durchschnittlichen Eigentumsanteil juristischer Personen in Brandenburg laut Agrarstrukturerhebung im jeweiligen Jahr multipliziert wird. Tabelle MOL-8 zeigt die Berechnung.

Die 28 Übernahmen verteilen sich auf alle Jahre im Zeitraum 2007 bis 2013 sowie das Jahr 2016. Dabei wurden in den Einzeljahren zwischen 100 und 9.200 ha bewirtschaftete LF übernommen. In diesem Zeitraum ist der durchschnittliche Eigentumsanteil juristischer Personen an der von ihnen bewirtschafteten LF von 13,8 % (im Jahr 2007) auf 28,3 % (im Jahr 2016) gestiegen. Die letzte Zeile in Tabelle MOL-8 zeigt, dass nach diesen Berechnungen in den einzelnen Jahren zwischen 21 und 2.121 ha Eigentumsfläche mit den Share Deals auf neue Kapitaleigentümer übergegangen sind; in der Summe sind dies 6.318 ha.

Tabelle MOL-8: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion MOL		**Jahr**								**Summe**
		2007	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2016**	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	3	3	3	2	4	4	1	8	**28**
Bewirtschaftete LF	Hektar	1.500	1.000	2.300	100	5.000	9.200	2.000	6.400	**27.500**
Ø Anteil Eigentumsfläche	Prozent	13,8%	16,1%	18,3%	20,5%	21,8%	23,1%	24,3%	28,3%	-
Eigene LF	Hektar	207	161	421	21	1.090	2.121	486	1.811	**6.318**

Quelle: Eigene Darstellung.

Im selben Zeitraum sind auf dem Weg des behördlich genehmigten Kaufs von Landwirtschaftsfläche insgesamt 32.521 ha auf neue Grundstückseigentümer übergegangen (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.). Der geschätzte Eigentumsübergang von LF via Share Deals beträgt rechnerisch also rund 19 % der Kauffläche laut Statistik.

A1.4 Fazit

Die im Landkreis MOL untersuchten juristischen Personen umfassen 107 Unternehmen der Rechtsformen eG, AG, GmbH und GmbH & Co. KG; dies sind rund 23 % der (mit Stand 2010) statistisch erfassten landwirtschaftlichen Betriebe. Diese Unternehmen bewirtschaften aktuell insgesamt 80.200 ha, das entspricht 63 % der Landwirtschaftsfläche des Landkreises MOL.

Die Analyse der Eigentümerstrukturen dieser Unternehmen ergibt, dass 56 % der Unternehmen im Mehrheitseigentum von regional aktiven, ortsansässigen Personen(-gruppen) sind; in 2 % der Unternehmen ist aber ein externer Nichtlandwirt minderheitsbeteiligt.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Mehrheitseigentümer von 47 Unternehmen, das sind 44 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 38 % der analysierten LF bewirtschaften. Landwirtschaftsnahen Investoren gehören 27 Unternehmen mit zusam-

men 19 % der analysierten LF. Nichtlandwirtschaftlichen Investoren gehören 20 Unternehmen mit gleichfalls 19 % der LF.

26 Unternehmen sind im untersuchten Zeitraum 2007 bis 2016 durch neue Mehrheitseigentümer übernommen worden. In 21 Fällen sind die Übernehmer überregional aktive Investoren, davon zwei landwirtschaftsnah und 19 nichtlandwirtschaftlich. Zeitlich verteilen sich diese Übernahmen auf die Jahre 2007 bis 2013 sowie 2016. Im Jahr 2016 sind zwei Unternehmen zum zweiten Mal im Untersuchungszeitraum auf neue, wiederum überregional aktive Kapitaleigentümer übergegangen.

Mit den Share Deals wurden insgesamt 27.500 ha bewirtschaftete LF übertragen, die zum größten Teil von anderen Eigentümern gepachtet ist. Die Fläche, die den übernommenen Unternehmen als Eigentum zuzurechnen ist, wird in der Summe auf 6.318 ha geschätzt.

Im Zeitraum 2007 bis 2016 sind auf dem statistisch erfassten Kaufmerkt für Landwirtschaftsfläche insgesamt 32.521 ha gehandelt worden. Die zusätzliche per Share Deal übertragene Eigentumsfläche beträgt rund 19 % der Kauffläche laut Statistik.

A2 Brandenburg: Landkreis Teltow-Fläming

A2.1 Übersicht über den Landkreis

Der Landkreis Teltow-Fläming (TF) liegt im Süden der Stadt Berlin zwischen den Landkreisen (LK) Dahme-Spreewald im Osten und Potsdam-Mittelmark im Westen; südlich grenzen der LK Elbe-Elster sowie das Land Sachsen-Anhalt (LK Wittenberg) an. Die namensgebenden, eiszeitlich gebildeten Hochebenen Teltow und Fläming bilden die nördlichen und südlichen Landschaftsteile des LK, die durch das Nuthe-Urstromtal getrennt werden. Mit 2.104 km² Fläche und 159.255 Einwohnern sowie einer Bevölkerungsdichte von 76 Einwohnern je km² (Tabelle TF-1) liegt der LK TF jeweils nahe am Durchschnitt der brandenburgischen Landkreise. Größte Stadt ist das nahe Berlin gelegene Ludwigsfelde mit rund 25.000 Einwohnern, gefolgt vom Verwaltungssitz Luckenwalde (rd. 20.000 Einwohner).

Tabelle TF-1: Rahmendaten des Landkreises Teltow-Fläming

	Jahr	Landkreis Teltow-Fläming		
Flächengröße	2013 [1]	2.104	km²	
Einwohnerzahl	2011 [1]	159.255	Ew.	
Bevölkerungsdichte		76	Ew./km²	
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	2010 [1]	91.564	ha	
davon Ackerland		75.612	ha	83%
Grünland		15.859	ha	17%
Durchschnittliche Ertragsmesszahl	2013 [2]	30		
Durchschnittlicher Viehbesatz	2010 [3]	0,43	GV/ha	

Quellen: [1] Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015)
[2] Eigene Berechnungen (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.)
[3] Johann Heinrich von Thünen-Institut (2015).

Der mit 41 % der Kreisgebietsfläche sehr waldreiche Landkreis wird auf 91.500 ha (44 %) landwirtschaftlich genutzt, und zwar größtenteils (83 %) als Ackerland und zu 17 % als Grünland. Die Bodenqualitäten liegen mit einer durchschnittlichen Ertragsmesszahl von knapp 30 noch unterhalb des Landesdurchschnitts. Der Viehbesatz entspricht mit 0,43 Großvieheinheiten je Hektar etwa dem Landesdurchschnitt.

Die Landwirtschaftszählung 2010 weist 312 landwirtschaftliche Betriebe für den Landkreis Teltow-Fläming aus (vgl. Tabelle TF-2 und Abbildung TF-1). Der überwiegende Teil davon (66 %) sind Einzelunternehmen, die zusammen aber nur 19 % der LF bewirtschaften. Gesellschaften bürgerlichen Rechts spielen mit 8 % der Betriebe und 4 % der LF eine sehr geringe Rolle.

Die in dieser Untersuchung betrachteten Rechtsformen bilden zusammen 24 % aller Betriebe im Landkreis Teltow-Fläming ab. Die dahinter stehenden Unternehmen bewirtschaften laut Statistik (Stand 2010) zusammen 70 % der LF. Darunter haben die 17 Genossenschaften mit durchschnittlich 1.444 ha die weitaus größte Flächenausstattung, aber auch die 51 GmbHs (718 ha) und sieben GmbH & Co. KG (410 ha) bewirtschaften im Durchschnitt sehr große Flächenumfänge.

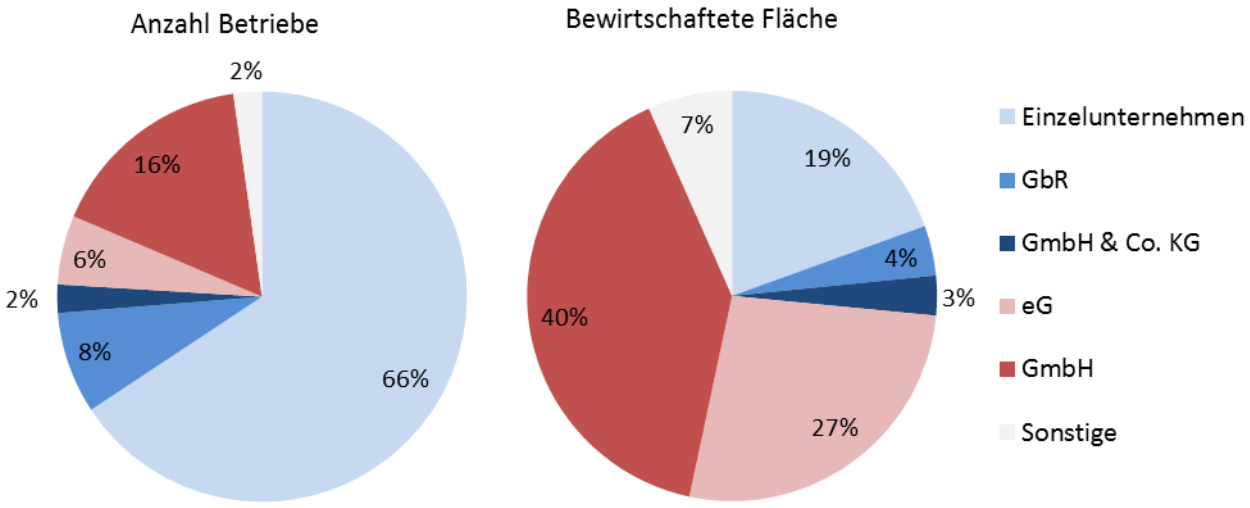
Betriebe sonstiger Rechtsformen (e. V., KG und juristische Person des öffentlichen Rechts) bewirtschaften im Landkreis TF einen relativ hohen Flächenanteil (7 %). Eine Analyse dieser Rechtsformen ist aber mangels Daten nicht möglich.

Tabelle TF-2: Landwirtschaftszählung 2010: Zahl der Betriebe und bewirtschaftete Fläche nach Rechtsformen im Landkreis Teltow-Fläming

	Insgesamt	Einzelunternehmen	GbR	GmbH & Co. KG	eG	GmbH	AG	Sonstige*
Anzahl Betriebe	**312**	205	25	7	17	51	-	7
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (ha)	**91.564**	17.825	3.605	2.870	24.547	36.628	-	6.089
Durchschnittsgröße (ha/Betrieb)	**293**	87	144	410	1.444	718	-	870

* Eingetragener Verein, Kommanditgesellschaft, juristische Person des öffentlichen Rechts.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Abbildung TF-1: Anteil der Rechtsformen an der Zahl der Betriebe und der Fläche



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

A2.2 Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming

Die vom brandenburgischen Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung bereitgestellte Liste der Antragsteller im Landkreis Teltow-Fläming enthält insgesamt 68 Unternehmen, darunter 14 Genossenschaften, 47 GmbHs und sieben GmbH & Co. KG (vgl. Tabelle TF-3). Eine der aufgeführten Genossenschaften ist im Jahr 2016 mit einer benachbarten eG fusioniert, eine GmbH & Co. KG hat ihren Unternehmenssitz in Sachsen-Anhalt und bewirtschaftet von dort aus Flächen in TF. Abgesehen von diesen zwei konnten alle Unternehmen in die Analyse einbezogen werden. Zusätzlich fanden sich in der Dafne-Datenbank sechs GmbHs mit dem Unternehmensgegenstand Landwirtschaft und Sitz im Landkreis TF, die als flächenlose Veredlungsbetriebe ebenfalls analysiert wurden.

Somit liegen der Analyse im Landkreis Teltow-Fläming insgesamt 72 Landwirtschaftsunternehmen zugrunde. Im Vergleich zu den Unternehmenszahlen der Landwirtschaftszählung 2010 (Tabelle TF-2) sind nur geringfügige Abweichungen feststellbar.

Tabelle TF-3: Zahl der im Landkreis TF analysierten Landwirtschaftsunternehmen

	eG	GmbH	GmbH & Co. KG	Summe
Zahl Unternehmen in Liste des Landes	14	47	7	**68**
davon Landwirtschaftsunternehmen im Landkreis	13	47	6	**66**
Zahl Empfänger EGFL-Zahlungen (Internet)	13	46	4	**63**
Weitere Landwirtschaftsunternehmen in Dafne		6		**6**
Zahl analysierter Unternehmen	13	53	6	**72**

Quelle: Eigene Darstellung.

A2.2.1 Analyse der Unternehmen nach Rechtsform

Tabelle TF-4 zeigt eine zusammenfassende Darstellung der Unternehmen nach Rechtsform und Einordnung in die verschiedenen Fallgruppen.

Eingetragene Genossenschaften (eGen)

Im Landkreis Teltow-Fläming sind aktuell 13 eingetragene Genossenschaften ansässig, die selbst Landwirtschaft betreiben und in den Jahren 1990 bis 1991 gegründet wurden. Bei zwölf Unternehmen findet sich im elektronischen Handelsregister zumindest ein Protokoll einer Generalversammlung, aus dem die Zahl der (aktuell vorhandenen bzw. der anwesenden stimmberechtigten) Mitglieder hervorgeht. Der Mittelwert dieser Unternehmen liegt bei 39 Genossen je eG, wobei das Maximum 74 und das Minimum 11 beträgt.

Die zwei bis drei Mitglieder des Vorstands wohnen jeweils in der Umgebung des jeweiligen Unternehmenssitzes, sodass kein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass die Unternehmen von außerhalb der Region gesteuert würden. Diese zwölf Genossenschaften werden somit als regional aktive Mehrfamilienunternehmen eingestuft.

Nur bei einer Genossenschaft sind die Verhältnisse offensichtlich anders. Das hier verfügbare Protokoll vermeldet keine Mitgliederzahlen, und alle darin genannten Funktionsträger haben denselben Nachnamen. Diese wohnen aber vor Ort und sind Alleineigentümer einer weiteren Agrar-GmbH im Nachbarort, die als Filiale eingestuft wurde. Diese Genossenschaft wird daher als regional aktives Einfamilienunternehmen eingestuft.

Eine Besonderheit im Landkreis TF ist die vergleichsweise hohe Zahl an Genossenschaften, die im Untersuchungszeitraum aufgelöst worden sind. Zwischen 2007 und 2016 sind vier Genossenschaften in GmbHs umgewandelt worden, weitere drei sind mit bestehenden Genossenschaften im näheren Umkreis verschmolzen worden. Das heißt, noch im Jahr 2007 war die Zahl der eGn im Landkreis mit 20 um mehr als die Hälfte höher als heute.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHs)

Die 53 analysierten GmbHs im Landkreis Teltow-Fläming werden zunächst in 29 „autonome“ Unternehmen und 24 „Filialen“ eingeteilt. Als „autonom“ werden dabei eigenständige GmbHs eingestuft, aber auch die Tochter-GmbH eines nicht selbst bewirtschaftenden Eigentümer-Unternehmens. „Filialen“ sind die weiteren Töchter dieses Unternehmens sowie sonstige Tochter-GmbHs von Agrarunternehmen im Landkreis. Die Unternehmen teilen sich in sechs verschiedene Fallgruppen auf:

- Sechs autonome GmbHs und fünf Filialen gehören jeweils nur einer Person oder Familie. Ein ortsansässiger Landwirt bewirtschaftet bereits seit 1997 drei GmbHs in benachbarten Orten. Ein weiterer Unternehmensverbund besteht aus drei GmbHs und einer GmbH & Co. KG, die seit 2000 im Eigentum von zwei Generationen derselben Familie sind. Von den restlichen vier „autonomen“ GmbHs gehören drei als Betriebszweig-GmbH jeweils einer ortsansässigen Landwirtsfamilie (Einzelunternehmer mit Direktzahlungen), eine ist ein flächenloses Veredlungsunternehmen. Von den sieben Unternehmerfamilien, die in dieser Kategorie vorkommen, sind drei aus den Niederlanden eingewandert.
- 13 autonome GmbHs werden der Kategorie „regional aktive Mehrfamilienunternehmen“ zugeordnet, weil sie mehrere ortsansässige Gesellschafter haben; in einem Fall handelt es sich um die Tochter einer reinen Eigentümer-Genossenschaft ohne eigene Flächenbewirtschaftung. Die Zahl der beteiligten Gesellschafter liegt zwischen 2 und 127 bei einem Mittelwert von 34. Sieben Unternehmen wurden bereits 1991 gegründet, zwei sind in späteren Jahren aus der Umwandlung einer Genossenschaft hervorgegangen. Nur eine der autonomen GmbHs wurde im betrachteten Zeitraum neu gegründet.

  Die 13 Filial-GmbHs sind überwiegend (in 10 Fällen) Töchter von Genossenschaften aus dem Landkreis; häufig wurden sie in den 1990er Jahren zwecks rechtlicher Abtrennung eines Mut-

terkuhbetriebes gegründet. Die drei restlichen Filial-GmbHs sind Töchter bzw. Schwesterunternehmen der oben genannten GmbHs.

- Zwei GmbHs sind im Eigentum von überregional ausgerichteten Landwirten, darunter einem ursprünglich aus den Niederlanden kommenden Landwirt, der zumindest ein weiteres Agrarunternehmen in einem anderen brandenburgischen Landkreis hält. Die andere GmbH wurde erst 2016 von einem Ortsansässigen zusammen mit einem bayerischen Landwirt (der auch Geschäftsführer der GmbH ist) gegründet.
- Drei GmbHs gehören – zusammen mit einer GmbH & Co. KG, die als Filialunternehmen eingeordnet wurde – zum Unternehmensverbund eines ursprünglich aus Niedersachsen kommenden Landwirts mit einem Schwerpunkt auf Sonderkulturen, der über verschiedene Beteiligungsstrukturen Agrar- und Vermarktungsunternehmen in mehreren brandenburgischen Landkreisen hält. Aufgrund der Größe des Verbundes wird der Eigentümer als landwirtschaftliche Holding eingestuft, auch wenn keine Holding im Sinne eines übergreifenden Dachunternehmens existiert.
- Zwei GmbHs wurden als Unternehmen der vor- und nachgelagerten Branchen eingestuft. In einem Fall handelt es sich um ein flächenloses Geflügelunternehmen im Heidegold-Verbund. Der andere Fall betrifft ein Agrarunternehmen im Einzeleigentum eines Berliners, dessen Unternehmensschwerpunkt die Fleischverarbeitung und -vermarktung ist.
- Drei GmbHs befinden sich im Eigentum von Nichtlandwirten ohne weitere Agraraktivitäten: Zwei Unternehmen widmen sich in erster Linie dem Pferdesport und der Pferdezucht; in beiden Fällen sind die Eigentümer als Juristen tätig. Das dritte Unternehmen ist Tochter einer Wohlfahrtsorganisation, die die Landwirtschaft in Verbindung mit einer sozialen Einrichtung betreibt.
- Zwei als autonom und vier als Filialen eingestufte GmbHs befinden sich im Eigentum von nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Investoren. Namentlich sind dies:
  - die Steinhoff Familienholding, die zwischen 2006 und 2008 vier Agrarunternehmen im Landkreis übernommen hat; diese Unternehmen (gegründet zwischen 1991 und 2003) waren vorher im Eigentum ortsansässiger Gesellschafter;
  - sowie die Deutsche Agrar Holding GmbH, die 2016 mit der Insolvenzmasse der KTG Agrar AG auch zwei Agrarunternehmen im Landkreis TF übernommen hat. Die KTG Agrar AG war seit 2008 an diesen Unternehmen beteiligt; Voreigentümer beider Unternehmen waren dieselben zwei Gesellschafter mit Wohnsitz vor Ort.

GmbH & Co. KG

Im Landkreis Teltow-Fläming gibt es sechs landwirtschaftliche GmbH & Co. KG, die alle verschiedenen Eigentümern gehören; drei davon wurden als Filialunternehmen von oben genannten GmbHs in den Fallgruppen 1, 2 und 5 eingestuft. Die drei autonomen Unternehmen teilen sich wie folgt auf:

- Zwei Unternehmen, die jeweils einen Spezial-Betriebszweig (Veredlung bzw. Sonderkultur) verfolgen, sind im Eigentum einer ortsansässigen Person oder Familie.
- Ein Unternehmen wurde erst 2010 gegründet und ist als Abspaltung eines großen Agrarunternehmens, das vorher von einem überregional aktiven Landwirt übernommen worden war, zu sehen. Dieser hat zwei weitere überregional aktive Landwirte aus Niedersachsen in diese GmbH & Co. KG eingebunden. Gemeinsam betreiben diese zwei (teils auch drei) Landwirte weitere Agrarunternehmen in zwei brandenburgischen Landkreisen; getrennt sind sie außerdem weiterhin in Niedersachsen landwirtschaftlich tätig.

A2.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Tabelle TF-4 zeigt die Einordnung der Landwirtschaftsunternehmen im Landkreis Teltow-Fläming in die verschiedenen Fallgruppen im Überblick. Von den 72 untersuchten Unternehmen sind 54, das entspricht 75 %, im Eigentum ortsansässiger Beteiligter, und zwar überwiegend als Mehrfamilienunternehmen. Dazu gehören alle Genossenschaften und mehr als die Hälfte der GmbHs. Ein Agrarunternehmen mit nichtlandwirtschaftlicher Minderheitsbeteiligung ist im Landkreis TF nicht nachweisbar. Alle anderen Fallgruppen sind mit jeweils zwei bis sechs Unternehmen vertreten, dies entspricht drei bis acht Prozent der Gesamtheit.

Tabelle TF-4: Einordnung der im Landkreis TF analysierten Agrarunternehmen

			GmbH		GmbH & Co. KG			
	Fallgruppe	**eG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
1	Regional aktives Einfamilienunternehmen	1	6	5	2	1	**15**	21%
2	Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	12	13	13		1	**39**	54%
3	Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)						**-**	-
4	Überregional aktiver Landwirt		2		1		**3**	4%
5	Überregional aktive landwirtschaftl. Holding		1	2		1	**4**	6%
6	Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie		2				**2**	3%
7	Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)		3				**3**	4%
8	Nichtlandw. überregional aktiver Investor		2	4			**6**	8%
	Summe	13	29	24	3	3	**72**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

A2.2.3 Bewirtschaftete Flächen

Um näherungsweise die bewirtschaftete Fläche der einzelnen Unternehmen zu ermitteln, wurden die im Internet (BLE, 2016) veröffentlichten EGFL-Zahlungen der Jahre 2014 und 2015 notiert und durch einen Durchschnittswert von 250 Euro je Hektar geteilt.

Tabelle TF-5 zeigt die errechneten Flächen (auf 100er gerundet) bezogen auf die einzelnen Rechtsformen und Fallgruppen. Von der rechnerischen Gesamtfläche von 65.900 Hektar entfällt demnach ein Anteil von 83 % auf Unternehmen ortsansässiger Einzelpersonen oder -familien. Wegen der relativ hohen Flächenausstattung der Genossenschaften und auch vieler Mehrfamilien-GmbHs ist der Anteil der bewirtschafteten Fläche, der auf Unternehmen der Kategorie 2 entfällt, deutlich höher als der Anteil an der Zahl der Unternehmen. Auch die Unternehmen im Eigentum nichtlandwirtschaftlicher, überregional ausgerichteter Investoren weisen mit zusammen 6.600 ha (10 % der analysierten Fläche) eine überdurchschnittliche Flächengröße auf.

In den anderen Fallgruppen sind dagegen relativ häufiger flächenarme Veredlungs- und Spezialunternehmen vertreten, daher ist deren Flächenanteil geringer als der Prozentanteil an den Unternehmen.

Tabelle TF-5: Bewirtschaftete Fläche der analysierten Unternehmen im Landkreis TF

		GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe	**eG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)						
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen	500	1.200	1.500	0	400	**3.600**	6%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	22.700	19.400	8.800		0	**50.900**	77%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)						**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt		200		500		**700**	1%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding		400	1.900		400	**2.700**	4%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie		200				**200**	0%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)		1.200				**1.200**	2%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor		2.300	4.300			**6.600**	10%
Summe	23.200	24.900	16.500	500	800	**65.900**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von obigen Auswertungen und Daten der BLE (2016).

A2.3 Wechseldynamik im Landkreis Teltow-Fläming

Tabelle TF-6 zeigt, welche Unternehmensgründungen sowie Anteilsverkäufe, die die Fallgruppenzuordnung des Unternehmens verändert haben, es im Landkreis Teltow-Fläming seit 2007 gegeben hat.

Neugründungen

Neun der 2016 verzeichneten juristischen Personen wurden seit 2007 neu gegründet; von diesen werden drei als Übernahmen eines zuvor bereits existierenden Betriebs gewertet:

In zwei Fällen hat jeweils ein ortsansässiger Landwirt (2008 bzw. 2015) eine Betriebszweig-GmbH gegründet, die in einem Fall auf Geflügelmast, im anderen Fall auf den Anbau einer Sonderkultur spezialisiert ist.

Drei GmbHs wurden von Mehrfamilienunternehmen gegründet, davon zwei 2007 als Filialen einer Agrargenossenschaft. Wegen der sehr großen Flächenausstattung eines der gegründeten Unternehmen wird hier angenommen, dass es sich um die Übernahme eines zuvor existierenden Unternehmens (Einzelunternehmen oder Personengesellschaft) handelt, auch wenn aus den verfügbaren Dokumenten kein Vorgänger ersichtlich ist. Der zweite Fall bezieht sich auf eine neu gegründete Landschaftspflege-Tochter einer Agrar-eG. Die dritte Neugründung in dieser Fallgruppe betrifft eine Rindermast-GmbH, die 2013 von zwei ortsansässigen Landwirten gegründet wurde. Hier wird angenommen, dass die zwei Gründer Fläche aus ihren Einzelunternehmen in die GmbH eingebracht haben

Zwei GmbHs und eine GmbH & Co. KG wurden von überregional aktiven Landwirten gegründet:

- eine GmbH 2012 durch einen überregional aktiven Milchviehhalter, der das betreffende Unternehmen laut einem Pressebericht aber schon 2001 übernommen hat; der Hintergrund der jetzigen Gründung ist nicht erkennbar;
- eine GmbH 2016 durch einen Ortsansässigen mit einem bayerischen Landwirt; der Hintergrund und auch der Flächenumfang sind nicht ermittelbar, da für diese GmbH noch keine Flächenprämien gezahlt worden sein können;
- eine GmbH & Co. KG durch drei überregional aktive Landwirte aus Niedersachsen. Diese Neugründung wird als Übernahme gewertet, denn sie erfolgte im selben Jahr und am gleichen Ort wie die (weiter unten beschriebene) Übernahme eines Mehrfamilienunternehmens durch einen überregional aktiven Sonderkulturspezialisten. Es wird vermutet, dass der übernommene Betrieb aufgespalten wurde und der Unternehmenszweig Milchvieh nun als eigenständige GmbH & Co. KG fortgeführt wird.

Der genannte Sonderkulturlandwirt (der als überregional aktive Holding eingestuft wurde) hat noch eine weitere Milch-GmbH & Co. KG im Jahr 2013 gegründet, ebenfalls im Zusammenhang mit der Übernahme eines Mehrfamilienunternehmens. Dieser Fall weist Parallelen zu der beschriebenen GmbH & Co. KG-Gründung auf, mit dem Unterschied, dass hier keine weiteren Personen als Kommanditisten auftauchen. Daher wird diese Unternehmensgründung als Übernahme eines bestehenden Unternehmens durch die überregional aktive Holding eingestuft.

Tabelle TF-6: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

Art der Änderung	eG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	davon Übernahme
		Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
Neugründung durch...							
eine ortsansässige Person/Familie		2				2	
mehrere ortsansässige Landwirte		1	2			3	1
überregional aktive Landwirte		2		1		3	1
überregional aktive landw. Holding					1	1	1
Übernahme eines regionalen Mehrfamilienunternehmens durch…							
überregional aktive landw. Holding		1	2			3	3
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor		1	4			5	5
Summe Änderungen	0	7	8	1	1	17	11 *
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	13	29	24	3	3	72	72
Anteil Unternehmen mit Änderungen	0%	24%	33%	33%	33%	24%	15%

* Ohne Doppelnennungen. Zwei Unternehmen wurden im Untersuchungszeitraum zweimal übernommen, d. h. die Gesamtzahl der Übernahmen beträgt 13.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Übernahmen bestehender Unternehmen

Drei Mehrfamilien-GmbHs in drei verschiedenen Ortschaften des Landkreises TF wurden seit 2007 durch dieselbe überregional aktive Sonderkultur-Holding übernommen, darunter die beiden oben schon erwähnten Unternehmen, die anschließend aufgespalten wurden. Zwei der übernommenen Unternehmen waren zuvor eingetragene Genossenschaften, die nach dem Beitritt des Investors, seiner Familienangehörigen und/oder „Strohmänner“ in GmbHs umgewandelt wurden. Das dritte, 2013 übernommene Unternehmen war zuvor eine Mehrfamilien-GmbH mit 2007 noch 31 ortsansässigen Anteilseignern. Alle Übernahmen fanden zwischen 2010 und 2013 statt. Vorher war dieser Investor im Landkreis TF nicht aktiv, wohl aber u. a. im Nachbarlandkreis.

Fünf weitere GmbHs sind im Untersuchungszeitraum von nichtlandwirtschaftlichen überregional aktiven Investoren übernommen worden.

- Drei davon gehören der Steinhoff Familienholding, die bereits 2006 eine erste GmbH im Landkreis TF erworben hatte und 2007/2008 drei weitere Mehrfamilienunternehmen übernahm. Eins der übernommenen Unternehmen war zuvor eine Genossenschaft, die dann 2008 umgewandelt wurde. Die anderen waren zuvor GmbHs mit einer allerdings unbekannten Zahl von Anteilseignern.
- Zwei GmbHs in benachbarten Ortschaften wurden im Jahr 2008 durch die KTG Agrar AG übernommen und im Jahr 2016 an die Deutsche Agrar Holding GmbH verkauft. Als Voreigentümer der beiden 2002 gegründeten und mehrfach umfirmierten GmbHs stehen im Handelsregister dieselben zwei ortsansässigen Personen.

Insgesamt wurden also acht existierende GmbHs durch überregional aktive Investoren übernommen, und drei Neugründungen sind allem Anschein nach durch Rechtsformwandlung eines zuvor übernommenen Unternehmens entstanden. Somit hat sich in elf juristischen Personen, das sind 15 % aller untersuchten Unternehmen, eine Änderung der Mehrheitseigentümer ergeben.

Die beiden ehemaligen Tochterunternehmen der insolventen KTG Agrar SE wurden im Untersuchungszeitraum sogar zweimal durch neue Kapitaleigentümer übernommen. Somit haben insgesamt 13 Übernahmen im betrachteten Zeitraum im Landkreis TF stattgefunden.

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Fläche

In Tabelle TF-7 ist die aktuell bewirtschaftete Fläche der 13 übernommenen Unternehmen eingetragen. Die Spaltenbezeichnung zeigt, welcher Fallgruppe die Fläche vor der Übernahme zuzuordnen ist. Die Fläche der als Übernahme identifizierten Neugründungen ist in der Spalte N* zugeordnet. Die Zeilenbezeichnung gibt an, welcher Fallgruppe der Übernehmer der Kapitalmehrheit angehört.

Die Gesamtfläche der übernommenen Unternehmen beträgt 9.700 ha, das sind 15 % der in der Untersuchung berücksichtigten LF. Die Fläche der zweimal übernommenen Unternehmen ist hier aber zweifach eingetragen (erste Übernahme von Fallgruppe 2 in Fallgruppe 8, zweite Übernahmen von Fallgruppe 8 in Fallgruppe 8). Somit beträgt die Gesamtsumme der im Analysezeitraum übernommenen LF 11.400 ha.

Tabelle TF-7: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe: N*	1	2	3	4	5	6	7	8	Insgesamt
		Regional aktiv				Landw.-nah			Nichtlandw.	
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen										-
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	1.100									1.100
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)										-
4 Überregional aktiver Landwirt	500									500
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	400		2.300							2.700
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie										-
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)										-
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor			5.400						1.700	7.100
Insgesamt	2.000	-	7.700	-	-	-	-	-	1.700	11.400

N* = Neugründung, keine Fallgruppenzugehörigkeit des Vorgängerunternehmens ermittelbar.

Quelle: Eigene Darstellung.

Fast die Hälfte davon (5.400 ha) wurde von regional aktiven Mehrfamilienunternehmen auf nichtlandwirtschaftliche, überregional aktive Investoren übertragen. Weitere 2.300 ha aus Fallgrup-

pe 2 wurden durch eine überregional aktive landwirtschaftliche Holding übernommen. Die Fläche der neu gegründeten (vermutlich aber von regional aktiven Voreigentümern übernommenen) Unternehmen summiert sich auf 2.000 ha; davon entfallen 1.100 ha auf Übernehmer der Fallgruppe 2 und 900 ha auf landwirtschaftsnahe, überregional aktive Investoren. Schlussendlich wurden 1.700 ha von Investoren der Fallgruppe 8 auf Investoren derselben Fallgruppe übertragen.

Im letzten Schritt wird die mit den Share Deals übergegangene Eigentumsfläche der übernommenen Unternehmen abgeschätzt, indem die übernommene LF mit dem durchschnittlichen Eigentumsanteil juristischer Personen im Land Brandenburg im jeweiligen Jahr der Übernahme (vgl. Kapitel 2.2 des Gesamtberichts) multipliziert wird.

Tabelle TF-8 zeigt, dass sich die 13 Übernahmen von Agrarunternehmen im Landkreis TF auf sechs Kalenderjahre im Zeitraum 2007 bis 2016 verteilen. In diesem Zeitraum ist der durchschnittliche Eigentumsanteil juristischer Personen an der von ihnen bewirtschafteten Fläche von 13,6 % im Jahr 2007 auf 28,3 % im Jahr 2016 gestiegen. Die unterste Zeile der Tabelle gibt die kalkulatorische Eigentumsfläche im jeweiligen Jahr an. Die Summe aus allen sechs Jahren ergibt 2.164 ha.

Im selben Zeitraum 2007 bis 2016 sind auf dem statistisch erfassten Kaufmarkt für Landwirtschaftsfläche insgesamt 10.370 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) gehandelt worden (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.). Der geschätzte Eigentumsübergang von LF via Share Deals beträgt rechnerisch also rund 21 % der Kauffläche laut Statistik.

Tabelle TF-8: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion TF		**Jahr**						**Summe**
		2007	**2008**	**2010**	**2011**	**2013**	**2016**	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	3	3	1	2	2	2	**13**
Bewirtschaftete LF	Hektar	3.600	2.900	500	1.600	1.100	1.700	**11.400**
Ø Anteil Eigenland	Prozent	13,8%	16,1%	20,5%	21,8%	24,3%	28,3%	-
Eigene LF	Hektar	498	466	103	349	267	481	**2.164**

Quelle: Eigene Darstellung.

A2.4 Fazit

Die im Landkreis Teltow-Fläming untersuchten juristischen Personen umfassen 72 landwirtschaftliche Unternehmen der Rechtsformen eG, GmbH und GmbH & Co. KG; dies sind rund 23 % der (mit Stand 2010) statistisch erfassten landwirtschaftlichen Betriebe. Diese Unternehmen bewirt-

schaften aktuell insgesamt 65.900 ha, das entspricht 72 % der Landwirtschaftsfläche des Landkreises TF.

Die Analyse der Eigentümerstrukturen dieser Unternehmen ergibt, dass 75 % der Unternehmen im Eigentum von ausschließlich ortsansässigen Personen(-gruppen) sind.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Eigentümer von 18 Unternehmen, das sind 25 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 17 % der analysierten LF bewirtschaften. Jeweils neun dieser Unternehmen werden von landwirtschaftsnahen bzw. nichtlandwirtschaftlichen Investoren gehalten. Den landwirtschaftsnahen Investoren werden 5 % der analysierten LF zugerechnet, den nichtlandwirtschaftlichen 12 %.

Im untersuchten Zeitraum 2007 bis 2016 sind elf Unternehmen durch neue Mehrheitseigentümer übernommen worden, davon zehn durch überregional aktive Investoren. Zeitlich lag der Schwerpunkt der Übernahmen in den Jahren 2007/2008 (Übernahme von fünf Unternehmen durch nichtlandwirtschaftliche Investoren) sowie 2011 bis 2013 (Übernahme von fünf Unternehmen durch landwirtschaftsnahe Investoren). Im Jahr 2016 sind zwei Unternehmen zum zweiten Mal im Untersuchungszeitraum auf neue, überregional aktive Kapitaleigentümer übergegangen.

Mit den Share Deals wurden insgesamt 11.400 ha bewirtschaftete LF übertragen, die zum größten Teil von anderen Eigentümern gepachtet ist. Nach Schätzungen sind rund 2.164 Hektar Eigentumsfläche der juristischen Personen auf die neuen Kapitaleigentümer übergegangen.

Im selben Zeitraum sind auf dem statistisch erfassten Kaufmarkt für Landwirtschaftsfläche insgesamt 10.370 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) gehandelt worden. Der geschätzte Eigentumsübergang von LF via Share Deals beträgt rechnerisch also rund 21 % der Kauffläche laut Kaufwertestatistik.

A3 Mecklenburg-Vorpommern: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

A3.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe

Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (MSE) sind Anfang 2017 insgesamt 201 juristische Personen der analysierten Rechtsformen ansässig, das ist die gleiche Anzahl wie in der Analyse Anfang 2015. Die gleichbleibende Zahl resultiert sowohl aus einigen Gründungen als auch Löschungen von Unternehmen. Darüber hinaus haben einige Unternehmen ihre Rechtsform gewandelt oder sind durch Kapitalübernahmen in andere Fallgruppen gewechselt. Dies wird deutlich, vergleicht man Tabelle MSE-1 mit der entsprechenden Tabelle vom Stand Anfang 2015 (Tietz, 2015, S. 83).

Tabelle MSE-1: Einordnung der im Landkreis MSE analysierten Agrarunternehmen

			GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe	**eG**	**AG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			28	2	8	3	**41**	20%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	16	1	24	21	4	2	**68**	34%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)					2		**2**	1%
4 Überregional aktiver Landwirt	4		6	6	14	2	**32**	16%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding							**-**	-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie			6	13	2	1	**22**	11%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	1		8	4	5	2	**20**	10%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	1		6	3	4	2	**16**	8%
Summe	22	1	78	49	39	12	**201**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Die Veränderungen der Eigentümerstrukturen, die in den analysierten Unternehmen in den letzten zwei Jahren stattgefunden haben, werden nachfolgend getrennt nach Rechtsform dargestellt.

Eingetragene Genossenschaften

Von den 24 eingetragenen Genossenschaften, die Anfang 2015 landwirtschaftlich aktiv waren, sind Anfang 2017 noch 22 geblieben, da zwei eGen in GmbHs umgewandelt wurden. Eine weitere eG wurde an einen nichtlandwirtschaftlichen Investor verkauft, bisher aber nicht umgewandelt:

- Eine Genossenschaft, die zusammen mit drei Tochter-GmbHs rund 4.600 ha bewirtschaftet, ist 2016 an einen Immobilienunternehmer verkauft worden. Laut einem Presseartikel ist der Käufer schon länger Eigentümer eines Jagdschlosses und zugehöriger Flächen in der Region und war auch Mitglied der Genossenschaft. Die eG hatte laut diesem Pressebericht zuletzt 49 Mitglieder und keinerlei Liquiditätsprobleme; das vom Käufer vorgelegte Betriebskonzept habe Zusagen über Investitionen und Beschäftigungsgarantien enthalten. Die eG wurde noch im selben Jahr in eine GmbH umgewandelt. Anteilseigner sind neben dem Käufer zwei weitere

ortsfremde Personen mit zusammen 7 % des Kapitals. Da keine weiteren landwirtschaftlichen Aktivitäten der Käufer bekannt sind, wird die GmbH in Fallgruppe 7 eingeordnet.

- Eine andere Genossenschaft war bereits seit 2013 im Mehrheitseigentum eines überregional aktiven Landwirtsehepaars aus Mecklenburg-Vorpommern (eingeordnet in Fallgruppe 4). Der letzte ortsansässige Genosse schied 2015 aus. Anfang 2016 wurde die Umwandlung in eine GmbH im Alleineigentum der überregional aktiven Landwirtsfamilie vollzogen.
- Eine weitere Genossenschaft wurde 2016 von den verbliebenen acht Mitgliedern an Angehörige einer baden-württembergischen Unternehmerfamilie aus der Baubranche verkauft. Der Familie gehört bereits seit den 1990er Jahren ein landwirtschaftliches Gut in rund 20 km Entfernung. Ein repräsentatives Landgut in Baden-Württemberg gehört ebenfalls zum Familieneigentum, allerdings ist dessen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet. Da dieser Investor landwirtschaftliche Aktivitäten nur in einer Region aufweist, wird das Unternehmen in Fallgruppe 7 eingeordnet.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Die Zahl der landwirtschaftlich aktiven GmbHs im Landkreis MSE ist mit 127 (davon 79 autonome und 48 Filial-GmbHs) gegenüber der Analyse 2015 unverändert. Dahinter stehen zahlreiche Veränderungen in den analysierten Unternehmen, die nachfolgend – nach Fallgruppen getrennt – vorgestellt werden:

- In Fallgruppe 1 (Regional aktive Einfamilienunternehmen) sind nun 29 (statt bisher 28) autonome Unternehmen eingestuft, die Zahl der Filialen ist mit 2 gleich geblieben. In zwei Fällen hat jeweils ein ortsansässiger GmbH-Anteilseigner die Anteile des letzten familienfremden Gesellschafters gekauft, sodass zwei GmbHs von Fallgruppe 2 in Fallgruppe 1 gewechselt sind. Ein flächenloses Geflügelhaltungsunternehmen ist dagegen von Fallgruppe 1 in Fallgruppe 6 gewechselt, da es von dem bisherigen Alleineigentümer an die vor- bzw. nachgelagerte Industrie verkauft wurde.
- Die Zahl der GmbHs in Fallgruppe 2 (Regional aktive Mehrfamilienunternehmen) ist zurückgegangen auf 24 (bisher 27) autonome GmbHs und 20 (bisher 23) Filial-GmbHs. Die Zahl resultiert aus zwei Auflösungen, zwei Neugründungen sowie sechs Umgruppierungen in andere Fallgruppen:
  - Zwei bislang als Tochter-GmbHs eingestufte Unternehmen wurden aufgelöst bzw. fusioniert mit einem Schwesterunternehmen.
  - Zwei auf bestimmte Betriebszweige ausgerichtete GmbHs mit geringer Flächenausstattung wurden 2013 bzw. 2014 neu gegründet und 2015 als EGFL-Prämienempfänger registriert: eine von zwei ortsansässigen Landwirten, die auch eine flächenstarke Kommanditgesellschaft vor Ort betreiben, die zweite von einer ortsansässigen Einzelperson mit Beteiligung einer regionalen Agrargenossenschaft.
  - Fünf der sechs anders eingestuften GmbHs wurden oben schon erwähnt, nämlich drei als Tochter-GmbHs der von einem Immobilienunternehmer aufgekauften Agrargenossenschaft (Fallgruppe 7) sowie zwei als durch Anteilskauf entstandene Einfamilienunternehmen (Fallgruppe 1).

Die sechste bisherige Mehrfamilien-GmbH ist 2016 zunächst in das Alleineigentum eines ortsansässigen Gesellschafter-Ehepaares übergegangen. Wenige Monate später wurde das Gesellschaftskapital vollständig an einen Finanzinvestor mit Sitz in Rheinland-Pfalz und eine vermögende Einzelperson aus Nordrhein-Westfalen (5,5 % Minderheitsbeteiligung) verkauft. Der Finanzinvestor ist ein von mehreren Adelsfamilien 2014 gegründetes Unternehmen mit dem Ziel der Vermögensanlage in land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Unternehmen. Soweit bekannt, ist der aktuelle Kauf der bisher erste im landwirtschaftlichen Sektor. Wegen der überregionalen Ausrichtung des Unternehmenskonzepts wird der Fall in Gruppe 8 eingestuft.

- In Fallgruppe 4 (Überregional aktive Landwirte) sind aktuell sechs autonome und sechs Filial-GmbHs gelistet (eine mehr als 2015).
  - Eine Filial-GmbH ist hinzugekommen, die 2012 gegründet wurde, aber erst jetzt in der Dafne-Datenbank erschienen ist. Es handelt sich um ein flächenloses Veredlungsunternehmen zweier Landwirte aus einem Nachbarlandkreis, die eine weitere Veredlungs-GmbH & Co. KG in MSE („Schwesterunternehmen“) betreiben.
  - Eine 2008 von einem nordrhein-westfälischen Landwirt gegründete Veredlungs-GmbH wurde durch den Eigentümer selbst 2013 in eine GmbH & Co. KG umgewandelt.
  - Der Zugang einer GmbH, die 2016 aus einer Genossenschaft entstand, wurde oben bereits beschrieben.
- In Fallgruppe 6 haben Unternehmen aus der vor- und nachgelagerten Industrie zwei GmbHs aufgelöst (Auflösung einer Schweinemast-GmbH, Fusionierung einer Saatzucht-GmbH mit einer GmbH & Co. KG im selben Landkreis) und andererseits eine GmbH von einem Ortsansässigen übernommen (s. o.), sodass hier aktuell sechs autonome und 13 Filial-GmbHs eingeordnet sind.
- Fallgruppe 7 (Nichtlandwirtschaftliche Investoren mit einem Unternehmen) ist durch den Zugang der vormaligen Genossenschaft mit drei Tochter-GmbHs (s. o.) auf nun acht autonome und vier Filialunternehmen angewachsen.
- Fallgruppe 8 (Nichtlandwirtschaftliche, überregional aktive Investoren) enthält aktuell vier autonome und fünf Filial-GmbHs; dies ist eine mehr als 2015 aufgrund des o. g. Kaufs durch einen Finanzinvestor.

GmbH & Co. KG

Mit 39 autonomen und 12 Filialunternehmen ist die Zahl der GmbH & Co. KG insgesamt um zwei höher als in der Analyse von 2015. Auch bei den Unternehmen dieser Rechtsform hat es in den betrachteten zwei Jahren zahlreiche Veränderungen gegeben.

- In Fallgruppe 1 ist die Gesamtzahl der Unternehmen mit 11 gleich geblieben. Es sind aber zwei GmbH & Co. KG mehr als Filialen eingestuft. Bei den Eigentümern dieser zwei Unternehmen ist erst in der aktuellen Analyse aufgefallen, dass diese jeweils ein weiteres Agrarunternehmen in MSE besitzen. Eine andere Filial-GmbH & Co. KG eines großen Agrarunternehmens in MSE ist aus der Analyse ausgeschlossen worden, weil diese – wie erst aus der aktuellen EGFL-Datenbank ersichtlich – keine eigenen Prämienzahlungen erhält, sondern als reiner

Lohnbewirtschafter tätig ist. Darüber hinaus hat es aber auch faktische Änderungen gegeben, nämlich eine Unternehmensgründung und zwei Kapitalverkäufe:

- Eine GmbH & Co. KG wurde 2015 durch ein ortsansässiges Landwirtsehepaar gegründet. Vorher wirtschaftete dieses als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), ein personeller Wechsel hat nicht stattgefunden.
- Eine vorher als autonom eingestufte Veredlungs-GmbH & Co. KG wurde 2015 durch den ortsansässigen Eigentümer an ein Landwirtsehepaar aus den Niederlanden verkauft, das bereits eine andere Agrar-GmbH & Co. KG in MSE besitzt (Einstufung als Filialunternehmen in Fallgruppe 4).
- Umgekehrt ist eine andere Veredlungs-GmbH & Co. KG im Jahr 2015 in das Alleineigentum eines ortsansässigen Landwirts übergegangen, nachdem drei überregional aktive Landwirte als Kommanditisten ausgestiegen sind.

- In Fallgruppe 2 werden aktuell vier autonome und zwei Filialunternehmen gelistet, eins mehr als 2015. Auch hier gibt es einen Zugang nur auf dem Papier; er betrifft ein Unternehmen, das aufgrund der zwischenzeitlichen Bestellung eines Liquidators als vermutlich inaktiv angesehen wurde. Tatsächlich erhält die (bereits 2007 gegründete) GmbH & Co. KG, an der aktuell zwei Ortsansässige beteiligt sind, aber EGFL-Prämien und wird somit in die Analyse aufgenommen.
  - Eine andere GmbH & Co. KG ist 2016 aufgelöst worden, nachdem über das Vermögen der Komplementär-GmbH ein Insolvenzverfahren eröffnet worden war. Die Landwirtschaftsfläche der GmbH & Co. KG wird vermutlich von einem der zuletzt beteiligten Gesellschafter über dessen Einzelunternehmen vor Ort weiterbewirtschaftet.
  - Eine GmbH & Co. KG wurde als spezieller Viehhaltungs-Betriebszweig von einer örtlichen Agrar-GmbH mit Kommanditeinlage einer Einzelperson gegründet.
- In Fallgruppe 4 sind 14 autonome und zwei Filial-GmbH & Co. KG gelistet, das ist eine mehr als 2015. Änderungen gab es im Einzelnen bei folgenden Unternehmen:
  - Eine GmbH & Co. KG mit umfangreicher Flächenbewirtschaftung wurde 2015 von zwei dänischen Landwirten unter Minderheitsbeteiligung eines Ortsansässigen gegründet. Die Vorgeschichte dieses Unternehmens konnte nicht ermittelt werden, doch vermutlich gab es eine Vorgänger-GbR.
  - Zwei Veredlungs-GmbH & Co. KG, die 2013 von einem Landwirtspaar aus Dänemark gegründet worden waren, sind 2016 schon wieder aufgelöst worden.
  - Eine GmbH & Co. KG wurde in der Analyse 2015 als Unternehmen eines nichtlandwirtschaftlichen Investors betrachtet. Da in der EGFL-Datenbank nun auch Einzelunternehmen aufgeführt sind, konnte der Eigentümer als überregional aktiver Landwirt (der zufällig namensgleich mit einem Apotheker aus der gleichen Gemeinde ist) identifiziert werden, daher Umgruppierung von Fallgruppe 7 in 4.
  - Der Zugang einer Filial-GmbH & Co. KG und der Abgang einer autonomen GmbH & Co. KG wurden oben (Fallgruppe 1) bereits erwähnt, ebenso der Zugang einer autonomen GmbH & Co. KG aufgrund Umwandlung einer GmbH.
- In Fallgruppe 6 ist der Zugang von zwei GmbH & Co. KG zu verzeichnen. Beide gehören demselben Saatzuchtunternehmen aus Niedersachsen an. Während das eine Unternehmen erst 2015 gegründet wurde, ist das andere schon lange landwirtschaftlich aktiv; dessen Bedeutung

als Primärerzeuger wurde aber erst jetzt aufgrund der Einsicht in die EGFL-Prämienzahlungen für die Rechtsform GmbH & Co. KG ersichtlich.

- In Fallgruppe 7 sind aktuell mit fünf autonomen und zwei Filial-GmbH & Co. KG zwei weniger als 2015 eingruppiert. Neben der oben schon erwähnten Umgruppierung in Fallgruppe 4 ist ein weiteres Unternehmen aus der Analyse genommen worden. Diese Firma eines Immobilienunternehmers trägt zwar die Land- und Forstwirtschaft im Namen, anhand fehlender EGFL-Prämienzahlungen und des Luftbildes kann eine landwirtschaftliche Tätigkeit aber ausgeschlossen werden.

A3.2 Bewirtschaftete Flächen

Zwecks Abschätzung der von den Unternehmen bewirtschafteten Flächen wurden die veröffentlichten EGFL-Prämienzahlungen dividiert durch 273 Euro im Jahr 2014 bzw. 264 Euro im Jahr 2015; dies entspricht der durchschnittlichen Prämienzahlung pro Hektar, die ein Agrarunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern mit 500 ha prämienfähiger Fläche in den jeweiligen Jahren erhalten hat (vgl. DBV, 2017).

Tabelle MSE-2 zeigt, dass die Gesamtsumme der so ermittelten Fläche mit 136.200 ha wesentlich größer ist als die 2015 (mit einer offensichtlich unpräziseren Schätzung) berechnete Gesamtfläche (124.300 ha, vgl. Tietz, 2015, S. 84). Die Verteilung der Fläche auf die einzelnen Fallgruppen hat sich, aufgrund der beschriebenen Übernahmen sowie aufgrund der Berücksichtigung von individuellen Flächenausstattungen der GmbH & Co. KG, leicht verändert.

Regional aktive Mehrfamilienunternehmen haben leicht an Flächenanteilen verloren; diese liegen jetzt bei 39 % (vorher 42 %). Der Anteil regional aktiver Einfamilienunternehmen ist dagegen konstant bei 22 %. Deutlich weniger Fläche als in der Analyse 2015 bewirtschaften auch die überregional aktiven Landwirte (9 % im Vergleich zu 15 % in der vorhergehenden Analyse). In dieser Fallgruppe sind viele Unternehmen der Rechtsform GmbH & Co. KG, deren Flächenausstattung 2015 anhand eines Durchschnittswertes geschätzt wurde. Bei Berücksichtigung der individuellen Prämienzahlungen zeigt sich, dass unter den GmbH & Co. KG der überregional aktiven Landwirte relativ viele Veredlungsunternehmen mit wenig LF sind.

Umgekehrt führt dieser Umstand dazu, dass den Unternehmen der Fallgruppen 3 und 6 deutlich höhere Flächenanteile zugerechnet werden, obwohl deren Anzahl sich kaum verändert hat.

Bei den nichtlandwirtschaftlichen Investoren der Fallgruppen 7 und 8 führen sowohl Übernahmen als auch veränderte Flächengrößen dazu, dass beide Fallgruppen einzeln jetzt sogar mehr Fläche bewirtschaften als die Fallgruppe 4, nämlich je 10,6 % der analysierten LF.

Tabelle MSE-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis MSE

Fallgruppe	eG	AG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	Anteil
			Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)							
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			21.500	400	6.400	1.200	**29.500**	22%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	20.600	1.800	17.000	7.700	5.000	1.100	**53.200**	39%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)					3.800		**3.800**	3%
4 Überregional aktiver Landwirt	2.500		2.500	3.000	4.100	0	**12.100**	9%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding							-	-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie			1.400	600	6.800	0	**8.800**	6%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	1.100		5.000	4.600	2.900	800	**14.400**	11%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	900		5.200	2.500	5.000	800	**14.400**	11%
Summe	25.100	1.800	52.600	18.800	34.000	3.900	**136.200**	100%

Quelle: Eigene Darstellung aufgrund obiger Auswertungen und Daten der BLE (2016).

A3.3 Übernahmen

Die oben dargestellten Übernahmen der Kapitalmehrheiten in einigen Unternehmen in den letzten zwei Jahren erhöhen noch einmal die Veränderungsdynamik, die schon in der vorherigen Untersuchung (vgl. Tietz, 2015, S. 85) im Landkreis MSE festgestellt wurde.

Tabelle MSE-3 zeigt, dass seit 2007 in insgesamt 43 % aller aktuell wirtschaftenden Unternehmen solche Veränderungen eingetreten sind. Im analysierten Gesamtzeitraum gab es 51 Neugründungen von heute noch existierenden Unternehmen; das ist eine mehr als mit Stand 2015. Von diesen Gründungen werden aufgrund der Einzelfalldaten zwölf als Übernahmen zuvor bestehender Einzelunternehmen eingestuft. In weiteren 32 Fällen ist die Kapitalmehrheit der bestehenden Unternehmen auf neue Eigentümer übergegangen; das sind neun Übernahmen mehr als mit Stand 2015. In den letzten zwei Jahren haben in drei Fällen ein regional aktiver Landwirt bzw. überregional aktive Landwirte die Kapitalanteile von regional aktiven Mehrfamilienunternehmen übernommen. In sechs Fällen sind nichtlandwirtschaftliche Investoren die neuen Eigentümer von Unternehmen, die zuvor als regionale Mehrfamilienunternehmen eingestuft waren. In einem Fall wurde ein Unternehmen von einem überregional aktiven Landwirt „zurück in die Region“ an einen ortsansässigen Landwirt verkauft.

Ergänzend werden in Tabelle MSE-3 drei Fälle von Minderheitsbeteiligungen dargestellt, die die Einstufung der betreffenden Unternehmen beeinflusst haben (in zwei Fällen von Fallgruppe 1 in Fallgruppe 2, in einem Fall von Fallgruppe 2 in Fallgruppe 3).

Insgesamt wurden 32 existierende Unternehmen durch andere Kapitaleigentümer übernommen, und 12 Neugründungen werden als Rechtsformwandlung eines zuvor übernommenen Einzelun-

ternehmens eingestuft. Somit hat sich in 44 Unternehen, das sind 22 % der analysierten Unternehmen, eine Änderung der Mehrheitseigentümer ergeben.

Ein Unternehmen wurde im Untersuchungszeitraum sogar zweimal übernommen (2010 Gründung durch regional aktive Landwirte, die als Übernahme eines Einzelunternehmens eingestuft wird, 2012 Übernahme durch einen überregional aktiven Landwirt). Damit haben insgesamt sogar 45 Übernahmen im betrachteten Zeitraum im Landkreis MSE stattgefunden.

Tabelle MSE-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

Art der Änderung seit 2007	eG	AG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	davon Übernahme
			Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
Neugründung durch...								
eine ortsansässige Person/Familie			1	1	3	1	6	-
mehrere ortsansässige Landwirte			3	8		1	12	-
überregional aktive(n) Landwirt(e)			3	2	9		14	8
Investoren aus vor-/nachgel. Bereich			4	10		1	15	1
Nichtlandwirt(e) (Mehrheit, 1 Betrieb)			1	1			2	2
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor				2			2	1
Übernahme eines regionalen Mehrfamilienunternehmens durch…								
eine ortsansässige Person/Familie			6		2		8	8
überregional aktive(n) Landwirt(e)	4		2	1	1	1	9	9
Nichtlandwirt(e) (Mehrheit, 1 Betrieb)	1		3	3	1		8	8
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor	1		2	1	2		6	6
Übernahme eines überregional gesteuerten Unternehmens durch…								
eine ortsansässige Person/Familie						1	1	1
Minderheitsbeteiligung…								
von Ortsansässigen an einem Einfamilienunternehmen			2				2	-
eines Nichtlandwirts an einem Mehrfamilienunternehmen					1		1	-
Summe Änderungen	6	0	27	29	19	5	86	44 *
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	22	1	77	50	39	12	201	201
Anteil Unternehmen mit Änderungen	27%	0%	35%	58%	49%	42%	43%	22%

* Ohne Doppelnennungen. Ein Unternehmen wurde im Untersuchungszeitraum zweimal übernommen, d. h. die Gesamtzahl der Übernahmen beträgt 45.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Fläche

In Tabelle MSE-4 ist die aktuell bewirtschaftete Fläche der 45 Fälle, die im Gesamtzeitraum 2007 bis Anfang 2017 als Mehrheitsübernahmen identifiziert wurden, eingetragen. Die Gesamtsumme dieser Fläche (einschließlich der 300 ha, die zweimal übernommen wurden) beträgt 32.800 ha, das sind 24 % der in der Untersuchung berücksichtigten LF.

Der größte Anteil davon wurde von ortsansässigen Eigentümern auf nichtlandwirtschaftliche Investoren übertragen, nämlich 9.900 ha auf Investoren mit nur einem Agrarstandort und 7.800 ha auf überregional aktive Investoren. Überregional aktive Landwirte haben insgesamt 7.700 ha von regional aktiven Mehrfamilienunternehmen übernommen, Investoren aus der vor- und nachgelagerten Industrie 1.200 ha.

Insgesamt 5.900 ha sind aus den Händen mehrerer ortsansässiger Anteilseigner auf jeweils einen ortsansässigen Landwirt oder dessen Familie übertragen worden. Bei dem einzigen Übertragungsfall von einem überregional aktiven Landwirt zu einem Ortsansässigen handelt es sich dagegen um ein flächenloses Unternehmen, ebenso bei einem anderen, umgekehrt gelagerten Fall. Nachrichtlich sind in Tabelle MSE-4 auch die Flächenausstattungen der Unternehmen mit Fallgruppenwechsel aufgeführt, bei denen nur Kapitalminderheiten übertragen wurden.

Von diesen im Gesamtzeitraum der Untersuchung verzeichneten Übernahme-Ereignissen entfallen insgesamt 7.500 ha auf den neuen Analysezeitraum 2015 bis Anfang 2017. Ein Unternehmen mit 200 ha ist durch einen ortsansässigen Einzellandwirt übernommen worden, die anderen 7.300 ha durch nichtlandwirtschaftliche Investoren (davon 5.700 ha in der Fallgruppe 7 und 1.600 ha in Fallgruppe 8).

Tabelle MSE-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe:									Insgesamt
	N*	1	2	3	4	5	6	7	8	
		Regional aktiv			Landw.-nah			Nichtlandw.		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			5.900		0					5.900
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	300	*1.200**								300
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)			*3.700**							-
4 Überregional aktiver Landwirt	2.800	0	4.900							7.700
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding										-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie	1.200									1.200
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	1.900		8.000							9.900
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	1.200		6.600							7.800
Insgesamt	7.400	0	25.400	-	0	-	-	-	-	32.800

N* = Neugründung, keine Fallgruppenzugehörigkeit des Vorgängerunternehmens ermittelbar.

** = Keine Übernahme einer Kapitalmehrheit.*

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei der Darstellung in Tabelle MSE-4 handelt es sich um die bewirtschaftete Fläche der Unternehmen. Wieviel davon Eigentumsfläche ist, ist nicht bekannt. Im Folgenden wird eine Abschätzung der Eigentumsfläche vorgenommen, indem die LF der Übernahmefälle in den einzelnen Jahren mit dem statistisch erhobenen Eigentumsanteil aller landwirtschaftlichen juristischen Perso-

nen Mecklenburg-Vorpommerns im jeweiligen Jahr multipliziert wird. Tabelle MSE-5 zeigt die Berechnung.

In jedem betrachteten Jahr fand mindestens eine Übernahme statt, dabei wurden zwischen 900 und 6.600 ha bewirtschaftete LF übernommen. In diesem Zeitraum ist der durchschnittliche Eigentumsanteil juristischer Personen an der von ihnen bewirtschafteten LF von 20,2 % (im Jahr 2007) auf 35,6 % (im Jahr 2017) gestiegen. Die Berechnungen ergeben, dass in den einzelnen Jahren zwischen 214 und 1.936 ha Eigentumsfläche mit den Share Deals auf neue Kapitaleigentümer übergegangen sind. In der Summe sind dies 9.035 ha einschließlich des ersten Quartal 2017 bzw. 8.466 ha im Zeitraum 2007 bis 2016.

Tabelle MSE-5: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion MSE		**Jahr**											**Summe**
		2007	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017***	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	3	5	1	8	6	3	5	3	4	5	2	**45**
Bewirtschaftete LF	ha	2.600	6.600	900	3.800	3.700	900	3.600	1.900	1.500	5.700	1.600	**32.800**
Ø Anteil Eigentumsfläche	%	20,2%	22,0%	23,8%	25,6%	26,8%	28,0%	29,2%	30,8%	32,4%	34,0%	35,6%	-
Eigene LF	ha	526	1.453	214	973	991	252	1.050	585	486	1.936	569	**9.035**

* 2017 = nur erstes Quartal.

Quelle: Eigene Darstellung.

Im selben Zeitraum sind auf dem Weg des behördlich genehmigten Kaufs von Landwirtschaftsfläche insgesamt 38.209 ha auf neue Grundstückseigentümer übergegangen (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.). Der geschätzte Eigentumsübergang von LF via Share Deals beträgt rechnerisch also rund 22 % der Kauffläche laut Statistik.

A3.4 Fazit

Die aktualisierte Analyse der Eigentümerstrukturen von juristischen Personen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergibt, dass 111 Unternehmen, das sind 55 % der 201 ausgewerteten Unternehmen, im Mehrheitseigentum von ortsansässigen Personen(-gruppen) sind. Diese bewirtschaften zusammen 64 % der analysierten LF.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Eigentümer von 90 Unternehmen, das sind 45 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 36 % der analysierten LF bewirtschaften. 54 dieser Unternehmen werden von landwirtschaftsnahen Investoren gehalten,

36 von nichtlandwirtschaftlichen. Den landwirtschaftsnahen Investoren werden 15 % der analysierten LF zugerechnet, den nichtlandwirtschaftlichen 21 %.

Im untersuchten Zeitraum 2007 bis Anfang 2017 sind 44 Unternehmen durch neue Mehrheitseigentümer übernommen worden, davon 35 durch überregional aktive Investoren. Diese Unternehmen waren alle zuvor in Händen regional aktiver Unternehmer. Umgekehrt wurde nur ein Unternehmen von überregional aktiven Investoren an einen Ortsansässigen verkauft. In jedem Jahr des Untersuchungszeitraums wurde mindestens ein Unternehmen verkauft. Ein Unternehmen wurde zweimal im Untersuchungszeitraum von neuen Kapitaleigentümern übernommen.

Mit den Übernahmen wechselten insgesamt 32.800 ha bewirtschaftete Fläche den Mehrheitseigentümer. Die Eigentumsfläche der im Zeitraum 2007 bis 2016 übernommenen Unternehmen wird auf insgesamt 8.466 ha geschätzt. Im selben Zeitraum sind auf dem statistisch erfassten Kaufmarkt für Landwirtschaftsfläche im Landkreis MSE rund 38.200 ha FdlN gehandelt worden. Der geschätzte Eigentumsübergang von LF via Share Deals beträgt rechnerisch also rund 22 % der Kauffläche laut Bodenverkaufsstatistik.

A4 Mecklenburg-Vorpommern: Landkreis Vorpommern-Rügen

A4.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe

Im Landkreis Vorpommern-Rügen (VR) sind Anfang 2017 insgesamt 129 juristische Personen der analysierten Rechtsformen ansässig, das ist die gleiche Anzahl wie in der Analyse Anfang 2015. Hinter dieser Gesamtzahl stehen aber Verschiebungen in den Zahlen zwischen den Fallgruppen und auch Rechtsformen, wie ein Vergleich von Tabelle VR-1 und der entsprechenden Tabelle mit Stand Anfang 2015 (Tietz, 2015, S. 96) zeigen kann.

Tabelle VR-1: Einordnung der im Landkreis VR analysierten Agrarunternehmen

		GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe	**eG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen	1	20	8	5		**34**	26%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	6	14	15	7	1	**43**	33%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)		2	4			**6**	5%
4 Überregional aktiver Landwirt		8	2	4		**14**	11%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding						**-**	-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie		3	1	1	1	**6**	5%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)				4		**4**	3%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor		2	5	4	11	**22**	17%
Summe	7	49	35	25	13	**129**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Die Veränderungen der Eigentümerstrukturen, die in den analysierten Unternehmen in den letzten zwei Jahren stattgefunden haben, werden nachfolgend getrennt nach Rechtsform dargestellt.

Eingetragene Genossenschaften

Anstelle von neun Agrargenossenschaften, die 2015 im Landkreis VR aktiv waren, sind es jetzt nur noch sieben. Zwei Unternehmen – die räumlich eng beieinander liegen und dieselben Vorstände hatten – wurden im Jahr 2016 durch die zuletzt verbliebenen acht bzw. zwölf ortsansässigen Genossen in GmbHs umgewandelt. Dies war ein Zwischenschritt vor der Übernahme beider Unternehmen durch einen nichtlandwirtschaftlichen Investor (siehe unten).

Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Aktuell werden 49 GmbHs als autonome Unternehmen und 35 als Tochter- bzw. Schwesterunternehmen eingestuft (2015: 48 autonome und 34 Filial-GmbHs). Die dahinter stehenden Veränderungen (die teils nur Änderungen in der Einstufung sind) sind nach Fallgruppen getrennt die Folgenden:

- In Fallgruppe 1 sind nun 20 (statt bisher 19) autonome Unternehmen eingestuft, die Zahl der Filialen ist mit 8 gleich geblieben.
  - Eine Filial-GmbH ist hinzugekommen, die zusammen mit einer (als autonom eingestuften) GmbH & Co. KG bislang in Fallgruppe 4 war. Sie ist 2015 von dem bisherigen Eigentümer, einer schleswig-holsteinischen Landwirtsfamilie, gemeinsam mit dem Schwesterunternehmen an einen Landwirt in der benachbarten Gemeinde (rund 20 km entfernt) verkauft worden.
  - Eine GmbH, die bislang als Filiale eingestuft war, gilt nun als autonom. Grund ist, dass das Schwesterunternehmen, eine GmbH & Co. KG, 2016 aufgelöst wurde.
- Von den regional aktiven Mehrfamilienunternehmen in Fallgruppe 2 gibt es aktuell 14 autonome und 15 Filialunternehmen, das ist jeweils eins weniger als 2015.
  - Eine bislang als autonomes Landwirtschaftsunternehmen eingestufte GmbH hat sich bei nochmaliger Überprüfung als reines Vermarktungsunternehmen (Hofladen) ohne Landbewirtschaftung herausgestellt, es wurde daher aus der Analyse ausgeschlossen.
  - Eine Filial-GmbH einer Genossenschaft ist zusammen mit der Mutter (nach deren Umwandlung) an einen Investor in Fallgruppe 8 übertragen worden.
- In Fallgruppe 3 (Regional aktive Unternehmen mit nichtlandwirtschaftlicher Minderheitsbeteiligung) sind nun zwei (statt bisher 3) GmbHs als autonom sowie unverändert vier GmbHs als Filialen eingestuft. Die Veränderung betrifft einen Verbund von fünf Unternehmen, deren Anteilsmehrheit bislang jeweils einem Ortsansässigen gehörte. 2015 hatte ein Wirtschaftsberatungsunternehmen aus Berlin jeweils einen Minderheitsanteil in diesen Unternehmen erworben. Dieses hat 2016 seinen Kapitalanteil in einer der fünf GmbHs erhöht; zudem hat der Mehrheitseigentümer und Geschäftsführer der Wirtschaftsberatung knapp die Hälfte der Anteile von einem Ortsansässigen übernommen. Damit gehört de facto nun die Kapitalmehrheit einer GmbH diesem Nichtlandwirt (Einstufung in Fallgruppe 8, da das Unternehmen noch an weiteren Agrarunternehmen in den neuen Bundesländern beteiligt ist). In den anderen vier GmbHs hat sich an der Anteilsverteilung wenig geändert; hier hält der Investor jeweils weniger als 10 % der Anteile. Der alte Geschäftsführer des Verbundes (bislang ortsansässiger Anteilseigner) ist jedoch in allen fünf Unternehmen durch eine neue, nicht am Kapital beteiligte Person ersetzt worden. Dies ist ein Anzeichen dafür, dass die fünf Unternehmen nach wie vor als Verbund anzusehen sind.
- in Fallgruppe 4 (Überregional aktive Landwirte) hat sich die Zahl der Filial-GmbHs um eine reduziert durch den bereits beschriebenen Verkauf einer Schwester-GmbH an einen ortsansässigen Landwirt (Fallgruppe 1).
- Die Zahl der Unternehmen in Fallgruppe 8 hat sich von zwei (Filialen) auf zwei autonome und fünf Filial-GmbHs erhöht. Drei verschiedene überregional aktive Nichtlandwirte haben in den zwei analysierten Jahren Agrarunternehmen im Landkreis VR übernommen:
  - Der größte Transfer betrifft zwei umgewandelte Genossenschaften und deren Tochter-GmbH, die alle zum gleichen Zeitpunkt von einer hessischen Industriellenfamilie aufgekauft wurden. Dieser Investor war bislang in Ostdeutschland nicht in Erscheinung getre-

ten. Die Familie ist jedoch schon seit Anfang der 1990er Jahre Mehrheitseigentümer eines sehr großen Agrarunternehmens in Ungarn.
- Eine Betriebsübernahme geht auf das Konto eines Investors aus Schleswig-Holstein, dem schon 2015 mehrere Agrarunternehmen im Landkreis VR (sowie zwei weitere in anderen Landkreisen Mecklenburg-Vorpommerns) gehörten. Die nun Ende 2016 von drei Ortsansässigen übernommene GmbH liegt in deutlicher Entfernung (mehr als 50 km) von dem Ort des bisherigen zentralen Engagements im Landkreis.
- Der letzte Fall wurde oben bereits als Neueinstufung der bisher in Fallgruppe 3 eingestuften GmbH in Fallgruppe 8 beschrieben.

GmbH & Co. KG

Die Zahl der GmbH & Co. KG ist im Vergleich zu 2015 unverändert mit 25 autonomen und 13 Filial-Unternehmen. Unter dieser Rechtsform sind in den letzten zwei Jahren nur wenige Veränderungen eingetreten.

- In Fallgruppe 1 sind nach wie vor fünf Unternehmen eingestuft. Wie oben bei den GmbHs schon erwähnt, wurde eine GmbH & Co. KG aufgelöst. Eine zweite GmbH & Co. KG ist aus der Analyse gestrichen worden, da sie laut EGFL-Datenbank keine Flächen bewirtschaftet; der ortsansässige Alleingesellschafter bewirtschaftet aber ein großes Einzelunternehmen.
  Auf der anderen Seite sind zwei Unternehmen neu dazu gekommen: das oben bereits erwähnte Schwesterunternehmen einer GmbH, das von überregional aktiven Landwirten an einen Ortsansässigen verkauft wurde, sowie eine von einem ortsansässigen Paar neu gegründete UG & Co. KG[14] mit dem Unternehmenszweck Pferdehaltung
- Dementsprechend ist in Fallgruppe 4 ein Unternehmen weggefallen. Dafür wurde eine andere GmbH & Co. KG neu aufgenommen. Diese wurde 2013 von einem überregional aktiven Landwirt aus Schleswig-Holstein gegründet, der eine weitere flächenstarke GmbH & Co. KG im Nachbarlandkreis besitzt. Aufgrund der hohen Flächenausstattung des neu gegründeten Unternehmens handelt es sich bei dieser Gründung vermutlich um die Übernahme eines zuvor existierenden Einzelunternehmens von einem Ortsansässigen.

A4.2 Bewirtschaftete Flächen

Zwecks Abschätzung der von den Unternehmen bewirtschafteten Flächen wurden die veröffentlichten EGFL-Prämienzahlungen dividiert durch 273 Euro im Jahr 2014 bzw. 264 Euro im Jahr 2015; dies entspricht der durchschnittlichen Prämienzahlung pro Hektar, die ein Agrarunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern mit 500 ha prämienfähiger Fläche in den jeweiligen Jahren erhalten hat (vgl. DBV, 2017).

[14] Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) & Co. KG, eine Sonderform der Kommanditgesellschaft, die geringere Anforderungen an das haftende Kapital des Komplementärs stellt; das bei GmbHs erforderliche Mindeststammkapital von 25.000 Euro ist nach dem GmbH-Gesetz hier nicht erforderlich.

Tabelle VR-2 zeigt, dass die Gesamtsumme der so ermittelten Fläche mit 108.000 ha wesentlich größer ist als die 2015 (mit einer offensichtlich unpräziseren Schätzung) berechnete Gesamtfläche (102.300 ha, vgl. Tietz, 2015, S. 97). Die Verteilung der Fläche auf die einzelnen Fallgruppen hat sich, aufgrund der beschriebenen Übernahmen sowie aufgrund der Berücksichtigung von individuellen Flächenausstattungen der GmbH & Co. KG, leicht verändert.

Der Flächenanteil der regional aktiven Einfamilienunternehmen im Landkreis VR liegt relativ hoch bei 24 % der analysierten Gesamtfläche und ist damit noch einmal um zwei Prozentpunkte gegenüber 2015 gestiegen. Auf Fallgruppe 2 entfällt mit jetzt 42 % ein Prozentpunkt mehr. Drittstärkste Gruppe sind die überregional aktiven, nichtlandwirtschaftlichen Investoren mit jetzt 17 % der Gesamtfläche (2015: 15 %). Weitgehend unverändert hoch sind die Flächenanteile der Fallgruppen 4 (8 %), 6 (5 %) und 3 (3 %).

Die nichtlandwirtschaftlichen Investoren mit einem Unternehmen (Fallgruppe 7) bewirtschaften aktuell nur ein Prozent der Gesamtfläche im Vergleich zu 4 % mit Stand 2015. Drei der vier hier eingestuften Unternehmen bewirtschaften deutlich weniger Fläche, als 2015 anhand des Durchschnittswertes der GmbH & Co. KG geschätzt wurde.

Tabelle VR-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis VR

Fallgruppe	eG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	Anteil
		Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)						
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen	1.100	16.600	3.800	4.200		**25.700**	24%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	12.600	15.900	7.200	9.300	100	**45.100**	42%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)		300	3.600			**3.900**	3%
4 Überregional aktiver Landwirt		4.700	0	3.700		**8.400**	8%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding						**-**	-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie		4.700	0	200	400	**5.300**	5%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)				1.300		**1.300**	1%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor		1.700	4.000	6.500	6.100	**18.300**	17%
Summe	13.700	43.900	18.600	25.200	6.600	**108.000**	100%

Quelle: Eigene Darstellung aufgrund obiger Auswertungen und Daten der BLE (2016).

A4.3 Übernahmen

Die oben dargestellten Übernahmen der Kapitalmehrheiten in einigen Unternehmen in den letzten zwei Jahren erhöhen noch einmal die Veränderungsdynamik, die schon in der vorherigen Untersuchung (vgl. Tietz, 2015, S. 98) im Landkreis VR festgestellt wurde.

Tabelle VR-3 zeigt, dass seit 2007 in insgesamt 37 % aller aktuell wirtschaftenden Unternehmen solche Veränderungen eingetreten sind. Im analysierten Gesamtzeitraum gab es 21 Unternehmensneugründungen (drei mehr als mit Stand 2015), von denen fünf als Übernahmen bestehender Einzelunternehmen zu verstehen sind. In weiteren 23 Fällen ist die Kapitalmehrheit der bestehenden Unternehmen auf neue Eigentümer übergegangen; das sind sieben Übernahmen mehr als mit Stand 2015. Fünf dieser neu hinzugekommenen Übernahmen gehen auf das Konto von nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Investoren. Quasi als gegenläufige Entwicklung kann die Übernahme von zwei Unternehmen, die bislang in Händen eines überregional aktiven Landwirts waren, durch einen ortsansässigen Landwirt betrachtet werden.

Tabelle VR-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

Art der Änderung seit 2007	eG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	davon Übernahme
		Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
Neugründung durch...							
eine ortsansässige Person/Familie				2		2	-
mehrere ortsansässige Landwirte		1	6		1	8	-
überregional aktive(n) Landwirt(e)		1		3		4	1
Investoren aus vor-/nachgel. Bereich		1				1	-
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor					6	6	4
Übernahme eines regionalen Einfamilienunternehmens durch…							
eine ortsansässige Person/Familie			1			1	1
Nichtlandwirt(e) (Mehrheit, 1 Betrieb)				1		1	1
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor			1			1	1
Übernahme eines regionalen Mehrfamilienunternehmens durch…							
eine ortsansässige Person/Familie		4	2	1		7	7
überregional aktive(n) Landwirt(e)		2	1	1		4	4
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor		2	4		1	7	7
Übernahme eines überregional gesteuerten Unternehmens durch…							
eine ortsansässige Person/Familie			1	1		2	2
Minderheitsbeteiligung…							
eines Nichtlandwirts an einem Mehrfamilienbetrieb			4			4	-
Summe Änderungen	0	11	20	9	8	48	28
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	7	49	35	25	13	129	129
Anteil Unternehmen mit Änderungen	0%	22%	57%	36%	62%	37%	22%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Fläche

In Tabelle VR-4 ist die aktuell bewirtschaftete Fläche der 28 übernommenen Unternehmen nach Fallgruppenzugehörigkeit des bisherigen und des neuen Eigentümers eingetragen. Die Gesamtsumme dieser Fläche beträgt 24.500 ha, das sind 23 % der in der Untersuchung berücksichtigten LF.

Der größte Anteil davon, nämlich 18.800 ha, waren vor der Übernahme in der Bewirtschaftung durch regional aktive Mehrfamilienunternehmen. Davon sind 8.300 ha per Share Deal in die Hände jeweils einer ortsansässigen Person oder Familie übergegangen. Weitere 4.900 ha gingen an überregional aktive Landwirte. Insgesamt 5.600 ha sind von regional aktiven Mehrfamilienunternehmen auf überregional aktive Nichtlandwirte übertragen worden.

3.100 ha werden von Unternehmen bewirtschaftet, die im Analysezeitraum neu gegründet wurden (davon 1.900 ha in Fallgruppe 8 und 1.200 ha in Fallgruppe 4), und die vermutlich ein Vorgängerunternehmen in Rechtsform eines Einzelunternehmens oder einer GbR hatten.

Unternehmen, die zuvor von einer regional aktiven Person oder Familie bewirtschaftet wurden, sind ebenfalls per Share Deal auf neue Bewirtschafter übertragen worden. Dabei gingen 900 ha in die Hände von nichtlandwirtschaftlichen Investoren, 200 ha wurden von einem anderen Ortsansässigen übernommen.

Eher eine Ausnahme stellen die 1.500 ha dar, die im Jahr 2015 per Share Deal von einem überregional aktiven Landwirt auf einen ortsansässigen Landwirt übertragen wurden.

Tabelle VR-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe:									**Insgesamt**
Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	**N***	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	
	Regional aktiv				Landw.-nah			Nichtlandw.		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen		200	8.300		1.500					10.000
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen										-
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)			*3.600**							-
4 Überregional aktiver Landwirt	1.200		4.900							6.100
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding										-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie										-
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)		200								200
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	1.900	700	5.600							8.200
Insgesamt	3.100	1.100	18.800	-	1.500	-	-	-	-	24.500

N* = Neugründung, keine Fallgruppenzugehörigkeit des Vorgängerunternehmens ermittelbar.

** = Keine Übernahme einer Kapitalmehrheit.*

Quelle: Eigene Darstellung.

Um aus der bewirtschafteten Fläche die darin enthaltene Eigentumsfläche der übernommenen Unternehmen abzuschätzen, werden die Flächenumfänge der einzelnen Jahre mit dem durchschnittlichen Eigentumsanteil aller landwirtschaftlichen juristischen Personen in Mecklenburg-Vorpommern im jeweiligen Jahr (Kapitel 2.2) multipliziert (vgl. Tabelle VR-5).

In jedem Jahr im Beobachtungszeitraum 2007 bis Anfang 2017 ist wenigstens ein Unternehmen von neuen Kapitaleigentümern übernommen worden, dabei wurden Flächen im Umfang von 400 bis 5.500 ha LF übertragen. Der durchschnittliche Eigentumsanteil ist in dieser Zeitspanne von 20,2 % (2007) bis 35,6 % (2017) angewachsen. Damit sind nach Ergebnissen der Berechnung pro Jahr zwischen 95 und 1.692 ha Eigentumsfläche übertragen worden. Die Gesamtsumme beträgt 7.099 ha bzw. 5.925 ha im Zeitraum 2007 bis 2016, für den Zahlen aus der Bodenverkaufsstatistik vorliegen.

Tabelle VR-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion VR		**Jahr**											**Summe**
		2007	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017***	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	3	3	2	1	3	1	2	6	2	1	4	**28**
Bewirtschaftete LF	ha	1.600	1.300	400	2.000	3.700	1.400	3.000	5.500	1.500	800	3.300	**24.500**
Ø Anteil Eigentumsfläche	%	20,2%	22,0%	23,8%	25,6%	26,8%	28,0%	29,2%	30,8%	32,4%	34,0%	35,6%	-
Eigene LF	ha	324	286	95	512	991	392	875	1.692	486	272	1.174	**7.099**

Quelle: Eigene Darstellung.

Die statistisch erfassten Flächenverkäufe in diesem Zeitraum summieren sich auf 19.941 ha (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.). Die Eigentumsflächen, die zusätzlich per Share Deal transferiert wurden, bilden einen Anteil von 30 % an den Flächenverkäufen in der Statistik.

A4.4 Fazit

Die aktualisierte Analyse der Eigentümerstrukturen von juristischen Personen im Landkreis Vorpommern-Rügen ergibt, dass 83 Unternehmen, das sind 64 % der 129 ausgewerteten Unternehmen, im Mehrheitseigentum von ortsansässigen Personen(-gruppen) sind. Diese bewirtschaften 69 % der untersuchten LF.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Eigentümer von 46 Unternehmen, das sind 36 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 31 % der analysierten LF bewirtschaften. 20 dieser Unternehmen werden von landwirtschaftsnahen Investoren gehalten, 26 von nichtlandwirtschaftlichen. Den landwirtschaftsnahen Investoren werden 13 % der analysierten LF zugerechnet, den nichtlandwirtschaftlichen 18 %.

Im untersuchten Zeitraum 2007 bis 2016 sind 28 Unternehmen durch neue Mehrheitseigentümer übernommen worden, davon 18 durch überregional aktive Investoren. Diese Unternehmen waren alle zuvor in Händen regional aktiver Unternehmer. Umgekehrt wurden aber auch zwei Un-

ternehmen von überregional aktiven Investoren an einen Ortsansässigen verkauft. Zeitlich verteilen sich die Übernahmen relativ gleichmäßig über den gesamten Untersuchungszeitraum.

Die Flächenausstattung aller übernommenen Unternehmen insgesamt beträgt 24.500 ha (23 % der untersuchten LF). Die darin enthaltene Eigentumsfläche beträgt kalkulatorisch rund 5.925 ha, das sind 30 % der im selben Zeitraum auf dem Kaufmarkt statistisch erfassten Landwirtschaftsfläche.

A5 Sachsen-Anhalt: Landkreis Anhalt-Bitterfeld

A5.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe

Tabelle ABI-1 zeigt, dass aktuell im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (ABI) 50 Agrarunternehmen der relevanten Rechtsformen registriert sind, das ist eins mehr als zum Zeitpunkt der vorhergehenden Untersuchung (vgl. Tietz, 2015, S. 106). Insgesamt hat sich bei den Eigentumsverhältnissen der Unternehmen seitdem auch nur sehr wenig geändert. Die eingetretenen Änderungen werden nachfolgend beschrieben.

Tabelle ABI-1: Einordnung der im Landkreis ABI analysierten Agrarunternehmen

			GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe	**eG**	**AG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			3				**3**	6%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	12	4	9	6	1		**32**	64%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)							**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt			1		2		**3**	6%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding			1	4		1	**6**	12%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie							**-**	-
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)			3				**3**	6%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor			2		1		**3**	6%
Summe	12	4	19	10	4	1	**50**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Eingetragene Genossenschaften

Im Vergleich zu Anfang 2015 ist es nun eine Genossenschaft weniger, da eine eG im Jahr 2016 in eine GmbH umgewandelt wurde. Es gab aber keine Änderungen bei den Beteiligungsverhältnissen, die Genossenschaftsanteile der vier (ortsansässigen) Mitglieder wurden 1:1 in GmbH-Geschäftsanteile umgewandelt.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Aktuell sind zwei landwirtschaftliche GmbHs mehr registriert als Anfang 2015. Neben der autonomen GmbH, die durch die beschriebene Rechtsformwandlung entstanden ist, ist eine weitere GmbH als Filiale eines regional aktiven Mehrfamilienunternehmens hinzugekommen. Diese GmbH bestand bereits zuvor, allerdings mit anderem Geschäftszweck und im Eigentum des Hauptgesellschafters der Mutterfirma. 2016 wurde als neuer Geschäftszweck der Betrieb einer Tierhaltung (vermutlich in einem Nachbarort) eingetragen und ein Teil der GmbH-Anteile auf die Mutter-GmbH übertragen.

GmbH & Co. KG

Bei den GmbH & Co. KG ist ein Eigentümerwechsel zu verzeichnen, der zur Einstufung in eine andere Fallgruppe führt. Das bislang von einem überregional aktiven Landwirt aus Nordrhein-Westfalen betriebene Unternehmen wurde 2015 je zur Hälfte an einen Nachkommen des Landwirts und an die Beteiligungsfirma eines Reederei-Eigentümers aus Bremen übertragen. Die neuen Eigentümer sind bereits seit 2013 gemeinsam Eigentümer eines Agrarunternehmens mit mehreren Töchtern in Sachsen-Anhalt. Somit ist das Unternehmen nun unter Fallgruppe 8 (nichtlandwirtschaftliche, überregional aktive Investoren) einzustufen.

A5.2 Bewirtschaftete Flächen

Alle analysierten Unternehmen im Landkreis ABI mit Ausnahme eines flächenlosen Tierhaltungsunternehmens erhalten EGFL-Prämien, die im Internet für die Jahre 2014 und 2015 veröffentlicht sind (BLE, 2016). Um die bewirtschafteten Flächen größenordnungsmäßig abzuschätzen, werden die veröffentlichten Prämiensummen durch einen Betrag dividiert, den ein 500-ha-Unternehmen in den beiden Jahren pro Hektar erhalten hat.[15]

Tabelle ABI-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis ABI

Fallgruppe	eG	AG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	Anteil
			Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)							
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			2.900				**2.900**	6%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	18.000	6.500	8.200	1.900	500		**35.100**	72%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)							**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt			100		500		**600**	1%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding			1.300	4.200		600	**6.100**	13%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie							**-**	-
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)			700				**700**	1%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor			2.000		1.500		**3.500**	7%
Summe	18.000	6.500	15.200	6.100	2.500	600	**48.900**	100%

Quelle: Eigene Darstellung aufgrund obiger Auswertungen und Daten der BLE (2016).

Tabelle ABI-2 zeigt, dass die Gesamtsumme der so ermittelten Fläche mit 48.900 ha deutlich größer ist als die 2015 berechnete Gesamtfläche (43.000 ha, vgl. Tietz, 2015, S. 107). Die Verteilung

[15] Die BLE hat die Direktzahlungen 2014 für sachsen-anhaltinische Betriebe in einem Gesamtbetrag ausgewiesen. 2015 wurden Direktzahlungen und Umverteilungsprämie getrennt ausgewiesen. Laut Prämienrechner des Deutschen Bauernverbandes (DBV, 2017) erhielt ein 500-ha-Unternehmen in Sachsen-Anhalt 2014 rund 294 Euro je Hektar (Basis- plus Umverteilungsprämie) und 2015 rund 273,50 Euro (Basis- plus Greening-Prämie).

zwischen den Fallgruppen hat sich dadurch aber nicht geändert. Durch die Neueinstufung eines Unternehmens von Fallgruppe 4 in Fallgruppe 8 hat sich das Verhältnis zwischen diesen beiden Fallgruppen verschoben.

Insgesamt ist der Flächenanteil der regional aktiven Mehrfamilienunternehmen mit 78 % im Landkreis ABI unverändert hoch. 13 % der Fläche werden von den fünf Unternehmen einer überregional aktiven landwirtschaftlichen Holding, deren Zentrale ihren Sitz im Landkreis hat, bewirtschaftet. Die überregional aktiven nichtlandwirtschaftlichen Investoren bilden mit nun 7 % die Fallgruppe mit der dritthöchsten Flächenausstattung, während die Fallgruppen 7 und 4 flächenmäßig mit jeweils 1 % kaum zu Buche schlagen.

A5.3 Übernahmen

Die Dynamik von Eigentümerwechseln im Landkreis ABI war bislang sehr gering (vgl. Tietz, 2015, S. 108) und hat sich im zuletzt untersuchten Zeitraum auch nicht beschleunigt. Wie oben beschrieben, wurde 2016 eine bereits bestehende Filial-GmbH neu dem Geschäftszweck Landwirtschaft gewidmet. Dies ist in Tabelle ABI-3 als GmbH-Gründung dargestellt, aber nicht als Übernahme. Neu hinzugekommen ist die Übertragung einer GmbH von einem überregional aktiven Landwirt an einen nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Investor.

Tabelle ABI-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

			GmbH		GmbH & Co. KG			davon
Art der Änderung seit 2007	**eG**	**AG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Übernahme**
Neugründung durch...								
mehrere ortsansässige Landwirte			1	1			2	-
überregional aktive(n) Landwirt(e)			1		1		2	-
Nichtlandwirt(e) (Mehrheit, 1 unternehmen)			1				1	-
Übernahme eines regional aktiven Mehrfamilienunternehmens durch…								
ein anderes Mehrfamilienunternehmen				1			1	1
Übernahme eines überregional gesteuerten Unternehmens durch…								
einen nichtlandwirtschaftlichen Investor				1			1	1
Summe Änderungen	0	0	3	3	1	0	7	2
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	12	4	19	10	4	1	50	50
Anteil Unternehmen mit Änderungen	0%	0%	16%	30%	25%	0%	14%	4%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Fläche

Tabelle ABI-4 stellt die aktuell bewirtschaftete Fläche der zwei Fälle, die oben als Übernahmen gekennzeichnet wurden, dar. Insgesamt 2.400 ha LF wurden mit diesen zwei Share Deals an neue

Bewirtschafter übertragen, davon 900 ha innerhalb der Fallgruppe 2 von einem regional aktiven Mehrfamilienunternehmen auf ein anderes, und 1.500 ha von einem überregional aktiven Investor der Fallgruppe 4 auf einen in Fallgruppe 8.

Tabelle ABI-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe:									Insgesamt
	N*	1	2	3	4	5	6	7	8	
		Regional aktiv			Landw.-nah			Nichtlandw.		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen										-
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen			900							900
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)										-
4 Überregional aktiver Landwirt										-
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding										-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie										-
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)										-
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor					1.500					1.500
Insgesamt	-	-	900	-	1.500	-	-	-	-	2.400

Quelle: Eigene Darstellung.

Um von der bewirtschafteten Fläche der übernommenen Unternehmen auf die dabei transferierte Eigentumsfläche zu schließen, wird der durchschnittliche Eigentumsanteil, den landwirtschaftliche juristische Personen in Sachsen-Anhalt im Jahr der Übernahme hatten (vgl. Kapitel 2.2), auf die untersuchten Fälle übertragen.

Tabelle ABI-5 zeigt, dass der Eigentumsanteil im Jahr der ersten Übernahme, 2009, noch 14,1 % betrug, sodass die Eigentumsfläche des übernommenen 900-ha-Unternehmens auf 127 ha geschätzt wird. 2015 lag der Eigentumsanteil bereits bei 21,0 %; folglich sind geschätzte 316 ha Eigentumsfläche bei der Kapitalübernahme eines 1.500-ha-Unternehmens in diesem Jahr übertragen worden.

Tabelle ABI-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion ABI		Jahr		Summe
		2009	2015	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	1	1	**2**
Bewirtschaftete LF	ha	900	1.500	**2.400**
Ø Anteil Eigentumsfläche	%	14,1%	21,0%	**-**
Eigene LF	ha	127	316	**443**

Quelle: Eigene Darstellung.

Setzt man die 443 ha Eigentumsfläche, die insgesamt mit Share Deals im Landkreis ABI im untersuchten Zeitraum übertragen wurden, in Relation zu der im selben Zeitraum auf dem Bodenmarkt gehandelten Landwirtschaftsfläche in einem Gesamtumfang von 14.970 ha (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.), so zeigt sich, dass die Share Deals in dieser Fallregion eine geringe Bedeutung von nur 3 % in Verhältnis zum Kaufmarkt haben.

A5.4 Fazit

Die aktualisierte Analyse der Eigentümerstrukturen von juristischen Personen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ergibt, dass 70 % der 50 ausgewerteten Unternehmen im Eigentum von ausschließlich ortsansässigen Personen(-gruppen) sind. Diese bewirtschaften 78 % der untersuchten Landwirtschaftsfläche in der Region.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Eigentümer von 15 Unternehmen, das sind 30 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 22 % der analysierten LF bewirtschaften. Neun dieser Unternehmen werden von landwirtschaftsnahen Investoren gehalten, sechs von nichtlandwirtschaftlichen. Den landwirtschaftsnahen Investoren werden 14 % der analysierten LF zugerechnet, den nichtlandwirtschaftlichen 8 %.

Im untersuchten Zeitraum 2007 bis 2016 sind zwei Unternehmen (2009 und 2015) durch neue Mehrheitseigentümer übernommen worden. Eine dieser Übernahmen entfällt auf überregional aktive Investoren, allerdings war das betreffende Unternehmen zuvor schon in Händen eines landwirtschaftsnahen überregional aktiven Investors.

Die Flächenausstattung dieser Unternehmen insgesamt beträgt 2.400 ha (5 % der untersuchten LF). Die darin enthaltene Eigentumsfläche beträgt kalkulatorisch 443 ha, das sind 3 % der im Zeitraum 2007 bis 2016 auf dem Kaufmarkt statistisch erfassten Landwirtschaftsfläche.A6Sachsen-Anhalt: Landkreis Stendal

A6 Sachsen-Anhalt: Landkreis Stendal

A6.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe

Anfang 2017 sind im Handelsregister 78 Unternehmen der Rechtsformen eG, GmbH und GmbH & Co. KG mit landwirtschaftlicher Urproduktion registriert. Das ist die gleiche Anzahl wie in der Untersuchung von 2015 (vgl. Tietz, 2015, S. 114). Tabelle SDL-1 zeigt die Einstufung dieser Unternehmen nach Rechtsform auf die verschiedenen Fallgruppen.

Tabelle SDL-1: Einordnung der im Landkreis SDL analysierten Agrarunternehmen

			GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe		**eG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
1	Regional aktives Einfamilienunternehmen		9		2		**11**	14%
2	Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	35	6	9	2	2	**54**	69%
3	Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)						**-**	-
4	Überregional aktiver Landwirt		3	1		1	**5**	6%
5	Überregional aktive landwirtschaftl. Holding						**-**	-
6	Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie		1	1			**2**	3%
7	Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	1	3				**4**	5%
8	Nichtlandw. überregional aktiver Investor		1		1		**2**	3%
Summe		36	23	11	5	3	**78**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

In den untersuchten Unternehmen sind seit 2015 nur sehr geringfügige Änderungen bei den Kapitaleigentümern aufgetreten. Diese werden nachfolgend, nach Rechtsform geordnet, beschrieben.

Genossenschaften

Nach wie vor sind fast sämtliche Unternehmen aus der zahlenmäßig sehr großen Gruppe der eingetragenen Genossenschaften als regional aktive Mehrfamilienunternehmen eingestuft. Von einigen Unternehmen wurden aktuelle Protokolle von Generalversammlungen abgelegt. Laut diesen Protokollen ist die Mitgliederzahl in den meisten eGen mehr oder weniger konstant. Der Mittelwert aller aktuell verfügbaren Mitgliederzahlen beträgt 23.

Anfang 2017 ist jedoch eine eG von zwei Personen übernommen worden, die als nichtlandwirtschaftliche Investoren einzustufen sind. Laut Protokoll der Generalversammlung haben die zwölf zuletzt beteiligten Genossen ihre Anteile vollständig an zwei bisher nicht Beteiligte verkauft. Ein Käufer kommt aus einem nahegelegenen Ort im Nachbarlandkreis, wo er ein Immobilienunternehmen betreibt. Die Presse berichtet außerdem über einen tierschutzorientierten Hof, den der Investor seit einigen Jahren an diesem Ort aufgebaut hat. Der zweite Käufer – der auch zum Vorstand der eG gewählt wurde – ist ausgebildeter Landwirt aus Schleswig-Holstein, aber ohne eige-

nen Betrieb. Er war 2015 kurzzeitig Geschäftsführer einer Agrar-GmbH im gleichen Ort wie der andere Käufer. Dieser Fall ist ungewöhnlich, weil davon ausgegangen werden kann, dass der erste Käufer den größeren Anteil des Kapitals zum Erwerb der Genossenschaft beigetragen hat; dennoch hat der zweite Käufer die alleinige Vertretungsbefugnis als Vorstand des Unternehmens. Das Unternehmen wird in Fallgruppe 7 eingeordnet.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Die Zahl von 35 GmbHs, die Anfang 2015 verzeichnet waren, hat sich aktuell um eine verringert, da ein Unternehmen aufgelöst wurde. Außerdem wurden zwei autonome Einfamilien-GmbHs von neuen Gesellschaftern übernommen, die anderen Fallgruppen angehören. Zudem wurde eine „autonome“ GmbH zu den Filial-GmbHs umgruppiert.

- Eine erst 2007 gegründete Tochter-GmbH einer Agrargenossenschaft ist Anfang 2017 wieder aufgelöst worden. Die GmbH hatte schon in den letzten zwei Jahren keine EGFL-Prämien mehr erhalten.
- Eine GmbH, die bislang im Eigentum einer regional ansässigen Landwirtsfamilie war, ist von zwei Gesellschaftern übernommen worden, die beide Geschäftsführer bzw. Anteilseigner in anderen Agrarunternehmen in Sachsen und Sachsen-Anhalt sind bzw. waren und mit diversen Wohnsitzen in den verfügbaren Dokumenten verzeichnet sind. Beide kommen ursprünglich aus den Niederlanden. Somit handelt es sich um überregional aktive Landwirte (Fallgruppe 4).
- Eine flächenmäßig kleine GmbH, die 2011 von einer ortsansässigen Person gegründet worden war, ist 2015 mit 60 % der Anteile an einen zweiten Gesellschafter übertragen worden. Dieser ist Bauunternehmer in Sachsen ohne weitere Beteiligungen in der Landwirtschaft. Das Unternehmen wird daher jetzt in Fallgruppe 7 eingestuft.
- Eine GmbH, die bislang als autonomes Unternehmen in Fallgruppe 1 eingestuft war, wird neu beurteilt, da der Alleineigentümer gleichzeitig Vorstand einer benachbarten Genossenschaft ist, während der zweite eG-Vorstand Geschäftsführer dieser GmbH ist. Es scheint daher realitätsnäher, diese (flächenmäßig kleine) GmbH als Filialunternehmen der Genossenschaft anzusehen.

GmbH & Co. KG

Eine zusätzliche GmbH & Co. KG ist im Vergleich zum Stand 2015 verzeichnet; dies ist zugleich die einzige Neugründung eines Agrarunternehmens im Landkreis SDL im Zeitraum 2015 bis 2017. Dabei handelt es sich um ein Tochterunternehmen der oben genannten GmbH, die 2015 von zwei überregional aktiven Landwirten übernommen wurde. Als Kommanditisten sind die zwei GmbH-Gesellschafter sowie eine dritte Person mit einem geringen Betrag beteiligt.

A6.2 Bewirtschaftete Flächen

Nahezu alle analysierten Unternehmen im Landkreis SDL (bis auf drei flächenlose Veredlungsunternehmen) erhalten EGFL-Prämien, die im Internet für die Jahre 2014 und 2015 veröffentlicht sind (BLE, 2016). Um die bewirtschafteten Flächen größenordnungsmäßig abzuschätzen, werden die veröffentlichten Prämiensummen durch einen Betrag dividiert, den ein 500-ha-Unternehmen in den beiden Jahren pro Hektar erhalten hat.[16]

Die Gesamtsumme der so ermittelten Fläche in Tabelle SDL-2 ist mit 64.600 ha deutlich höher als der 2015 (mit einer offensichtlich unpräziseren Schätzung) berechnete Gesamtbetrag (53.500 ha, vgl. Tietz, 2015, S. 115). Die Relationen der auf einzelne Fallgruppen entfallenden Flächenumfänge sind davon aber kaum beeinflusst.

Insgesamt ist der Anteil der analysierten Fläche im Landkreis SDL, der von regional aktiven Mehrfamilienunternehmen bewirtschaftet wird, mit 81 % weiterhin relativ hoch. Weitere 9 % werden von regional aktiven Einfamilienunternehmen bewirtschaftet. 10 % der Fläche werden insgesamt den überregional aktiven Investoren zugeordnet, davon jeweils etwa zur Hälfte den landwirtschaftsnahen und den nichtlandwirtschaftlichen Investoren.

Tabelle SDL-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis SDL

Fallgruppe	eG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	Anteil
		Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)						
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen		5.000		900		**5.900**	9%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	43.300	3.400	3.000	2.500	300	**52.500**	81%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)						**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt		1.400	400		200	**2.000**	3%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding						**-**	-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie		600	300			**900**	2%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	1.200	1.500				**2.700**	4%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor		0		600		**600**	1%
Summe	44.500	11.900	3.700	4.000	500	**64.600**	100%

Quelle: Eigene Darstellung aufgrund obiger Auswertungen und Daten der BLE (2016).

[16] Die BLE hat die Direktzahlungen 2014 für sachsen-anhaltinische Betriebe in einem Gesamtbetrag ausgewiesen. 2015 wurden Direktzahlungen und Umverteilungsprämie getrennt ausgewiesen. Laut Prämienrechner des Deutschen Bauernverbandes (DBV, 2017) erhielt ein 500-ha-Unternehmen in Sachsen-Anhalt 2014 rund 294 Euro je Hektar (Basis- plus Umverteilungsprämie) und 2015 rund 273,50 Euro (Basis- plus Greening-Prämie).

A6.3 Übernahmen

Oben wurde bereits beschrieben, dass in den vergangenen zwei Jahren insgesamt drei Unternehmen von regional aktiven Einzelpersonen bzw. -familien auf externe Investoren der Fallgruppen 4 und 7 übertragen wurden; davon war eine GmbH aber nach 2007 gegründet worden. 2014/2015 wurde ein weiteres Unternehmen neu gegründet. Diese drei Fälle ergänzen die in Tietz (2015, S. 116) dargestellte Tabelle, die durch relativ viele Neugründungen und wenige Übernahmen gekennzeichnet ist (siehe Tabelle SDL-3).

Tabelle SDL-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

		GmbH		GmbH & Co. KG			davon
Art der Änderung	**eG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Übernahme**
Neugründung durch...							
mehrere ortsansässige Landwirte		2	4	1	1	8	-
überregional aktive Landwirte					1	1	-
Nichtlandwirt(e) (Mehrheit, 1 Unternehmen)		2				2	1
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor				1		1	1
Übernahme eines regional aktiven Einfamilienunternehmens durch…							
überregional aktive Landwirte		1				1	1
Übernahme eines regional aktiven Mehrfamilienunternehmens durch…							
eine ortsansässige Person/Familie		3		1		4	4
vor-/nachgelagertes Unternehmen			1			1	1
Nichtlandwirt(e) (Mehrheit, 1 Unternehmen)	1					1	1
Übernahme eines überregional gesteuerten Unternehmens durch…							
eine ortsansässige Person/Familie		1				1	1
andere überregional aktive Landwirte		1				1	1
Summe Änderungen	1	10	5	3	2	21	11
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	36	23	11	5	3	78	78
Anteil Unternehmen mit Änderungen	3%	43%	45%	60%	67%	27%	14%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Insgesamt sind im Landkreis SDL im Zeitraum 2007 bis Anfang 2017 elf Übernahmen zu verzeichnen, davon zwei Unternehmensgründungen, die als Übernahme eines zuvor existierenden Einzelunternehmens gewertet werden, sowie neun Übernahmen der Kapitalmehrheit in einem existierenden Unternehmen.

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Fläche

In Tabelle SDL-4 ist die aktuell bewirtschaftete Fläche der Fälle, die oben als Übernahmen gekennzeichnet wurden, in ihrer Aufteilung auf Fallgruppen der Verkäufer und Übernehmer dargestellt. Insgesamt wurden rund 14.200 ha bewirtschaftete LF per Share Deal übertragen. Der größ-

te Anteil darunter sind 2.400 ha, die innerhalb der Obergruppe der regional aktiven Unternehmen von Fallgruppe 2 zu Fallgruppe 1 gewechselt sind. Insgesamt 3.200 ha sind von regional aktiven Bewirtschaftern auf verschiedene Fallgruppen der überregional aktiven Investoren übertragen worden, darunter ein 1.200-ha-Unternehmen Anfang 2017 an einen nichtlandwirtschaftlichen Investor sowie ein Unternehmen mit 800 ha im Jahr an zwei überregional aktive Landwirte. Umgekehrt sind aber auch 400 ha aus Fallgruppe 4 in Fallgruppe 1 gewechselt. Zudem sind 400 ha innerhalb der Fallgruppe 4 von einem überregional aktiven Landwirt auf einen anderen übertragen worden.

Tabelle SDL-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe:									**Insgesamt**
Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	**N***	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	
		Regional aktiv			Landw.-nah			Nichtlandw.		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			2.400		400					2.800
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen										-
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)										-
4 Überregional aktiver Landwirt		800			400					1.200
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding										-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie			300							300
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)	300		1.200							1.500
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor	600									600
Insgesamt	900	800	3.900	-	800	-	-	-	-	6.400

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei der Darstellung in Tabelle SDL-4 handelt es sich um die bewirtschaftete Fläche der Unternehmen. Wieviel davon Eigentumsfläche ist, ist nicht bekannt. Im Folgenden wird eine Abschätzung der Eigentumsfläche vorgenommen, indem die LF der Übernahmefälle in den einzelnen Jahren mit dem statistisch erhobenen Eigentumsanteil aller landwirtschaftlichen juristischen Personen Sachsen-Anhalts im jeweiligen Jahr multipliziert wird. Tabelle SDL-5 zeigt die Berechnung.

Die beobachteten Übernahmen verteilen sich auf sechs Jahre zwischen 2008 und 2017, dabei wurden jeweils zwischen 800 und 1.300 ha bewirtschaftete LF übernommen. In diesem Zeitraum ist der durchschnittliche Eigentumsanteil juristischer Personen an der von ihnen bewirtschafteten LF von 12,7 % (2008) auf 23,3 % (2017) gestiegen. Die Berechnungen ergeben, dass in den einzelnen Jahren zwischen 114 und 279 ha Eigentumsfläche mit den Share Deals auf neue Kapitaleigentümer übergegangen sind. In der Summe sind dies 1.133 ha einschließlich des ersten Quartals 2017 bzw. 854 ha im Zeitraum 2007 bis 2016.

Tabelle SDL-5: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion SDL		Jahr						Summe
		2008	2009	2011	2013	2015	2017*	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	1	3	3	2	1	1	**11**
Bewirtschaftete LF	ha	900	1.300	1.200	1.000	800	1.200	**6.400**
Ø Anteil Eigentumsfläche	%	12,7%	14,1%	16,7%	18,8%	21,0%	23,3%	-
Eigene LF	ha	114	183	200	188	168	279	**1.133**

* 2017 = nur erstes Quartal.

Quelle: Eigene Darstellung.

Im selben Zeitraum sind im Landkreis SDL auf dem Weg des behördlich genehmigten Kaufs von Landwirtschaftsfläche insgesamt 14.060 ha auf neue Grundstückseigentümer übergegangen (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.). Der geschätzte Eigentumsübergang von LF via Share Deals beträgt rechnerisch also rund 6 % der Kauffläche laut Statistik.

A6.4 Fazit

Die aktualisierte Analyse der Eigentümerstrukturen von juristischen Personen im Landkreis Stendal ergibt, dass 83 % der 78 ausgewerteten Unternehmen im Eigentum von ausschließlich ortsansässigen Personen(-gruppen) sind. Diese bewirtschaften 90 % der untersuchten LF im Landkreis.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Eigentümer von 13 Unternehmen, das sind 17 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 11 % der analysierten LF bewirtschaften. Sieben dieser Unternehmen mit 5 % der LF werden von landwirtschaftsnahen Investoren gehalten, sechs Unternehmen mit ebenfalls 5 % der LF von nichtlandwirtschaftlichen Investoren.

Im untersuchten Zeitraum sind elf zuvor bereits existierende Unternehmen durch neue Mehrheitseigentümer übernommen worden, davon sechs durch überregional aktive Investoren. Eins dieser Unternehmen war allerdings schon vor 2007 in Händen eines überregional aktiven Landwirts (kein Wechsel der Fallgruppenzugehörigkeit).

Die Flächenausstattung der 2007 bis 2016 übernommenen Unternehmen beträgt insgesamt 5.200 ha. Darin enthalten sind geschätzt 854 ha Eigentumsfläche der Unternehmen. Im selben Zeitraum sind auf dem statistisch erfassten Kaufmarkt für Landwirtschaftsfläche im Landkreis SDL rund 14.060 ha gehandelt worden. Der geschätzte Eigentumsübergang von LF via Share Deals beträgt rechnerisch also rund 6 % der Kauffläche laut Bodenverkaufsstatistik.

A7 Thüringen: Landkreis Schmalkalden-Meiningen

A7.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe

Ende 2016 waren im Landkreis Schmalkalden-Meiningen (SM) 38 Unternehmen der analysierten Rechtsformen im Agrarbereich aktiv (vgl. Tabelle SM-1). Verglichen mit dem Stand Anfang 2015 (Tietz, 2015, S. 123) ist dies ein Unternehmen weniger. Leichte Verschiebungen haben sich auch bei den Fallgruppenzugehörigkeiten ergeben.

Tabelle SM-1: Einordnung der im Landkreis SM analysierten Agrarunternehmen

			GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe		**eG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
1	Regional aktives Einfamilienunternehmen		1				**1**	3%
2	Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	11	3	11	2	1	**28**	74%
3	Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)		1				**1**	3%
4	Überregional aktiver Landwirt		4	1			**5**	13%
5	Überregional aktive landwirtschaftl. Holding						**-**	-
6	Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie						**-**	-
7	Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)		1				**1**	3%
8	Nichtlandw. überregional aktiver Investor		1	1			**2**	5%
Summe		11	11	13	2	1	**38**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Folgende Änderungen sind bei den untersuchten Agrarunternehmen in den letzten zwei Jahren eingetreten:

Eingetragene Genossenschaften

Eine Genossenschaft, die Anfang 2015 noch mit einer unbekannten Zahl an (vermutlich ortsansässigen) Mitgliedern aktiv war, wurde 2015 unter Insolvenzverwaltung gestellt. Im folgenden Verfahren wurden die Vermögensbestandteile aus der eG ausgegliedert und von einer zu diesem Zweck neu gegründeten GmbH übernommen. Somit sind 2017 nur noch elf Agrargenossenschaften im Landkreis SM aktiv.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Die Zahl von 11 autonomen GmbHs ist im Vergleich zu 2015 konstant geblieben, weil eine GmbH neu gegründet, eine andere aber liquidiert wurde. Darüber hinaus sind zwei GmbHs von neuen Gesellschaftern übernommen worden und damit in andere Fallgruppen gelangt.

- Die Neugründung bezieht sich auf die Vermögensnachfolge der ausgeschiedenen Genossenschaft. Die GmbH wurde von einem nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Investor

aus Hessen mit einem Partner aus dem nahen Bayern gegründet. Ob der bayerische Gesellschafter selbst Landwirtschaft betreibt, lässt sich nicht eindeutig sagen. Es gibt sowohl Landwirte als auch Nichtlandwirte dieses Namens an seinem Wohnort. Der hessische Investor trägt einen Adelstitel und besitzt Immobilienunternehmen und mindestens ein weiteres Agrarunternehmen zusammen mit einem anderen nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Investor. Die verfügbaren Unterlagen geben keinen Aufschluss über die Kapitalverteilung zwischen den beiden GmbH-Gründern. Es erscheint aber plausibel, die GmbH in Fallgruppe 8 einzustufen.

- Die Liquidation einer anderen GmbH ist schon im Jahr 2014 vollzogen worden, war aber zum Zeitpunkt der vorigen Analyse noch nicht im Handelsregister dokumentiert. Das Unternehmen hatte zuvor noch sieben Gesellschafter und bewirtschaftete mehr als 1.000 Hektar LF. Ein Nachfolgeunternehmen ist in diesem Fall nicht zu finden. Daher ist zu vermuten, dass die GmbH-Vermögensteile an umliegende Unternehmen verkauft wurden.
- Eine GmbH ist im Zeitraum der Untersuchung bereits dreimal in neue Hände übergegangen. Die vormalige Mehrfamilien-GmbH wurde 2010 intern an einen ortsansässigen Gesellschafter übertragen. 2012 hat ein anderer Ortsansässiger aus dem Kreis der ursprünglichen Gesellschafter sämtliche Anteile übernommen. 2016 erfolgte ein erneuter Unternehmensverkauf. Eigentümer sind jetzt vier Geschwister aus einer bayerischen Landwirtsfamilie, die in Bayern (in bis zu 70 km Entfernung) zwei Einzelunternehmen bewirtschaftet und auch Alleineigentümer einer Agrar-GmbH in Sachsen ist. Somit wird die GmbH, die bisher in Fallgruppe 1 war, in Fallgruppe 4 eingestuft.
- Eine andere GmbH war bis 2016 im Unternehmensverbund der KTG Agrar SE und in der Analyse 2015 das einzige Unternehmen in Fallgruppe 8 im Landkreis SM. Die KTG hatte die GmbH erst 2011 aus den Händen eines überregional aktiven Landwirts erworben. Dieses Unternehmen wurde 2016 an ein Ehepaar aus Sachsen-Anhalt verkauft. Der studierte Landwirt scheint als Existenzgründer in die Agrarwirtschaft eingestiegen zu sein. Dem Paar, das auch ein landwirtschaftliches Beratungsunternehmen betreibt, gehören zwei weitere landwirtschaftliche Unternehmen in Thüringen und (laut Eigendarstellung auf der Homepage) in Rumänien. Woher das Kapital für die GmbH-Übernahme kommt, ist unklar, eine nichtlandwirtschaftliche Herkunft ist aber nicht zu belegen. Das Unternehmen wird somit in Fallgruppe 4 eingestuft.

Die Zahl der Filial-GmbHs ist mit 13 ebenfalls konstant geblieben. Eine Tochter-GmbH der insolventen Genossenschaft, die zusammen mit dieser auf den nichtlandwirtschaftlichen, überregional aktiven Investor übergegangen ist, wurde von Fallgruppe 2 in Fallgruppe 8 umsortiert.

A7.2 Bewirtschaftete Flächen

Zwecks Abschätzung der von den Unternehmen bewirtschafteten Flächen wurden die veröffentlichten EGFL-Prämienzahlungen dividiert durch 285 Euro im Jahr 2014 bzw. 268 Euro im Jahr 2015; dies entspricht der durchschnittlichen Prämienzahlung pro Hektar, die ein thüringisches

Unternehmen mit 500 ha prämienfähiger Fläche in den jeweiligen Jahren erhalten hat (vgl. DBV, 2017).

Die Gesamtsumme der in Tabelle SM-2 dargestellten Flächen ist mit 31.900 ha um einiges größer als die 2015 ermittelte Summe von rund 26.000 ha (vgl. Tietz, 2015, S. 124). Die Verteilung auf die Fallgruppen ändert sich aufgrund der festgestellten Übernahmen etwas. Die regional aktiven Mehrfamilienunternehmen bewirtschaften nun 90 % der zugrunde gelegten Gesamtfläche statt zuvor 95 %. Dies ist aber immer noch ein vergleichsweise hoher Anteil. Die regional aktiven Einfamilienunternehmen verlieren drei Prozentpunkte an die überregional aktiven Landwirte in Fallgruppe 4, die nun – ebenso wie Fallgruppe 8 – fünf Prozent der Fläche bewirtschaften.

Tabelle SM-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis SM

			GmbH		*GmbH & Co. KG*			
Fallgruppe		**eG**	Autonom	Filiale	*Autonom*	*Filiale*	**Summe**	**Anteil**
		Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)						
1	Regional aktives Einfamilienunternehmen		0				**0**	0%
2	Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	14.200	5.600	5.600	2.900	500	**28.800**	90%
3	Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)		0				**0**	0%
4	Überregional aktiver Landwirt		1.600	0			**1.600**	5%
5	Überregional aktive landwirtschaftl. Holding						**-**	-
6	Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie						**-**	-
7	Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)		100				**100**	0%
8	Nichtlandw. überregional aktiver Investor		900	500			**1.400**	5%
Summe		14.200	8.200	6.100	2.900	500	**31.900**	100%

Quelle: Eigene Darstellung aufgrund obiger Auswertungen und Daten der BLE (2016).

A7.3 Übernahmen

Die Eigentümerverhältnisse der untersuchten Agrarunternehmen im Landkreis SM sind zum großen Teil stabil geblieben. In den letzten zwei Jahren wurden aber vier Unternehmen durch neue Investoren übernommen; dies ist bei der relativ kleinen Grundgesamtheit dieser Fallregion ein bedeutsamer Anteil. Insgesamt sind drei Unternehmen von regional aktiven Gesellschaftern auf überregional aktive Investoren übergegangen, zwei sind von überregional aktiven Investoren an andere überregional aktive weiterverkauft worden (vgl. Tabelle SM-3).

Die Zahl der beobachteten Übernahmen erhöht sich noch durch die Mehrfachübernahmen zweier Unternehmen im Betrachtungszeitraum. Berücksichtigt man, dass ein Unternehmen zweimal übernommen wurde, das andere sogar dreimal, so steigt die Gesamtzahl auf acht.

Tabelle SM-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

Art der Änderung	eG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	davon Übernahme
		Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
Neugründung durch...							
eine ortsansässige Person/Familie		1				1	-
Nichtlandwirt(e) (Minderheit)		1				1	-
Übernahme eines regional aktiven Mehrfamilienunternehmens durch…							
überregional aktive Landwirte		1				1	1
einen überregional aktiven Investor		1	1			2	2
Übernahme eines überregional gesteuerten Unternehmens durch…							
andere überregional aktive Landwirte		2				2	2
Summe Änderungen	0	6	1	0	0	7	5 *
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	11	11	13	2	1	38	38
Anteil Unternehmen mit Änderungen	0%	55%	8%	0%	0%	18%	13%

* Ohne Doppelnennungen. Zwei Unternehmen wurden im Untersuchungszeitraum zwei- bzw. dreimal übernommen, d. h. die Gesamtzahl der Übernahmen beträgt 8.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Fläche

Tabelle SM-4 zeigt die aktuell bewirtschaftete Fläche der Fälle, die oben als Übernahmen gekennzeichnet wurden, und deren Einstufung jeweils vor und nach der Übernahme. Die Flächen der Unternehmen, die im Analysezeitraum zwei- bzw. dreimal den Eigentümer gewechselt haben, tauchen hier entsprechend mehrfach auf.

Insgesamt 5.400 ha LF sind im Rahmen der dokumentierten Anteilsübernahmen auf neue Mehrheitsgesellschafter übergegangen. Der größte Einzelfall betrifft 1.400 ha in zwei Unternehmen, die 2016 von mehreren Ortsansässigen auf einen überregional aktiven Nichtlandwirt übertragen wurden. Ein 800-ha-Unternehmen wurde 2010 von mehreren Ortsansässigen an einen Ortsansässigen, dann 2012 an einen weiteren Ortsansässigen und schließlich 2016 an einen überregional aktiven Landwirt weitergegeben. Ein anderes 800-ha-Unternehmen wechselte aus dem Eigentum eines überregional aktiven Landwirts zunächst 2011 zu einem nichtlandwirtschaftlichen Investor, um dann 2016 an einen anderen überregional aktiven Landwirt veräußert zu werden. Außerdem hat ein Agrarunternehmen ohne eigene Flächenbewirtschaftung 2011 den Eigentümer innerhalb der Fallgruppe 4 gewechselt.

Tabelle SM-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe:									Insgesamt
	N*	1	2	3	4	5	6	7	8	
		Regional aktiv			Landw.-nah			Nichtlandw.		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen		800	800							1.600
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen										-
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)										-
4 Überregional aktiver Landwirt		800			0				800	1.600
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding										-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie										-
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)										-
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor			1.400		800					2.200
Insgesamt	-	1.600	2.200	-	800	-	-	-	800	5.400

Quelle: Eigene Darstellung.

Um von der bewirtschafteten Fläche auf die (in den Einzelfällen nicht bekannten) Eigentumsfläche der übernommenen Unternehmen zu schließen, werden die Flächenumfänge in den einzelnen Jahren der Übernahme mit dem durchschnittlichen Eigentumsanteil aller landwirtschaftlichen juristischen Personen laut Agrarstrukturerhebung in Thüringen (vgl. Kapitel 2.2) multipliziert.

Tabelle SM-5 zeigt, dass die dokumentierten Übernahmen sich auf vier Jahre von 2010 bis 2016 verteilen und in drei Jahren je 800 ha, 2016 aber 3.000 ha LF umfassen. Lag der statistische Eigentumsanteil 2010 noch bei 11,8 %, ist er bis 2016 auf 17,8 % gestiegen. Entsprechend beträgt der errechnete Eigentumsanteil zwischen 95 ha und 535 ha in den einzelnen Jahren.

Tabelle SM-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion SM		Jahr				Summe
		2010	2011	2012	2016	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	1	2	1	4	**8**
Bewirtschaftete LF	ha	800	800	800	3.000	**5.400**
Ø Anteil Eigentumsfläche	%	11,8%	12,9%	14,1%	17,8%	**-**
Eigene LF	ha	95	104	112	535	**846**

Quelle: Eigene Darstellung.

In der Summe wurden im Zeitraum 2007 bis 2016 somit 846 ha Eigentumsfläche im Zuge von Kapitalübernahmen juristischer Personen transferiert. Im selben Zeitraum sind auf dem Markt für

landwirtschaftliche Fläche laut der diesbezüglichen Statistik (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.) im Landkreis SM insgesamt 4.502 ha gehandelt worden. Die zusätzlich per Share Deal übertragene Eigentumsfläche entspricht einem Anteil von 19 % an der gehandelten Fläche.

A7.4 Fazit

Die aktualisierte Analyse der Eigentümerstrukturen von juristischen Personen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen ergibt, dass 79 % der 38 ausgewerteten Unternehmen im Eigentum von ausschließlich (bzw. in einem Fall mehrheitlich) ortsansässigen Personen(-gruppen) sind. Diese bewirtschaften 90 % der untersuchten Landwirtschaftsfläche.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Mehrheitseigentümer von acht Unternehmen, das sind 21 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 10 % der analysierten LF bewirtschaften. Fünf dieser Unternehmen werden von landwirtschaftsnahen Investoren gehalten, drei von nichtlandwirtschaftlichen. Beiden Obergruppen werden jeweils 5 % der analysierten LF zugerechnet.

Im untersuchten Zeitraum 2007 bis 2016 sind fünf Unternehmen durch neue Mehrheitseigentümer übernommen worden, davon drei durch überregional aktive Landwirte und zwei durch nichtlandwirtschaftliche, überregional aktive Investoren. Zwei dieser Unternehmen sind im Analysezeitraum sogar mehrfach (d. h. zwei- bzw. dreimal) verkauft worden.

Die Fläche, die mit diesen acht Übernahmen den Eigentümer gewechselt hat, summiert sich auf 5.400 ha. Die dabei übertragene Eigentumsfläche der Unternehmen hat einen geschätzten Umfang von 846 ha. Dies entspricht 19 % der im selben Zeitraum gehandelten Landwirtschaftsfläche nach Angaben der Statistik.

A8 Thüringen: Landkreis Sömmerda

A8.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe

Mit Stand 2017 sind im Landkreis Sömmerda (SÖM) 42 juristische Personen der analysierten Rechtsformen ansässig, das ist die gleiche Anzahl wie in der Analyse von Anfang 2015. Tabelle SÖM-1 zeigt die Einordnung dieser Unternehmen nach Rechtsform in die einzelnen Fallgruppen. Es sind nur geringfügige Verschiebungen zum Stand 2015 (vgl. Tietz, 2015, S. 131) eingetreten.

Tabelle SÖM-1: Einordnung der im Landkreis SÖM analysierten Agrarunternehmen

			GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe	**eG**	**AG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			1				**1**	2%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	10	3	1	14	2	1	**31**	74%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)							**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt			1				**1**	2%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding							**-**	-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie			1				**1**	2%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)			1				**1**	2%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor		1		6			**7**	22%
Summe	10	4	5	20	2	1	**42**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Bei den folgenden Unternehmen sind seit 2015 Veränderungen eingetreten, die maßgeblich für den aktuellen Stand sind:

Eingetragene Genossenschaften

Die Zahl der landwirtschaftlich aktiven Genossenschaften im Landkreis SÖM hat sich um eine reduziert. Ein Unternehmen mit zuletzt 38 ortsansässigen Genossen wurde 2016 an die Südzucker AG übertragen. Die Genossenschaftsanteile wurden zu über 99 % an eine Verwaltungs-GmbH der Südzucker sowie zu unter 1 % an fünf natürliche Personen, die vermutlich dem Management der Südzucker angehören, verkauft. Anfang 2017 wurde in einem weiteren Schritt die Genossenschaft in eine GmbH mit weiterhin einer Hauptbeteiligten und fünf Minderheitsgesellschaftern umgewandelt.

Aktiengesellschaften

Aktuell sind nur noch vier Aktiengesellschaften im Landkreis SÖM aktiv, da eine AG aus dem Verbund der Steinhoff Familienholding Ende 2014 in eine GmbH umgewandelt wurde. Das Unternehmen ist jetzt als Filial-GmbH in Fallgruppe 8 eingeordnet.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Zu den (nur) zwei autonomen GmbHs, die 2015 verzeichnet waren, sind drei weitere in den Fallgruppen 4, 6 und 7 hinzugekommen:

- Die von der Südzucker AG übernommene Genossenschaft wird nun als GmbH in Fallgruppe 6 geführt.
- Die Genossenschaft hatte eine (2007 gegründete) Tochter-GmbH mit Schwerpunkt Tierhaltung, die nicht von der Südzucker AG übernommen wurde. Dieses Unternehmen wurde an zwei überregional aktive Landwirte aus Nordrhein-Westfalen verkauft.
- Die GmbH in Fallgruppe 7 wurde schon 1996 gegründet und ist aktuell im Eigentum eines Immobilienverwaltungsunternehmens. Der Geschäftszweck dieser GmbH wurde 2014 erweitert um landwirtschaftliche Tätigkeiten; 2015 beantragte sie erstmals (für eine relativ kleine Fläche) EGFL-Prämien.

Die Zahl der Filial-GmbHs hat sich von 21 auf 20 verringert:

- In Fallgruppe 2 ist eine Tochter-GmbH einer regional aktiven Genossenschaft hinzugekommen, die schon 1991 gegründet wurde, aber erst in den Jahren 2014 und 2015 eigene EGFL-Prämien beantragt hat. Da die oben genannte Viehhaltungs-GmbH jetzt nicht mehr als Filiale einzustufen ist, bleibt die Gesamtzahl mit 14 gegenüber der vorherigen Analyse konstant.
- In Fallgruppe 8 wird zusätzlich die oben genannte ehemalige AG im Steinhoff-Verbund berücksichtigt. Auf der anderen Seite sind 2016 zwei Filial-GmbHs, die 2007 durch die Steinhoff Familienholding übernommen worden waren, mit anderen Steinhoff-GmbHs im Landkreis verschmolzen worden. Insgesamt gehören jetzt noch sechs Filial-GmbHs im Landkreis SÖM zum Steinhoff-Verbund.

A8.2 Bewirtschaftete Flächen

Zwecks Abschätzung der von den Unternehmen bewirtschafteten Flächen wurden die veröffentlichten EGFL-Prämienzahlungen dividiert durch 285 Euro im Jahr 2014 bzw. 268 Euro im Jahr 2015; dies entspricht der durchschnittlichen Prämienzahlung pro Hektar, die ein thüringisches Unternehmen mit 500 ha prämienfähiger Fläche in den jeweiligen Jahren erhalten hat (vgl. DBV, 2017).

Tabelle SÖM-2 zeigt, dass die Gesamtsumme der so ermittelten Fläche mit rund 46.800 ha wesentlich größer ist als die 2015 (mit einer vermutlich weniger präzisen Schätzformel) berechnete Gesamtfläche (38.000 ha, vgl. Tietz, 2015, S. 132).

Insgesamt ist der Flächenanteil der regional aktiven Mehrfamilienunternehmen mit 78 % im Landkreis SÖM immer noch hoch. 6 % der Fläche werden nun aber von Unternehmen der vor- und nachgelagerten Industrie bewirtschaftet; dies ist allein auf das sehr flächenstarke Südzucker-

Unternehmen zurückzuführen. Der Flächenanteil der Fallgruppe 8 ist mit nun 13 % um einen Prozentpunkt höher als 2015.

Tabelle SÖM-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis SÖM

Fallgruppe	eG	AG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	Anteil
			Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)							
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			1.500				**1.500**	3%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	18.000	7.400	1.100	4.400	5.300	400	**36.600**	78%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)							**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt			100				**100**	0%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding							**-**	-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie			2.700				**2.700**	6%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)			0				**0**	0%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor		800		5.100			**5.900**	13%
Summe	18.000	8.200	5.400	9.500	5.300	400	**46.800**	100%

Quelle: Eigene Darstellung aufgrund obiger Auswertungen und Daten der BLE (2016).

A8.3 Übernahmen

Wie aus den obigen Beschreibungen schon hervorgeht, sind in den vergangenen zwei Jahren zwei Unternehmen aus den Händen regional aktiver Gesellschafter auf externe Investoren der Fallgruppen 4 und 6 übertragen worden. Es gab keine Neugründungen von Unternehmen.

Tabelle SÖM-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

Art der Änderung seit 2007	eG	AG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	davon Übernahme
			Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
Neugründung durch...								
mehrere ortsansässige Landwirte				3			3	-
Übernahme eines regional aktiven Mehrfamilienunternehmens durch...								
überregional aktive Landwirte			1				1	1
vor- und nachgelagerten Bereich			1				1	1
Wechsel des nichtlandwirtschaftlichen Investors				1			1	1
Summe Änderungen	0	0	2	4	0	0	6	3
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	10	4	5	20	2	1	42	42
Anteil Unternehmen mit Änderungen	0%	0%	40%	20%	0%	0%	14%	7%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

In der Analyse von Anfang 2015 waren insgesamt vier Übernahmen durch die Steinhoff Familienholding dokumentiert. Drei dieser 2007 übernommenen Tochterunternehmen sind aber mittlerweile aufgelöst worden bzw. landwirtschaftlich nicht mehr aktiv. Damit sind in Tabelle SÖM-3 insgesamt nur noch drei Übernahmen aufgeführt, eine weniger als in der vorherigen Analyse (vgl. Tietz, 2015, S. 133).

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Fläche

In Tabelle SÖM-4 ist die aktuell bewirtschaftete Fläche der drei übernommenen Unternehmen nach Fallgruppenzugehörigkeit vor und nach der Übernahme aufgeführt. Insgesamt 2.800 ha LF wurden von regional aktiven Mehrfamilienunternehmen auf überregional aktive Investoren der Fallgruppen 4 und 6 übertragen. Außerdem haben rund 900 ha innerhalb der Fallgruppe 8 den Kapitaleigentümer gewechselt.

Tabelle SÖM-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe:									Insgesamt
	N*	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Regional aktiv				Landw.-nah			Nichtlandw.		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen										-
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen										-
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)										-
4 Überregional aktiver Landwirt			100							100
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding										-
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie			2.700							2.700
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)										-
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor									900	900
Insgesamt	-	-	2.800	-	-	-	-	-	900	3.700

Quelle: Eigene Darstellung.

Um aus der bewirtschafteten Fläche die darin enthaltene Eigentumsfläche der übernommenen Unternehmen abzuschätzen, werden die Flächenumfänge der einzelnen Jahre mit dem durchschnittlichen Eigentumsanteil aller landwirtschaftlichen juristischen Personen in Thüringen im jeweiligen Jahr (Kapitel 2.2) multipliziert (vgl. Tabelle SÖM-5).

Eine Übernahme eines 900-ha-Unternehmens fand im Jahr 2007 statt, als der statistisch ausgewiesene Eigentumsanteil noch 8,1 % betrug; demnach sind hier 73 ha Eigentumsfläche transferiert worden. Im Jahr 2016 sind zwei Unternehmen mit zusammen 2.800 ha LF übernommen worden; bei einem Eigentumsanteil von 17,8 % sind bei dieser Übernahme 500 ha Eigentumsfläche auf die neuen Kapitaleigentümer übergegangen.

Tabelle SÖM-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion SÖM		Jahr		Summe
		2007	2016	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	1	2	**3**
Bewirtschaftete LF	ha	900	2.800	**3.700**
Ø Anteil Eigentumsfläche	%	8,1%	17,8%	-
Eigene LF	ha	73	500	**572**

Quelle: Eigene Darstellung.

Die statistisch erfassten Flächenverkäufe im Landkreis SÖM im Zeitraum 2007 bis 2016 summieren sich auf 4.577 ha (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.). Die Eigentumsfläche von insgesamt 572 ha, die zusätzlich per Share Deals transferiert wurde, bildet einen Anteil von 13 % an den statistisch ausgewiesenen Flächenverkäufen.

A8.4 Fazit

Die aktualisierte Analyse der Eigentümerstrukturen von juristischen Personen im Landkreis Sömmerda ergibt, dass 76 % der 42 ausgewerteten Unternehmen im Eigentum von ausschließlich ortsansässigen Personen(-gruppen) sind. Diese bewirtschaften zusammen 81 % der untersuchten Landwirtschaftsfläche im Landkreis SÖM.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Eigentümer von zehn Unternehmen, das sind 24 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 19 % der analysierten LF bewirtschaften. Zwei dieser Unternehmen werden von landwirtschaftsnahen Investoren gehalten, acht von nichtlandwirtschaftlichen. Den landwirtschaftsnahen Investoren werden 6 % der analysierten LF zugerechnet, den nichtlandwirtschaftlichen 13 %.

Im untersuchten Zeitraum 2007 bis 2016 sind drei Unternehmen durch neue Mehrheitseigentümer übernommen worden, die alle als überregional aktive Investoren eingestuft werden. Eins dieser Unternehmen war allerdings schon zuvor in Händen eines nichtlandwirtschaftlichen Investors (kein Wechsel der Fallgruppenzugehörigkeit).

Die Flächenausstattung dieser Unternehmen insgesamt beträgt 3.700 ha (8 % der untersuchten LF). Davon sind kalkulatorisch 572 ha Eigentumsfläche der übertragenen Unternehmen. Dies entspricht einem Anteil von 13 % der im selben Zeitraum gehandelten Landwirtschaftsfläche laut Bodenverkaufsstatistik.

A9 Sachsen: Landkreis Bautzen

A9.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe

Im Vergleich zu der Untersuchung von 2015 (vgl. Tietz, 2015, S. 140) ist die Zahl der analysierten Unternehmen im Landkreis Bautzen (BZ) in den Rechtsformen eG, GmbH und GmbH & Co. KG Anfang 2017 auf dem gleichen Stand. Tabelle BZ-1 zeigt die Einstufung der 55 Unternehmen nach Rechtsform auf die verschiedenen Fallgruppen.

Tabelle BZ-1: Einordnung der im Landkreis BZ analysierten Agrarunternehmen

Fallgruppe	eG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	Anteil
		Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen		2		2		**4**	7%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	9	15	7	1		**32**	58%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)						**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt		7	2			**9**	16%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding		2	5			**7**	13%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie						**-**	-
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)		1		1		**2**	4%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor		1				**1**	2%
Summe	9	28	14	4	-	**55**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

In den untersuchten Unternehmen der Rechtsformen eG und GmbH & Co. KG sind im Vergleich zu 2015 keinerlei Änderungen bei den Kapitaleigentümern zu verzeichnen. Bei den GmbHs hat es vereinzelt Veränderungen gegeben, die nachfolgend aufgeführt sind.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Die Zahl von 42 GmbHs, die 2015 verzeichnet waren, ist aktuell gleich, da eine Filial-GmbH aufgelöst wurde und eine autonome GmbH hinzugekommen ist. Außerdem wurden zwei GmbHs von neuen Gesellschaftern übernommen, die anderen Fallgruppen angehören.

- Aufgelöst wurde eine Tochter-GmbH einer überregional aktiven landwirtschaftlichen Holding aus einem anderen sächsischen Landkreis. Die Auflösung erfolgte auf dem Wege der Verschmelzung mit einer anderen Tochter im Landkreis BZ.
- Neu hinzugekommen ist eine flächenlose Tierhaltungs-GmbH, die zwar schon 2012 gegründet wurde, aber bei der vorhergehenden Analyse weder in der Liste der geförderten Landwirtschaftsunternehmen noch in der Dafne-Datenbank enthalten war. Die GmbH gehört einem überregional aktiven Geflügelzucht- und -mastunternehmer, der ursprünglich aus Schleswig-Holstein kommt, laut Eigendarstellung auf der Homepage aber schon seit 1990 an diesem Standort (vor 2012 vermutlich in anderer Rechtsform) produziert. Zu diesem Verbund gehö-

ren weitere Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt. Das Unternehmen wird in Fallgruppe 4 eingestuft.

- Zwei Schwester-GmbHs (eine als autonom, eine als Filiale eingestuft) im Eigentum einer selbst nicht wirtschaftenden Besitz-GmbH sind durch den Verkauf dieses Mutterunternehmens in neue Hände geraten. Die Eigentümer waren bisher zwei ortsansässige Landwirte (Fallgruppe 2); neue Eigentümer zwei Generationen einer Landwirtsfamilie aus Nordrhein-Westfalen, die laut Eigendarstellung aber bereits seit Längerem als Lohnunternehmer vor Ort tätig sind. Damit werden die beiden GmbHs neu in Fallgruppe 4 eingestuft.

A9.2 Bewirtschaftete Flächen

Neben fünf Agrarunternehmen ohne Flächenbewirtschaftung sind aktuell 50 Unternehmen mit Anspruch auf EGFL-Prämien im Landkreis BZ registriert, deren Prämienzahlungen im Internet für die Jahre 2014 und 2015 veröffentlicht sind (BLE, 2016). Um die bewirtschafteten Flächen größenordnungsmäßig abzuschätzen, werden die veröffentlichten Prämiensummen durch einen Betrag dividiert, den ein 500-ha-Unternehmen in den beiden Jahren pro Hektar erhalten hat.[17]

Tabelle BZ-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis BZ

Fallgruppe	eG	GmbH		GmbH & Co. KG		Summe	Anteil
		Autonom	Filiale	Autonom	Filiale		
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)						
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen		2.500		1.800		**4.300**	6%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	18.700	22.300	5.000	2.200		**48.200**	71%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)						**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt		4.400	1.400			**5.800**	9%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding		2.500	6.800			**9.300**	14%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie						**-**	-
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)		200		0		**200**	0%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor		0				**0**	0%
Summe	18.700	31.900	13.200	4.000	-	**67.800**	100%

Quelle: Eigene Darstellung aufgrund obiger Auswertungen und Daten der BLE (2016).

Die Gesamtsumme der so ermittelten Fläche beträgt rund 67.800 ha (vgl. Tabelle BZ-2). Dies ist deutlich mehr als die Gesamtfläche, die in der Analyse 2015 mit einer unpräziseren Schätzformel

[17] Die BLE hat die Direktzahlungen 2014 für sächsische Betriebe in einem Gesamtbetrag ausgewiesen. 2015 wurden Direktzahlungen und Umverteilungsprämie getrennt ausgewiesen. Laut Prämienrechner des Deutschen Bauernverbandes (DBV, 2017) erhielt ein 500-ha-Unternehmen in Sachsen 2014 rund 294 Euro je Hektar (Basis- plus Umverteilungsprämie) und 2015 rund 274 Euro (Basis- plus Greening-Prämie).

ermittelt wurde (59.000 ha, vgl. Tietz, 2015, S. 141). Dies ändert aber wenig an der Verteilung der bewirtschafteten Flächen auf die verschiedenen Fallgruppen.

Mit 77 % entfällt weiterhin ein recht hoher Anteil auf die regional aktiven Unternehmen der Fallgruppen 1 und 2 (2015 lag er bei 79 %). Der Flächenanteil der überregional aktiven landwirtschaftlichen Holdings liegt weiterhin bei relativ hohen 14 %. Überregional aktive Landwirte bewirtschaften gemäß der aktuellen Auswertung 9 % der Fläche. Nichtlandwirtschaftliche Investoren spielen bei der Flächenbewirtschaftung im Landkreis BZ praktisch keine Rolle. 2015 war diesen noch ein Flächenanteil von 2 % zugerechnet worden; dies aber nur, da für GmbH & Co. KG keine individuellen EGFL-Prämienzahlungen veröffentlicht waren und daher ein Durchschnittswert aller GmbH & Co. KG aus der Statistik zugrunde gelegt wurde. Aktuell zeigt sich, dass der einzige nichtlandwirtschaftliche Investor einer GmbH & Co. KG nur einen sehr geringen Flächenanteil von 0,3 % bewirtschaftet.

A9.3 Übernahmen

Tabelle BZ-3 zeigt, welche Änderungen bei den Eigentümerstrukturen der Agrarunternehmen Im Landkreis Bautzen seit 2007 eingetreten sind. Die meisten Fälle waren schon in der vorhergehenden Analyse (vgl. Tietz, 2015, S. 142) berücksichtigt.

Tabelle BZ-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

		GmbH		GmbH & Co. KG			davon
Art der Änderung seit 2007	**eG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Übernahme**
Neugründung durch...							
mehrere ortsansässige Landwirte		1				1	1
überregional aktive(n) Landwirt(e)		2				2	1
Nichtlandwirt(e) (Mehrheit, 1 Unternehmen)		1				1	-
nichtlandwirtschaftl. /überregionalen Investor		1				1	-
Übernahme eines regional aktiven Mehrfamilienunternehmens durch…							
eine ortsansässige Person/Familie		2		1		3	3
überregional aktive(n) Landwirt(e)		2	1			3	3
überregional aktive landw. Holding			1			1	1
Summe Änderungen	0	9	2	1	-	12	9
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	9	28	14	4	-	55	55
Anteil Unternehmen mit Änderungen	0%	32%	14%	25%	-	22%	16%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Eine weitere Neugründung einer GmbH durch einen überregional aktiven Landwirt ist zu verzeichnen. Diese Neugründung wird aufgrund der verfügbaren Informationen als Rechtsformwandel eines Einzelunternehmens eingestuft, das schon lange im Eigentum dieses Landwirts war.

Darüber hinaus findet die oben beschriebene Übernahme zweier bisher im Eigentum Ortsansässiger befindlicher GmbHs durch einen überregional aktiven Landwirt Eingang in die Tabelle. Somit sind im gesamten Untersuchungszeitraum neun Unternehmen auf dem Weg des Share Deal von neuen Eigentümern übernommen worden.

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Flächen

Tabelle BZ-4 stellt die bewirtschafteten Flächen der neun im Zeitraum 2007 bis 2016 übernommenen Unternehmen zusammen und kennzeichnet, welcher Fallgruppe die Flächen vor und nach der Übernahme zuzurechnen sind. Insgesamt sind 9.600 ha von de Übernahmen betroffen. Der größte Teil davon (8.200 ha) wurde zuvor durch regional aktive Mehrfamilienunternehmen bewirtschaftet, ein kleinerer Teil durch Einzelunternehmen oder Personengesellschaften, die keiner Fallgruppe zugerechnet werden können.

Tabelle BZ-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe:									Insgesamt
	N*	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Regional aktiv				Landw.-nah			Nichtlandw.		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			4.000							4.000
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	1.400									1.400
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)										-
4 Überregional aktiver Landwirt	0		3.500							3.500
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding			700							700
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie										-
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)										-
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor										-
Insgesamt	1.400	-	8.200	-	-	-	-	-	-	9.600

N* = Neugründung, keine Fallgruppenzuordnung des vorherigen Bewirtschafters möglich.

Quelle: Eigene Darstellung.

Mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (5.400 ha) ist innerhalb der Obergruppe der regional aktiven Unternehmen auf neue Bewirtschafter übergegangen. Die übrigen 4.200 ha wurden durch landwirtschaftsnahe, überregional aktive Investoren der Fallgruppen 4 und 5 übernommen.

Zwei dieser Übernahmen mit insgesamt 2.000 ha haben sich im neuen Untersuchungszeitraum 2015 bis 2016 ereignet, die anderen in früheren Jahren ab 2007.

Bei den oben dargestellten Flächen handelt es sich um die bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen. Ein Teil davon, der aber im Einzelfall nicht bekannt ist, gehört den Unternehmen im Eigentum. Um die Größenordnung dieser mit Share Deals übertragenen Eigentumsfläche abzuschätzen, wird der durchschnittliche Eigentumsanteil landwirtschaftlicher juristischer Personen in Sachsen im jeweiligen Jahr der Übernahme zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich aus Daten der Agrarstrukturerhebungen (vgl. Kapitel 2.2).

Tabelle BZ-5 zeigt, dass sich die neun Übernahmen auf sechs Jahre im gesamten Zeitraum 2007 bis 2016 verteilen. In den einzelnen Jahren wurden zwischen 1.100 und 2.200 ha bewirtschaftete Fläche übertragen. Der Eigentumsanteil ist in diesem Zeitraum von 12,0 % (2007) auf 23,3 % (2016) angestiegen. Die Berechnungen ergeben, dass die mit den Share Deals übertragene Eigentumsfläche der Unternehmen in den Einzeljahren zwischen 168 ha und 466 ha liegt und in der Summe 1.676 ha beträgt.

Tabelle BZ-5: Abschätzung der mit Share Deals transferierten Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion BZ		**Jahr**						**Summe**
		2007	**2008**	**2010**	**2011**	**2014**	**2016**	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	1	3	1	1	1	2	**9**
Bewirtschaftete LF	ha	1.400	2.100	1.100	1.500	1.500	2.000	**9.600**
Ø Anteil Eigentumsfläche	%	12,0%	13,5%	16,6%	17,6%	20,8%	23,3%	-
Eigene LF	ha	168	284	183	264	312	466	**1.676**

Quelle: Eigene Darstellung.

Im selben Zeitraum sind im Landkreis BZ auf dem statistisch erfassten Markt für landwirtschaftliche Fläche (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.) insgesamt 4.702 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) gehandelt worden. Die 1.676 ha Eigentumsfläche juristischer Personen, die darüber hinaus per Share Deal transferiert wurden, entsprechen einem Anteil von 36 % an der verkauften Fläche laut Bodenverkaufsstatistik.

A9.4 Fazit

Die aktualisierte Analyse der Eigentümerstrukturen von juristischen Personen im Landkreis Bautzen ergibt, dass 65 % der 55 ausgewerteten Unternehmen im Eigentum von ausschließlich ortsansässigen Personen(-gruppen) sind, die zusammen 77 % der analysierten LF bewirtschaften.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Eigentümer von 19 Unternehmen, das sind 35 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 23 % der analysierten LF bewirtschaften. Der überwiegende Teil dieser Unternehmen ist den Fallgruppen 4 und 5 (land-

wirtschaftsnahe Investoren) zuzurechnen. Nur drei Unternehmen mit einem Flächenanteil von weit unter 1 % entfallen auf nichtlandwirtschaftliche Investoren.

Im untersuchten Zeitraum 2007 bis 2016 sind neun zuvor bereits existierende Unternehmen durch neue Mehrheitseigentümer übernommen worden, davon fünf durch überregional aktive Investoren. Die Flächenausstattung dieser Unternehmen insgesamt beträgt 9.600 ha (14 % der untersuchten LF). Davon sind geschätzt 1.676 ha Eigentumsfläche der Unternehmen. Rechnerisch sind damit etwa 36 % der durch die Statistik ausgewiesenen Flächenkäufe zusätzlich via Share Deal auf neue Eigentümer übertragen worden.

A10 Sachsen: Landkreis Nordsachsen

A10.1 Zahl der Unternehmen nach Rechtsform und Fallgruppe

Mit Stand 2017 sind im Landkreis Nordsachsen (TDO) 81 juristische Personen der analysierten Rechtsformen ansässig, das sind zwei weniger als in der Analyse von Anfang 2015. Tabelle TDO-1 zeigt die Einordnung dieser Unternehmen nach Rechtsform in die einzelnen Fallgruppen. Hinter den Zahlen verbergen sich nur sehr geringfügige Änderungen von Eigentümerstrukturen im Vergleich zum Stand 2015 (vgl. Tietz, 2015, S. 152), die nachfolgend dargestellt werden.

Tabelle TDO-1: Einordnung der im Landkreis TDO analysierten Agrarunternehmen

			GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe	**eG**	**AG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			10	2	1	2	**15**	19%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	17	2	9	10	4		**42**	52%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)							**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt			4	3	1		**8**	10%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding			2	2	1		**5**	6%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie		1	1	3	2	2	**9**	11%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)					1		**1**	1%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor					1		**1**	1%
Summe	17	3	26	20	11	4	**81**	100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Aktuell sind 26 autonome GmbHs (wie 2015) und 20 Filial-GmbHs (zwei weniger als 2015) registriert. Gleich mehrere Veränderungen sind auf die Aktivitäten eines regional aktiven Landwirts zurückzuführen:

- Zwei GmbHs waren bis 2015 Tochterunternehmen einer Genossenschaft, die selbst nicht landwirtschaftlich tätig war. Beide GmbHs sind 2015 auf dem Weg der Verschmelzung mit der eG aufgelöst worden. Die eG ist aber wiederum 2017 liquidiert worden, nachdem zuvor alle Anteile an ein einzelnes Mitglied übertragen worden waren. An einer weiteren GmbH waren die eG und das Einzelmitglied zu fast gleichen Teilen beteiligt. Diese besteht weiterhin, nun im Alleineigentum dieses Landwirts. Vermutlich sind die landwirtschaftlichen Unternehmensteile der drei aufgelösten Unternehmen in dieser GmbH zusammengeführt worden.
- Eine 2014 gegründete GmbH ist neuer Pächter eines Zuchtbetriebs. Die zwei Gesellschafter waren bislang nicht erkennbar landwirtschaftlich aktiv, es handelt sich vermutlich um Existenzgründer. Die GmbH wird daher Fallgruppe 2 zugeordnet.

- Dagegen wird eine andere GmbH, die im vorherigen Zeitraum von überregional aktiven Landwirten neu gegründet worden war, nicht mehr berücksichtigt, da sie keine EGFL-Prämien bezieht und laut Dafne-Datenbank auch keine Umsätze generiert.

GmbH & Co. KG

Die Zahl der GmbH & Co. KG ist im Vergleich zu 2015 gleich geblieben. Zwei Unternehmen, die bislang als autonomes und Filialunternehmen in Fallgruppe 2 eingeordnet waren, stehen nun in Fallgruppe 1 als Filialunternehmen. Familienfremde Anteilseigner sind aus dem Mutterunternehmen ausgeschieden, damit bleibt ein regional aktiver Landwirt (mit Familie) als Alleineigentümer übrig. Dieser ist oben bereits als Übernehmer einer GmbH genannt worden.

A10.2 Bewirtschaftete Flächen

Von den 81 analysierten Agrarunternehmen erhält ein relativ hoher Anteil (16 Unternehmen) keine EGFL-Flächenprämien. 65 Unternehmen bewirtschaften Fläche mit Anspruch auf EGFL-Prämien. Die Prämienzahlungen wurden zum Zeitpunkt der Untersuchung für die Jahre 2014 und 2015 im Internet veröffentlicht (BLE, 2016). Um die bewirtschafteten Flächen größenordnungsmäßig abzuschätzen, werden die veröffentlichten Prämiensummen durch einen Betrag dividiert, den ein 500-ha-Unternehmen in den beiden Jahren pro Hektar erhalten hat.[18]

Tabelle TDO-2: Bewirtschaftete Flächen der Unternehmen im Landkreis TDO

			GmbH		GmbH & Co. KG			
Fallgruppe	**eG**	**AG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Anteil**
	Fläche mit EGFL-Direktzahlungen in Hektar (gerundet)							
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen			4.600	1.700	0	600	**6.900**	12%
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	26.100	1.100	6.800	3.400	5.100		**42.500**	73%
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)							**-**	-
4 Überregional aktiver Landwirt			2.700	300	0		**3.000**	5%
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding			500	0	0		**500**	1%
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie		2.500	500	1.100	0	0	**4.100**	7%
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)					0		**0**	0%
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor					1.300		**1.300**	2%
Summe	26.100	3.600	15.100	6.500	6.400	600	**58.300**	100%

Quelle: Eigene Darstellung aufgrund obiger Auswertungen und Daten der BLE (2016).

[18] Die BLE hat die Direktzahlungen 2014 für sächsische Betriebe in einem Gesamtbetrag ausgewiesen. 2015 wurden Direktzahlungen und Umverteilungsprämie getrennt ausgewiesen. Laut Prämienrechner des Deutschen Bauernverbandes (DBV, 2017) erhielt ein 500-ha-Unternehmen in Sachsen 2014 rund 294 Euro je Hektar (Basis- plus Umverteilungsprämie) und 2015 rund 274 Euro (Basis- plus Greening-Prämie).

Auch im Landkreis TDO ist die ermittelte Gesamtfläche (Tabelle TDO-2) mit rund 58.300 ha größer als in der vorhergehenden Studie (vgl. Tietz, 2015, S. 153). Auch die Relationen zwischen den Fallgruppen ändern sich, weil für die GmbH & Co. KG nun individuelle Prämienzahlungen zur Verfügung standen. Einige dieser Unternehmen, denen 2015 eine durchschnittliche Flächenausstattung zugeordnet wurde, erwiesen sich nun als flächenlose Tierhaltungsunternehmen.

Der Flächenanteil der regional aktiven Mehrfamilienunternehmen ist nun mit 73 % noch höher als 2015 ausgewiesen. Auch auf die regional aktiven Einfamilienunternehmen entfällt mit 12 % der Gesamtfläche ein höherer Anteil als bislang dargestellt. Unter den überregional aktiven Investoren haben nur die Unternehmen der vor-und nachgelagerten Industrie (7 %) und die überregional aktiven Landwirte (5 %) nennenswerte Anteile an der berechneten Gesamtfläche.

A10.3 Übernahmen

Wie oben schon erwähnt, sind in den untersuchten Jahren 2015 und 2016 nur zwei Übernahmen regional aktiver Mehrfamilienunternehmen (mit Tochterunternehmen) durch einen ortsansässigen Landwirt zu verzeichnen. Tabelle TDO-3 zeigt die Änderungen der Eigentümerstrukturen im gesamten Untersuchungszeitraum (vgl. Tietz, 2015, S. 154).

Tabelle TDO-3: Änderungen der Eigentümerstruktur der analysierten Unternehmen seit 2007

			GmbH		GmbH & Co. KG			davon
Art der Änderung seit 2007	**eG**	**AG**	Autonom	Filiale	Autonom	Filiale	**Summe**	**Übernahme**
Neugründung durch...								
eine ortsansässige Person/Familie			1			1	2	1
mehrere ortsansässige Landwirte			3	1	1		5	2
überregional aktive(n) Landwirt(e)			1				1	1
überregional aktive landw. Holding			2	1			3	1
Investoren aus vor-/nachgel. Bereich			1	1	1	1	4	2
Übernahme eines regional aktiven Mehrfamilienunternehmens durch…								
eine ortsansässige Person/Familie			2			1	3	3
Summe Änderungen	0	0	10	3	2	3	18	10
Ausgewertete Unternehmen insgesamt	17	3	26	20	11	4	81	81
Anteil Unternehmen mit Änderungen	0%	0%	38%	15%	18%	75%	22%	12%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Handelsregisters und der Dafne-Unternehmensdatenbank.

Insgesamt wurden sieben juristische Personen neu gegründet, die nach den Einzelfalldaten vermutlich vorher in der Rechtsform eines Einzelunternehmens oder einer Personengesellschaft existierten und von den heutigen Eigentümern übernommen wurden. Darüber hinaus haben in

drei Unternehmen die Kapitalmehrheiten gewechselt. Somit sind insgesamt zehn Übernahmen im Landkreis TDO zu untersuchen.

Abschätzung der mit Share Deals übernommenen Fläche

In Tabelle TDO-4 ist die aktuell bewirtschaftete Fläche aller übernommenen Unternehmen nach Fallgruppenzugehörigkeit der Eigentümer vor und nach der Übernahme zusammengestellt. Die übernommene Gesamtfläche beträgt 7.300 ha, davon entfällt der größte Teil (5.300 ha) auf neu gegründete Unternehmen, deren vorherige Bewirtschafter höchstwahrscheinlich regional aktive Unternehmer waren, deren Fallgruppenzugehörigkeit aber nicht bekannt ist. Bei 2.000 ha war der vorherige Kapitaleigentümer ein regional aktives Mehrfamilienunternehmen.

Die übernommene Fläche verteilt sich zu mehr als der Hälfte (4.400 ha) auf ortsansässige Kapitaleigentümer der Fallgruppen 1 und 2 sowie zu weniger als der Hälfte 2.900 ha auf überregional aktive, landwirtschaftsnahe Investoren der Fallgruppen 4 bis 6.

Tabelle TDO-4: Bewirtschaftete Fläche der übernommenen Unternehmen nach Fallgruppe

Übernahme durch Unternehmen der Fallgruppe:	Fläche (ha) aus der Fallgruppe/Obergruppe: N*	1	2	3	4	5	6	7	8	Insgesamt
		Regional aktiv			Landw.-nah			Nichtlandw.		
1 Regional aktives Einfamilienunternehmen	200		2.000							2.200
2 Regional akt. Mehrfamilienunternehmen	2.200									2.200
3 Unternehmen mit Kapitalgeber (Minderheit)										-
4 Überregional aktiver Landwirt	900									900
5 Überregional aktive landwirtschaftl. Holding	500									500
6 Untern. der vor-/nachgelagerten Industrie	1.500									1.500
7 Nichtlandw. Investor (1 Unternehmen)										-
8 Nichtlandw. überregional aktiver Investor										-
Insgesamt	5.300	-	2.000	-	-	-	-	-	-	7.300

N* = Neugründung, keine Fallgruppenzuordnung des vorherigen Bewirtschafters möglich.

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei der Darstellung in Tabelle TDO-4 handelt es sich um die bewirtschaftete Fläche der Unternehmen. Wieviel davon Eigentumsfläche ist, ist nicht bekannt. Im Folgenden wird eine Abschätzung der Eigentumsfläche vorgenommen, indem die LF der Übernahmefälle in den einzelnen Jahren mit dem statistisch erhobenen Eigentumsanteil aller landwirtschaftlichen juristischen Personen Sachsens im jeweiligen Jahr (vgl. Kapitel 2.2) multipliziert wird.

Tabelle TDO-5 zeigt, dass sich die beobachteten Übernahmen auf fünf Jahre zwischen 2007 und 2016 verteilen, dabei wurden zwischen 700 und 2.500 ha bewirtschaftete LF pro Jahr übernommen. In diesem Zeitraum ist der durchschnittliche Eigentumsanteil juristischer Personen an der

von ihnen bewirtschafteten LF von 12,0 % (2007) auf 23,3 % (2016) gestiegen. Die Berechnungen ergeben, dass in den einzelnen Jahren zwischen 151 und 520 ha Eigentumsfläche mit den Share Deals auf neue Kapitaleigentümer übergegangen sind. In der Summe sind dies 1.277 ha.

Tabelle TDO-5: Abschätzung der mit Share Deals übergegangenen Eigentumsfläche

Übernahmen in der Fallregion TDO		**Jahr**					**Summe**
		2007	**2009**	**2012**	**2014**	**2016**	
Übernommene Unternehmen	Anzahl	2	2	2	3	1	**10**
Bewirtschaftete LF	ha	2.000	1.000	1.100	2.500	700	**7.300**
Ø Anteil Eigentumsfläche	%	12,0%	15,1%	18,6%	20,8%	23,3%	**-**
Eigene LF	ha	239	151	204	520	163	**1.277**

Quelle: Eigene Darstellung.

Im selben Zeitraum sind im Landkreis TDO auf dem Weg des behördlich genehmigten Kaufs von Landwirtschaftsfläche insgesamt 111.513 ha auf neue Grundstückseigentümer übergegangen (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.). Der geschätzte Eigentumsübergang von LF via Share Deals beträgt rechnerisch also rund 11 % der Kauffläche laut Statistik.

A10.4 Fazit

Die aktualisierte Analyse der Eigentümerstrukturen von juristischen Personen im Landkreis Nordsachsen ergibt, dass 71 % der 81 ausgewerteten Unternehmen im Eigentum von ausschließlich ortsansässigen Personen(-gruppen) sind, die zusammen 85 % der analysierten LF bewirtschaften.

Überregional ausgerichtete Investoren (Fallgruppen 4 bis 8) sind Eigentümer von 24 Unternehmen, das sind 29 % aller untersuchten Unternehmen, die zusammen 15 % der analysierten LF bewirtschaften. Fast alle dieser Unternehmen werden von landwirtschaftsnahen Investoren gehalten, nur zwei von nichtlandwirtschaftlichen. Den landwirtschaftsnahen Investoren werden 13 % der analysierten LF zugerechnet, den nichtlandwirtschaftlichen 2 %.

Im untersuchten Zeitraum 2007 bis 2016 sind zehn Unternehmen aus den Händen regional aktiver Eigentümer auf neue Mehrheitseigentümer übertragen worden. Sechs davon sind weiterhin in Händen regional aktiver Landwirte, vier gehören nun überregional aktiven, landwirtschaftsnahen Investoren.

Die Flächenausstattung dieser Unternehmen insgesamt beträgt 7.300 ha (13 % der untersuchten LF). Davon sind geschätzt 1.277 ha Eigentumsfläche der Unternehmen. Rechnerisch sind damit etwa 11 % der durch die Statistik ausgewiesenen Flächenkäufe zusätzlich via Share Deal auf neue Eigentümer übertragen worden.

Thünen Report

Bereits in dieser Reihe erschienene Hefte – *Volumes already published in this series*

1 - 32	siehe http://www.thuenen.de/de/infothek/publikationen/thuenen-report/
33	Anja-Kristina Techen, Elke Ries, Annett Steinführer **Evaluierung der Gewässerschutzberatung in Hessen im Kontext der EU-Wasserrahmenrichtlinie: Auswirkungen auf Wissen und Handeln von Landwirten**
34	Jan T. Benthien, Sabrina Heldner, Martin Ohlmeyer, Christian Bähnisch, Jörg Hasener, Clemens Seidl, Alfred Pfemeter, Christian Kathmann **Untersuchung der Faserqualität von TMP für die MDF-Produktion –** Abschlussbericht zum FNR-Vorhaben „Fiber-Impact“ (FKZ: 22013211)
35	Andreas Tietz **Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Bestandsaufnahme und Entwicklung**
36	Nicole Wellbrock, Erik Grüneberg, Daniel Ziche, Nadine Eickenscheidt, Marieanna Holzhausen, Juliane Höhle, Rainer Gemballa, Henning Andreae **Entwicklung einer Methodik zur stichprobengestützten Erfassung und Regionalisierung von Zustandseigenschaften der Waldstandorte**
37	Andrea Ackermann, Claudia Heidecke, Ulrike Hirt, Peter Kreins, Petra Kuhr, Ralf Kunkel, Judith Mahnkopf, Michael Schott, Björn Tetzlaff, Markus Venohr und Frank Wendland **Der Modellverbund AGRUM als Instrument zum landesweiten Nährstoffmanagement in Niedersachsen**
38	Hermann Achenbach und Sebastian Rüter **Ökobilanz-Daten für die Erstellung von Fertighäusern in Holzbauweise**
39	Hans-Dieter Haenel, Claus Rösemann, Ulrich Dämmgen, Annette Freibauer, Ulrike Döring, Sebastian Wulf, Brigitte Eurich-Menden, Helmut Döhler, Carsten Schreiner, Bernhard Osterburg **Calculations of gaseous and particulate emissions from German agriculture 1990 - 2014** **Berechnung von gas- und partikelförmigen Emissionen aus der deutschen Landwirtschaft 1990 – 2014**
40	Frank Offermann, Martin Banse, Claus Deblitz, Alexander Gocht, Aida Gonzalez-Mellado, Peter Kreins, Sandra Marquardt, Bernhard Osterburg, Janine Pelikan, Claus Rösemann, Petra Salamon, Jürn Sanders **Thünen-Baseline 2015 – 2025: Agrarökonomische Projektionen für Deutschland**
41	Stefan Kundolf, Patrick Küpper, Anne Margarian und Christian Wandinger **Koordination, Lernen und Innovation zur Entwicklung peripherer ländlicher Regionen** **Phase II der Begleitforschung zum Modellvorhaben *LandZukunft***
42	Sebastian Rüter, Frank Werner, Nicklas Forsell, Christopher Prins, Estelle Vial, Anne-Laure Levet **ClimWood2030 ‘Climate benefits of material substitution by forest biomass and harvested wood products: Perspective 2030’ Final Report**
43	Nicole Wellbrock, Andreas Bolte, Heinz Flessa (eds) **Dynamik und räumliche Muster forstlicher Standorte in Deutschland – Ergebnisse der Bodenzustandserhebung im Wald 2006 bis 2008**

44	Walter Dirksmeyer, Michael Schulte und Ludwig Theuvsen (eds) **Aktuelle Forschung in der Gartenbauökonomie – Nachhaltigkeit und Regionalität – Chancen und Herausforderungen für den Gartenbau** – Tagungsband zum 2. Symposium für Ökonomie im Gartenbau
45	Mirko Liesebach (ed) **Forstgenetik und Naturschutz – 5. Tagung der Sektion Forstgenetik/Forstpflanzenzüchtung am 15./16. Juni 2016 in Chorin – Tagungsband**
46	Claus Rösemann, Hans-Dieter Haenel, Ulrich Dämmgen, Annette Freibauer, Ulrike Döring, Sebastian Wulf, Brigitte Eurich-Menden, Helmut Döhler, Carsten Schreiner, Bernhard Osterburg **Calculations of gaseous and particulate emissions from German agriculture 1990 - 2015** **Berechnung von gas- und partikelförmigen Emissionen aus der deutschen Landwirtschaft 1990 – 2015**
47	Niko Sähn, Stefan Reiser, Reinhold Hanel und Ulfert Focken **Verfügbarkeit umweltrelevanter Daten zur deutschen Süßwasseraquakultur**
48	Markus Ehrmann **Modellgestützte Analyse von Einkommens- und Umweltwirkungen auf Basis von Testbetriebsdaten**
49	Mirko Liesebach, Wolfgang Ahrenhövel, Alwin Janßen, Manuel Karopka, Hans-Martin Rau, Bernd Rose, Randolf Schirmer, Dagmar Schneck, Volker Schneck, Wilfried Steiner, Silvio Schüler, Heino Wolf **Planung, Anlage und Betreuung von Versuchsflächen der Forstpflanzenzüchtung** **Handbuch für die Versuchsanstellung**
50	Tobias Mettenberger **Jugendliche Zukunftsorientierungen in ländlichen Mittelstädten** Zur Rolle des alltäglichen (sozial-)räumlichen Kontexts beim Übergang von der Hauptschule in den weiteren Ausbildungsweg
51	Stefan Neumeier **Modellvorhaben chance.natur – Endbericht der Begleitforschung –**
52	Andreas Tietz **Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017**

THÜNEN

Thünen Report 52

Herausgeber/Redaktionsanschrift

Johann Heinrich von Thünen-Institut
Bundesallee 50
38116 Braunschweig
Germany

www.thuenen.de

ISBN 978-3-86576-172-9