

## Landmarkt: Wie viel Licht sehen wir am Ende des Tunnels?

Im März 2020 unternahm das ukrainische Parlament einen revolutionären Schritt und beendete das 20-jährige Moratorium für den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen. Das Gesetz über den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen (552-IX) wurde endlich verabschiedet. Die Ukraine hat damit die Landreform, mit der Landflächen der Sowjetära in echtes Privateigentum mit allen entsprechenden Rechten umgewandelt wurden, abgeschlossen. Trotz der Bedeutung dieses Schrittes hören wir immer wieder Stimmen, dass das verabschiedete Gesetz keine positiven Effekte bringen wird. Um solche Äußerungen beurteilen zu können, diskutieren wir die wichtigsten Punkte des Gesetzes, die Gewinne und Verluste für die wichtigsten Interessensgruppen und die noch notwendigen Schritte hin zur Ausschöpfung des vollen Potenzials des Bodenmarkts als Motor für nachhaltiges Wachstum.

### Wer ist von der Landreform betroffen?

Unser Newsletter Nr. 108 zeigte, dass das Moratorium etwa 40 Mio. ha (93%) der landwirtschaftlichen Nutzfläche betraf, die sich derzeit im Besitz von 7 Mio. Privatpersonen (16% der ukrainischen Bevölkerung) und des Staates befinden. Von der Reform betroffen sind auch Pächter landwirtschaftlicher Nutzflächen (v.a. mittlere und große Produzenten), Nutzer staatlicher Flächen, Kommunalverwaltungen, der Finanzsektor, spekulative Investoren, Landvermesser und damit verbundene Dienstleister sowie mehrere andere (darunter politische Parteien), die diese Gruppen unterstützen. Es gibt viele Analysen, die nur die Position einzelner Interessensgruppen darlegen. Dieser Newsletter ist ein Versuch, diese Lücke zu schließen.

### Was bietet das Gesetz?

Die Kernpunkte sind, dass das Gesetz die Beschränkungen für den Verkauf von Land ab Juli 2021 aufhebt und festlegt, dass Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen natürliche und juristische Personen, lokale Gemeinschaften und der Staat sein können. Aus rechtlicher Sicht stellt das Gesetz die verfassungsmäßigen Rechte privater Landbesitzer wieder her, über ihr Eigentum zu verfügen, und reagiert auf entsprechende Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte. Wichtige Beschränkungen sind:

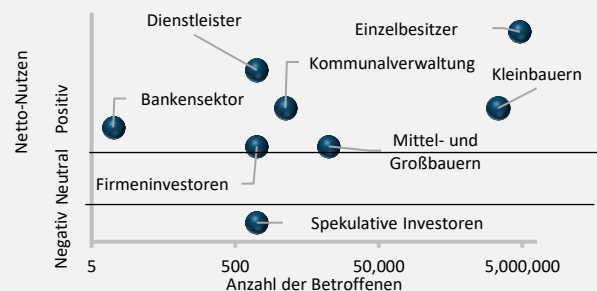
- Nur ukrainische Staatsbürger und juristische Personen ukrainischer Staatsbürger dürfen Land besitzen. Die Ausländerbeschränkung kann nur durch ein nationales Referendum aufgehoben werden;
- Banken können Land im Prozess der Zwangsversteigerung erwerben, müssen es aber innerhalb von zwei Jahren wieder veräußern;

- Die maximale Größe im Besitz einer Person, auch über juristische Personen, beträgt 10.000 ha;
- Land im Staats- und Gemeindebesitz darf nicht verkauft werden;
- Bis 2030 werden Mindestpreise auf dem Niveau der normativen Bewertung festgelegt;
- Die Übergangsperiode bis Jan. 2024 verbietet juristischen Personen die Teilnahme und begrenzt die Größe des Landbesitzes auf 100 ha pro Person.

### Wer profitiert, und wer verliert?

Etwa 2,5 Mio. Einzeleigentümer ("odnoosibnyky") und etwa 25.000 Kleinbauern (unter 100 ha), die gemeinsam fast 10 Mio. ha ihres eigenen privaten Landes bewirtschaften, wären die Netto-Begünstigten der Reform, da sich ihr Zugang zu Finanzmitteln verbessert, sie ihren Landbesitz vergrößern und den Wert ihres Vermögens (sowohl Land als auch Nichtland), ihrer Investitionen und ihre Produktivität steigern können. Sie werden auch die Transparenz erhöhen müssen, da bessere Buchhaltungspraktiken nötig sind, um Zugang zu Bankkrediten zu erhalten und sich an Landtransaktionen zu beteiligen. Diese Einschränkungen geben dieser Gruppe eine Atempause für Verbesserungen bevor Großbauern 2024 den Markt betreten dürfen.

### Kurzfristiger Effekt des Landmarktes in der Ukraine



Quelle: Eigene Berechnung

Etwa 4,6 Mio. Einzelbesitzer, die zusammen 16-18 Mio. ha besitzen und ihr Land verpachten oder brachliegen lassen, werden ebenfalls profitieren. Die Mehrheit dieser Gruppe sind ältere ehemalige Mitglieder von Kolchos oder deren Erben. Diese Gruppe ist der größte Netto-Profiteur, da sie mit einem allmählichen Anstieg der Pachteinnahmen aufgrund des stärkeren Wettbewerbs und des Produktivitätswachstums in diesem Sektor, sowie einem Anstieg der Vermögenswerte konfrontiert sein werden. Sie werden auch in der Lage sein, Land zu veräußern und damit den Wert ihrer zukünftigen Pachteinnahmen zu monetarisieren. Die durch das Gesetz auferlegten Beschränkungen werden einen Anstieg der Bodenpreise verlangsamen und das Risiko mit

sich bringen, dass die (gesetzlich eingeführte) Zirkulation von Vorkaufsrechten nach 2024 die Vorteile von den Eigentümern auf die Pächter verlagern würde. Etwa 10.000 **mittlere und große landwirtschaftliche Produzenten**, (diese bewirtschaften 18 Mio. ha gepachtetes Land), werden mit einem Anstieg der Produktionskosten konfrontiert. Darüber hinaus werden weniger produktive Landwirte den Sektor verlassen müssen, was zu einer Steigerung der Allokationseffizienz in diesem Sektor führen wird. Gleichzeitig wird die Reform die Transparenz, sowie den Wert der Aktiva erhöhen, das institutionelle Risiko verringern und damit die Attraktivität für Investitionen steigern. Die Beschränkungen werden sich negativ auf die Gruppe der mittleren und großen landwirtschaftlichen Produzenten auswirken, da sie sich nicht am Markt beteiligen können, solange die Ausgangspreise noch niedrig sind. Stattdessen werden sie mit ihren Investitionen warten müssen und sich wahrscheinlich noch vor 2024 über bestimmte Stellvertreter an Landtransaktionen beteiligen.

Der **Bankensektor** wird wohl ein Nettogewinner sein. Der Landmarkt eröffnet ein großes Segment potenzieller Kunden, mit einem Grundstücksvermögen von mind. 59 Mrd. USD, dessen Wert in den nächsten 3-5 Jahren voraussichtlich auf etwa 100 Mrd. USD steigen wird. Dies ist ein beachtlicher Betrag, verglichen mit dem Gesamtwert des Kapitalstocks in der Ukraine von ca. 300 Mrd. USD (2018). Dies macht Land zu einer attraktiven Sicherheit für neue Hypothekenprodukte und landbasierte Finanzierungen. Die Beschränkungen verlangsamen jedoch diese Entwicklung, da die attraktivsten Kunden - juristische Personen - bis 2024 vom Markt ausgeschlossen sind. Auch kann diese Verzögerung die Entwicklung innovativer Produkte für Kleinbauern hemmen. **Spekulative Investoren** dürften das derzeitige Design für Großbetriebe weniger attraktiv finden, da das vorübergehende Verbot für juristische Personen, die niedrige Obergrenze für Landbesitz und Mindestpreise die Gewinnspannen verringern werden. Dieser Mangel an Nachfrage wird das Preiswachstum und die Liquidität von Landvermögen verlangsamen, aber den Agrarsektor auch weniger anfällig für Preisblasen und Überbewertung machen. **Firmeninvestoren** (aus dem In- und Ausland) werden wahrscheinlich positiv auf die Verringerung der institutionellen Unsicherheit reagieren, was Möglichkeiten für sie eröffnen würde. Die Beschränkungen für ausländisches Eigentum würden diese Möglichkeit jedoch einschränken und zu einigen „kreativen“ Unternehmensstrukturen führen. **Kommunalverwaltungen** gehören ebenfalls zu den Profiteuren, da die Entwicklung kleiner landwirtschaftlicher Betriebe und Investitionen neue Arbeitsplätze in ländlichen Gebieten schaffen würde. Höhere Bodenpreise würden die Haushaltseinnahmen erhöhen, vorbehaltlich Änderungen der Bewertung und Besteue-

rung im Agrarsektor. Das Verbot des Verkaufs staatlichen und kommunalen Landes bewahrt jedoch Korruption und Ineffizienz bei Landprivatisierungsprogrammen und bei der Nutzung von etwa 10 Mio. ha staatlichen und kommunalen Landes. **Bauträger, Vermessungsingenieure, Notare, Gutachter und andere Dienstleister** werden einen deutlichen Anstieg der Nachfrage sowohl zur Sicherung der bestehenden Rechte von Landbesitzern und Landnutzern als auch zur Unterstützung neuer Transaktionen (ca. 1 Mio. Transaktionen p.a.) verzeichnen.

#### Ausblick: Wie kann der Nutzen gesteigert werden?

Trotz des breiten Gewinnerspektrums kann die Wirkung des Gesetzes noch verstärkt werden. Eine Einschränkung der Konzentration des Landbesitzes kann lokale Landmonopole verhindern. Die Verabschiedung des Gesetzes über partielle Kreditgarantien und die Einrichtung der Garantieagentur würde die Risiken von Krediten an Kleinproduzenten in der Einführungsphase der Finanzierung absorbieren. Die Registrierung und Veröffentlichung der Bodenpreise könnten die Entwicklung eines Hypothekenmarktes und die Verbesserung der normativen Bewertung unterstützen. Kurzfristig sind die größten Profiteure des Grundstücksmarktes bislang diskriminierte Eigentümer (7 Mio.). Langfristig wird ein transparenter Markt das Wirtschaftswachstum beeinflussen, durch Schaffung marktfähiger Landvermögenswerte, sowie verbesserte Allokationseffizienz und Zugang zu Finanzmitteln. Die aktuellen Beschränkungen verlangsamen diesen Prozess, aber nur geringfügig. Stattdessen lassen sie Zeit, um eine Marktinfrastruktur aufzubauen, Preise zu ermitteln und den Zugang zu Krediten für kleine Produzenten zu verbessern.

#### Autor

Denys Nizalov, PhD, De Montfort Universität, UK,  
[denys.nizalov@dmu.ac.uk](mailto:denys.nizalov@dmu.ac.uk)

#### Herausgeber

Dr. Ricardo Giucci, Robert Kirchner

[Subscribe / unsubscribe newsletter](#)

#### German Economic Team

[www.german-economic-team.com](http://www.german-economic-team.com)

Das German Economic Team (GET) unterstützt die Regierungen der Länder Ukraine, Belarus, Moldau, Georgien und Usbekistan beratend bei der Gestaltung wirtschaftspolitischer Reformprozesse und der nachhaltigen Entwicklung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Es wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) finanziert und von Berlin Economics durchgeführt.