

1. Pacht- und Bodenmarkt

Im Folgenden soll eine kurze Zusammenfassung zu den Entwicklungen auf dem deutschen Bodenmarkt gegeben werden. Es kann festgestellt werden, dass die Kaufpreise für Ackerflächen in Deutschland zwischen 2007 und 2016 um durchschnittlich 142 % gestiegen sind. Dabei wird ein zweigeteilter Bodenmarkt deutlich, der sich in Ost und West teilen lässt. Während die westdeutschen Länder in diesem Zeitraum eine Preissteigerung von 98 % erfahren haben, stieg der Wert im Osten Deutschlands um 234 % nach oben. Bis 2007 verlief die Entwicklung im alten Bundesgebiet mit wenig Dynamik. Durchschnittlich wechseln hier jährlich 40.000 Hektar den Besitzer und die Kaufpreise für Ackerland in den alten Bundesländern im Jahr 2016 beliefen sich auf durchschnittlich 32.503 €/ha, im Jahr 1998 waren das noch 17.194 €/ha. Und nicht nur die Kaufpreise haben sich verteuert, sondern auch die Pachtpreise für Ackerland haben sich im gleichen Zeitraum erheblich verteuert. Genaue Statistiken zu Pachtpreisen gibt es jedoch nicht!

Der Osten Deutschlands machte eine progressivere Entwicklung mit. Hier wechselten von 1991 bis 2010 etwa 25 % der landwirtschaftlichen Fläche ihren Besitzer. Während die Kaufwerte bis 2007 bei durchschnittlich 4.000 €/ha lagen, stiegen die Bodenpreise in den darauffolgenden Jahren bis 2016 auf 13.811 €/ha an. In dieser Zeit legte auch die Dynamik im westdeutschen Bodenmarkt zu, aber bei Weitem nicht so stark.

Hierfür sind verschiedene Begründungen anzuführen. Zum einen hat sich in Westdeutschland in Gegenden hoher Verdichtungsdichte und durch das politische Instrument des EEGs die Nachfrage nach Ackerflächen erhöht. Zum anderen konnten durch neue Privatisierungsgrundsätze im Bodenmarkt Ostdeutschlands die dortigen Werte der Verkäufe durch die

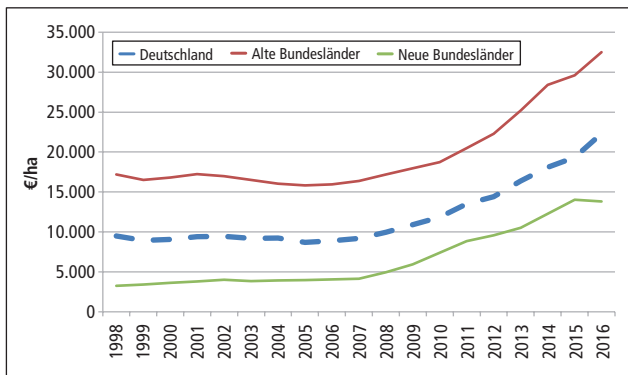


Abb. 2: Entwicklung der Bodenpreise

Quelle: Statistisches Bundesamt

Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) deutlich gesteigert werden. Im Weiteren geht landwirtschaftliche Nutzfläche durch einen stetigen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche verloren, der zudem mit zusätzlichen, gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen einhergeht. Aufgrund der Unsicherheiten in der Finanzbranche und vor allem günstiger Zinsen bemühen sich auch außerlandwirtschaftliche Investoren, landwirtschaftliche Fläche als sichere Kapitalanlage zu erwerben. Mittels sogenannten Share-Deals ist der Erwerb landwirtschaftlicher Geschäftsanteile für jedermann möglich; damit eröffnet sich auch für Nichtlandwirte der Einstieg als Gesellschafter in ein als Gesellschaft geführtes Unternehmen mit Eigentumsflächen und kann unter derzeitiger Gesetzgebung nicht verhindert werden (Forstner et al.).

Es fällt auf, dass einzelne Regionen Deutschlands regelrechte Sprünge bei den Pacht- und Bodenpreisen gemacht haben. Die Betriebe sind unter diesen Bedingungen nicht mehr in der Lage, ihr Wachstum durch ausreichende Eigenkapitalbildung

1. Pacht und Kauf von Ackerflächen

im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen zu generieren, um daraus einen Flächenkauf zu tätigen.

In den Ergebnissen der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung wurden in 2017 16,7 Mio. Hektar in Deutschland als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen (Statistisches Bundesamt). Dies ist rund die Hälfte der gesamten deutschen Bodenfläche. Davon sind 11,8 Mio. Hektar Acker- und 4,6 Mio. Hektar Grünland (ebenda). Durchschnittlich 59 % sind Pachtflächen (ohne Pachtungen von Eltern, Ehegatten und sonstigen Verwandten des Betriebsinhabers). Hierbei zeichnen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern ab. Während in die Pachtanteile in Westdeutschland zwischen 44,7 % in Bayern und 67,4 % im Saarland liegen, sind sie im Osten Deutschlands höher. Dort sind zwischen 65,8 % in Mecklenburg-Vorpommern und 83 % in Thüringen gepachtet. Während Nebenerwerbsbetriebe in Deutschland tendenziell mehr Eigentumsfläche bewirtschaften (54 %), liegt der durchschnittliche Pachtanteil bei Personengesellschaften bei 65 % und bei juristischen Personen sogar bei 80 % (DBV).

Bei der Betrachtung der Statistik der Kaufwerte muss beachtet werden, dass die ausgewiesenen Durchschnittswerte für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar sind, da die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus den unterschiedlichsten Einzelfällen zusammensetzen können. Es kann jedoch hervorgehoben werden, dass in den neuen Bundesländern eine größere Bodenmobilität festzustellen ist. In Deutschland wurden in 2016 insgesamt 87.965 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung veräußert. Davon wechselten knapp 45 % in Westdeutschland und rund 55 % in den neuen Bundesländern den Besitzer. Vergleichsweise gering ist hingegen die Verkaufsmobilität. Jährlich wechseln ca. 0,5 % der Ackerfläche ihren Eigentümer durch Kauf/Verkauf.

Was die Entwicklung der Kaufwerte angeht, wurden in den letzten Jahren in einzelnen Bundesländern Nord- und Ostdeutschlands und auch in Bayern deutlich höhere Preise gezahlt als gewohnt. In Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein konnten hohe Preise verzeichnet werden. Unter den neuen Ländern erzielten die Verkäufe in Mecklenburg-Vorpommern die höchsten Preisniveaus. Hier und auch in Brandenburg ist eine auffällig progressive Entwicklung der Kaufwerte nach oben zu verzeichnen. Ergänzend zu bemerken ist an dieser Stelle, dass der Verkauf von Land in Ostdeutschland vorwiegend über Preisgebote abgewickelt wird und dabei das höchste Gebot den Zuschlag erhält. Chancen hat also nur derjenige, der höher bietet als alle anderen.

An nahezu allen Orten spiegelt sich die Tatsache, dass die Preise für Acker- und Grünland zunehmend vom regionalen Flächenbedarf bestimmt werden und weniger die Bodengüte im Vordergrund steht. Der Durchschnittswert für Westdeutschland hat sich in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt (BMELV). Hier ist Niedersachsen mit +136 % gegenüber 2007 Spitzenreiter. Der entsprechende Durchschnittswert in den neuen Bundesländern hat sich im gleichen Zeitraum mehr als verzweifacht und in Mecklenburg-Vorpommern sogar verdreifacht, in Thüringen hingegen nur verdoppelt.

Voraussagen über den zukünftigen Bodenmarkt zu machen, ist nahezu unmöglich. Viele Einflussfaktoren prägen die Entwicklung und auch politische Entscheidungen und flankierende Maßnahmen und Förderungen werden ihren nicht vorherzusehenden Einfluss üben. Die Tendenz weist aktuell in vielen Regionen nach oben; aber ob das auch zukünftig so bleibt, sei mit einem deutlichen Fragezeichen versehen.