

## Der Bodenmarkt in der Ukraine: Tendenzen des 2. Quartals 2009

**29.11.2009**

Wie bereits im letzten Bericht prognostiziert wurde, war die Preissituation im Bodenmarkt im zweiten Quartal relativ stabil. Der saisonale Rückgang der Geschäftsaktivitäten wurde von den Feldarbeiten und der hohen Auslastung der potentiellen Verkäufer, sowie der nachlassenden Nachfrage nach ukrainischem Ackerland von Seiten ausländischer Investoren verursacht. Die Zahl der Geschäftsabschlüsse fiel im Vergleich zur vorherigen Periode um einiges. Gleichzeitig wurden die Preise hinreichend von den ernsthaften Erweiterungsplänen bereits vorhandener Marktteilnehmer gestützt.

Wie bereits im letzten Bericht prognostiziert wurde, war die Preissituation im Bodenmarkt im zweiten Quartal relativ stabil. Der saisonale Rückgang der Geschäftsaktivitäten wurde von den Feldarbeiten und der hohen Auslastung der potentiellen Verkäufer, sowie der nachlassenden Nachfrage nach ukrainischem Ackerland von Seiten ausländischer Investoren verursacht. Die Zahl der Geschäftsabschlüsse fiel im Vergleich zur vorherigen Periode um einiges. Gleichzeitig wurden die Preise hinreichend von den ernsthaften Erweiterungsplänen bereits vorhandener Marktteilnehmer gestützt.

So verkündete die Agroholding „Mrija“ am Anfang des laufenden Jahres ihre Pläne zur Erweiterung ihres Landbestandes um 50.000 ha auf 170.000 ha bis zum Ende des Jahres 2009. Und bereits Ende April schloss sie die Übernahme von zehn Wirtschaften in der Westukraine ab. Diese Holding verhält sich ausreichend aggressiv im Markt, da sie eine der letzten war, die vor Einsetzen der Krise noch bedeutende Mittel von ausländischen Investoren anzog. Derzeit werden diese aufgrund der günstigen Konjunkturentwicklung des Marktes aktiv genutzt.

Der größte ukrainische Produzent von Geflügelfleisch, die Unternehmensgruppe [„Mironowskij Chleboprodukt“](#), der bis Ende 2010 etwa 250.000 ha gegenüber 180.000 ha bereits heute gepachteten Bodens kontrollieren will, hat seine Pläne ebenfalls nicht geändert.

Ungeachtet der bedeutenden Verschlechterung der Finanzkennzahlen im ersten Halbjahr 2009, vermochte es die Raise-Gruppe in diesem Zeitraum einige Landwirtschaftsunternehmen zu schlucken, darüber ihren Bodenbestand von 135.000 ha auf 155.000 ha erhöhend.

Gleichzeitig hat der größte Landbesitzer in der Westukraine, das Unternehmen Landkom, seine Ländereien um 40.000 ha auf 75.000 ha in Verbindung mit finanziellen Schwierigkeiten verringert, wobei gleichzeitig die Hälfte der eigenen Agrartechnik und -ausrüstung zum Verkauf gestellt wurde. Den gleichen Weg beschritt das Unternehmen Land-West, welches auf die Pachtung von 30.000 ha Boden verzichtete, deren Registrierung nicht abgeschlossen wurde. Zumal Land-West im April die Fusion mit der Gesellschaft Dakor ankündigte, die beide etwa 300.000 ha landwirtschaftlichen Boden kontrollieren werden. Berücksichtigend, dass beide Unternehmen von Mitgliedern einer Familie kontrolliert werden (Korilkewitsch), so ist das nur eine Frage der Zeit.

Alle oben erwähnten Unternehmen (Landkom, Land-West und Dakor) sind in den westlichen Oblasten der Ukraine tätig, Regionen mit den schlechteren Böden, wo ein bedeutender Teil viele Jahre lang nicht bearbeitet wurde. Die Entwicklung dieser Gebiete erfordert bedeutende Investitionen sogar bei der Wiederaufnahme des Produktionsprozesses. Da die genannten Unternehmen nicht genügend Mittel haben, sahen sie es als zweckmäßig an, auf die schlechtesten und verlassensten Ländereien zu verzichten.

Das „neuste“ Ereignis im Markt ist die Mitte Juli eintreffende Information zum Verkauf von 30% des Agrarbusiness der TAS-Gruppe (Sergej Tigipko) an den schwedischen Fonds Kinnevik. Für 30% der von „RoAgro“ mit 17.000 ha Land zahlten die Schweden 4 Mio. US-Dollar. Auf diese Art wurde der Gesamtwert des Unternehmens von dem Investor mit 13,3 Mio. US-Dollar oder 783 US-Dollar/ha bewertet. Dabei wurde der Bodenwert von dem ausländischen Investor in diesem Geschäft auf 400-450 US-Dollar/ha geschätzt und die Hälfte der Schwarzerde von „RoAgro“ befindet sich in der risikoreichen Landwirtschaftszone (Oblast Cherson). Offensichtlich möchte Kinnevik seinen Anteil an diesem Projekt erhöhen und vollständig die Kontrolle über das ukrainische Unternehmen

übernehmen. Dieser Fonds hat bereits Erfahrungen im Management großer Landwirtschaften in Russland, wo das Black Earth Farming Projekt etwa 350.000 ha kontrolliert. Die TAS-Gruppe, die Partner des schwedischen Investmentunternehmens ist, möchte den Landbesitz maximieren, insofern sie den Investition aller erhaltenen Gelder in die Erweiterung ihrer Ländereien verkündete. Nach dem erfolgreich durchgeführten Börsengang an der Stockholmer Börse (255 Mio. US-Dollar) Anfang 2008 hatte das Management von Kinnevik die Absicht verkündet, in den ukrainischen Markt zu gehen und bis zu 200.000 ha zu erwerben. Kurz danach hatte der Besitzer der TAS Gruppe, Sergej Tigipko, mitgeteilt, dass er gemeinsam mit den schwedischen Partnern die Menge der gepachteten Böden ebenso auf 200.000 ha ausweiten möchte. Offensichtlich ist, dass die Finanzkrise die Pläne der Partner korrigierte, doch zum heutigen Tage ist die TAS Gruppe einer der aktivsten Aufkäufer von ukrainischen Böden.

Insgesamt wird das größte Interesse für den Kauf von Böden bei inländischen Unternehmen verzeichnet, die ihre Arbeit in der Ukraine begonnen haben und ebenfalls bei einigen russischen Investoren. Ungeachtet des Nachfragerückgangs von Seiten westlicher Investoren und des gesamten ökonomischen Rückgangs im Lande, haben die zum Verkauf gestellten attraktiven Wirtschaften (über 2.000 ha) im Schwarzerdegürtel ohne Schwierigkeiten Käufer gefunden und um einige gab es sogar ernsthafte Kämpfe. Bleibt anzumerken, dass die Mehrzahl der Angebote aus Oblasten mit unzureichenden Niederschlägen (südliche Regionen) oder der Polissja mit schlechten Böden kamen und die Hauptnachfrage konzentrierte sich auf die Waldsteppenzone. Daher gab es in einigen Oblasten (beispielsweise: Winnyzja, Poltawa und Tscherkassy) ein unzureichendes Angebot. Die Landwirte in diese Oblasten haben keine Eile ihr Geschäft anzubieten, erst einmal den Abschluss der Erntearbeiten abwartend.

In dem betrachteten Zeitraum bewegte sich die Mehrzahl der Angebote in den Schwarzerderegionen im Bereich 300-400 US-Dollar/ha unter Berücksichtigung der Aktiva. Einbeziehend, dass der Wert der Aktiva bei den angebotenen Unternehmen aufgrund des hohen Abnutzungsgrades sehr niedrig ist, so schätzten die Verkäufer den Bodenpreis auf 220-290 US-Dollar/ha. Gleichzeitig gab es Käuferinteresse für Unternehmen bis zum einem Wert von 300 US-Dollar/ha, bei einem Bodenpreis von bis zu 250 US-Dollar/ha.

Außerhalb der Schwarzerderegionen wurden Abschlüsse realer Geschäfte mit kompletten landwirtschaftlichen Betrieben praktisch nicht festgestellt. Dort waren in diesem Zeitraum Fusionen oder Übernahmen kennzeichnend. Das heißt: Investoren, die unter den Bedingungen finanzieller Instabilität nicht bestehen konnten, haben ihre Unternehmen entweder abgetreten oder diese mit stärkeren Konkurrenten vereint.

Einige bereits existierende Unternehmen, besonders in den westlichen Oblasten, setzten die Erweiterung ihrer Ländereien über den Abschluss von Pachtverträgen in den anliegenden Bereichen fort. Unter den aktivsten Unternehmen mit ausländischer Beteiligung waren dabei die Agromark Uk (Oblast Lwiw) und die CBE Ukrajina (Oblast Riwna).

Die Pacht für den Boden bleibt wie bisher nahe am minimal möglichen Niveau im Bereich von 3-3,5% pro Jahr. Das niedrige Pachtniveau bleibt aufgrund der fehlenden Konkurrenz unter den Pächtern. Bleibt hinzuzufügen, dass infolge der Krise der reale Pachtzins sich im Bereich von 2-2,5% bewegt. Diese erreichen die Pächter aufgrund der Zahlung des Pachtzinses in Agrarprodukten zu im Vergleich zum Markt um 20-30% höheren Preisen. Und wenn früher diese Art von Machenschaften nur von einzelnen Pächtern betrieben wurde, so ist es in diesem Jahr eine Massenerscheinung. Dies betrifft insbesondere die südlichen Oblaste des Landes, wo nach dem Abschluss der Ernte von frühen Getreidekulturen bereits der Pachtzins für das Jahr 2009 gezahlt wurde.

### Prognose

Insofern es in der Wirtschaft der Ukraine im betrachteten Zeitraum keine kardinalen Änderungen gab, setzte sich der allgemeine BIP Rückgang fort, obgleich vor dem Hintergrund anderer Branchen die Situation in der Landwirtschaft stabiler aussieht. Doch aufgrund des bedeutenden Abzugs von ausländischen Investitionen aus der Landwirtschaft und der Verringerung der Einnahmen der größten ukrainischen Marktteilnehmer, hat sich die kaufkräftige Nachfrage nach der Pacht von landwirtschaftlichem Boden verringert. Andererseits könnte die Stabilität des Agrarsektors, die ausreichend hohe Ernte in diesem Jahr und die relativ hohe Rentabilität der Produktion viele Investoren in den Agrarsektor über eine Umverteilung von Geldflüssen aus anderen Branchen locken.

Auf diese Weise wird erwartet, dass die Situation auf dem Bodenmarkt stabil bleiben wird und hohe Preisschwankungen nicht zu erwarten sind. Möglich ist eine unbedeutende weitere Schwächung der Preise angesichts möglicher ökonomischer Schwierigkeiten im Herbst dieses Jahres.

Insgesamt hat die Finanzkrise, die in der Ukraine mehr als in anderen Ländern der Welt „gewütet“ hat, die ausländischen und die einheimischen Investoren nicht verschreckt. Wenigstens beabsichtigten von den Unternehmen, die bereits ein Geschäft in der Ukraine haben, praktische alle ihr Landwirtschaftsgeschäft auszuweiten. Falls sie ihre Flächen nicht erhöhen wollen, dann intensivieren sie ihre Produktion. Da die Landwirtschaft dazu bestimmt ist die täglichen natürlichen Bedürfnisse der Menschen beim Essen sicherzustellen, so bleibt sie ein hinreichend stabiles und attraktives Geschäft für Investitionen.

**Wiktor Metjolkín**

Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Deutschland Sie dürfen:

- das Werk vervielfältigen, verbreiten und öffentlich zugänglich machen
- Bearbeitungen des Werkes anfertigen

Zu den folgenden Bedingungen:

Namensnennung. Sie müssen den Namen des Autors/Rechteinhabers in der von ihm festgelegten Weise nennen (wodurch aber nicht der Eindruck entstehen darf, Sie oder die Nutzung des Werkes durch Sie würden entlohnt).

Keine kommerzielle Nutzung. Dieses Werk darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.

Weitergabe unter gleichen Bedingungen. Wenn Sie dieses Werk bearbeiten oder in anderer Weise umgestalten, verändern oder als Grundlage für ein anderes Werk verwenden, dürfen Sie das neu entstandene Werk nur unter Verwendung von Lizenzbedingungen weitergeben, die mit denen dieses Lizenzvertrages identisch oder vergleichbar sind.

- Im Falle einer Verbreitung müssen Sie anderen die Lizenzbedingungen, unter welche dieses Werk fällt, mitteilen. Am Einfachsten ist es, einen Link auf diese Seite einzubinden.
- Jede der vorgenannten Bedingungen kann aufgehoben werden, sofern Sie die Einwilligung des Rechteinhabers dazu erhalten.
- Diese Lizenz lässt die Urheberpersönlichkeitsrechte unberührt.

Haftungsausschluss

Die Commons Deed ist kein Lizenzvertrag. Sie ist lediglich ein Referenztext, der den zugrundeliegenden Lizenzvertrag übersichtlich und in allgemeinverständlicher Sprache wiedergibt. Die Deed selbst entfaltet keine juristische Wirkung und erscheint im eigentlichen Lizenzvertrag nicht.

Creative Commons ist keine Rechtsanwaltsgesellschaft und leistet keine Rechtsberatung. Die Weitergabe und Verlinkung des Commons Deeds führt zu keinem Mandatsverhältnis.

Die gesetzlichen Schranken des Urheberrechts bleiben hiervon unberührt.

Die Commons Deed ist eine Zusammenfassung des Lizenzvertrags in allgemeinverständlicher Sprache.