

Landwirte in der Klemme

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen sind in die Diskussion geraten. Vielerorts beklagen sich Landwirte, sie könnten sich den Boden nicht mehr leisten, von dem ihre Existenz abhängig ist. Stimmt das? Und was wären dann die Ursachen dafür?

von **Andreas Tietz**,
Thünen-Institut für Ländliche Räume,
Braunschweig

Landwirte sind meist Eigentümer eines Teils ihrer bewirtschafteten Fläche. Weitere Flächen pachten sie von anderen Eigentümern über eine vertraglich festgelegte Laufzeit. Bundesweit liegt der Anteil der Eigentumsfläche von Landwirten bei etwa 40 Prozent. Wer zusätzliche Fläche bewirtschaften oder gar eine landwirtschaftliche Existenz gründen will, hat die Wahl, Fläche auf dem Bodenmarkt oder auf dem Pachtmarkt zu suchen. Auf beiden Märkten herrscht derzeit aber eine große Konkurrenz.

Diese drückt sich in steigenden Preisen aus. Die dargestellte Grafik zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise je Hektar Ackerland in der Stadt Braunschweig und den angrenzenden Landkreisen. Für dieses Ackerland haben sich die Landpreise im Durchschnitt der Region in neun Jahren verdoppelt, während der Sack Weizen dem Landwirt heute nicht mehr einbringt als damals und Zuckerrüben sogar deutlich schlechter bezahlt werden. Wie kann das sein?

Grundsätzlich ist der Kaufmarkt für Ackerfläche ein sehr enger Markt. In Braunschweig und den angrenzenden Landkreisen gibt es aktuell rund 222.300 ha Landwirtschaftsfläche, das sind 56 % der regionalen Gesamtfläche. Pro Jahr werden aber nur rund 500 ha Acker gehandelt.

Fruchtbare Böden verschwinden

Generell wird die verfügbare Agrarfläche immer knapper. Weltweit verschwinden



Verlust von Agrarfläche hat viele Ursachen. Straßenbau ist eine davon, wie hier am Autobahndreieck Salzgitter.

FOTO: ANDREAS TIETZ

produktive Ackerflächen durch Siedlungsentwicklung, Versteppung oder Versalzung. In der Region Braunschweig sind seit 2011 etwa 1.500 ha Landwirtschaftsfläche verschwunden.

Ein Hauptgrund ist die rege Bautätigkeit: Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist im selben Zeitraum um rund 1.400 ha gewachsen. Weitere Fläche wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich benötigt, um die schädlichen Umweltauswirkungen der Flächenversiegelung zu kompensieren.

Zunehmende Konkurrenz um Agrarflächen

Andererseits nimmt die Weltbevölkerung und mit ihr die Nachfrage nach Agrarerzeugnissen stetig zu. Fruchtbare Agrarland ist ein weltweit knapper werdendes Gut, das demzufolge langfristig seinen Wert behält oder im Wert steigt. Diese Einschät-

zung ist in der Finanzwelt angekommen und hat das Interesse von Geldanlegern geweckt.

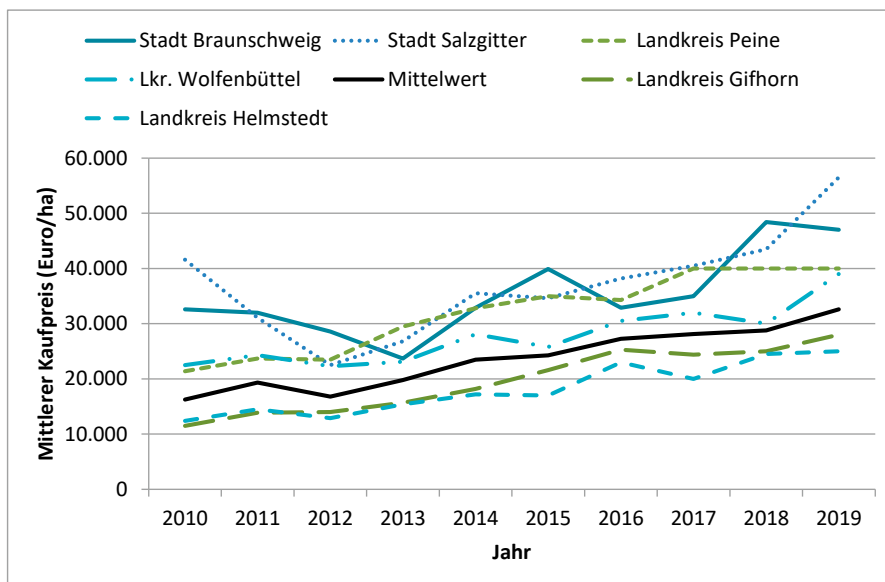
Ein zusätzlicher Treiber war 2008 die Weltwirtschafts- und Finanzkrise mit einem

Guten Morgen

bioladen

Hagenbrücke 1/2
Telefon 1 88 01

Filiale:
Schunterstraße 17
Telefon 34 19 10



Kaufpreise für Ackerland in der Region Braunschweig.

DATENQUELLE: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE BRAUNSCHWEIG-WOLFSBURG

dramatischen Wertverlust bei vermeintlich sicheren Anlageprodukten. Die Krise hat eine Flucht in die Sachwerte ausgelöst, die sich auch auf die Immobilienmärkte in Deutschland massiv auswirkt. Agrarfläche erscheint als wertbeständige Anlage, mit der überdies Pachterträge von einem Prozent oder mehr zu erzielen sind.

Zwar räumt das deutsche Grundstücksverkehrsrecht Landwirten einen Vorrang beim Flächenkauf gegenüber Nichtlandwirten ein. Allerdings muss der Landwirt zum vertraglich vereinbarten Preis plus Grunderwerbsteuer und Gebühren in den Vertrag einsteigen. Häufig findet sich bei den hohen Preisen daher kein Landwirt, der den Kauf verhindern würde.

Auch die Landwirte konkurrieren um die geringer werdende Fläche. Wachsen oder weichen, dieses „Naturgesetz“ haben die meisten Landwirte verinnerlicht: Der technisch-organisatorische Fortschritt ermöglicht es, dass ein Betriebsleiter immer mehr Fläche bewirtschaften kann, und wer der nächsten Generation einen zukunftsfähigen Betrieb übergeben will, der fühlt sich gezwungen zu wachsen.

Aus Umweltgründen (Stichwort Nitrat) sind Viehhalter gesetzlich zum Nachweis einer bestimmten Fläche pro Vieheinheit verpflichtet. Im nordwestlichen Niedersachsen ist die Viehdichte so hoch, dass die vorhandene Fläche bei weitem nicht mehr ausreicht. Die Konkurrenz mit anderen

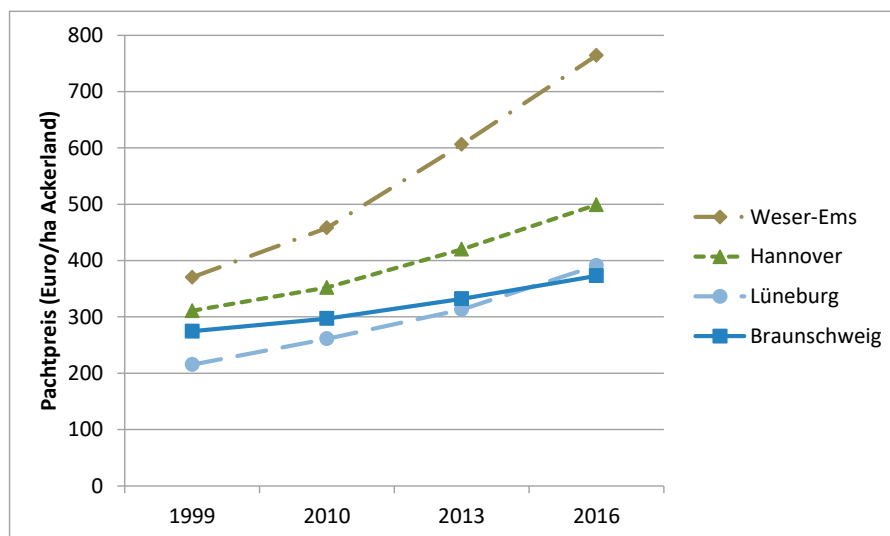
wachstumswilligen Betrieben führt dazu, dass Betriebsleiter für die Fläche weitaus mehr bieten, als aus dem reinen Ackerbau zu erwirtschaften ist – auch in weit entfernten Regionen.

Die Förderung der Biogaserzeugung in den vergangenen Jahren hat diese Problematik noch verschärft. Landwirte ohne andere Einnahmequellen und solche, die keine Maximalerträge aus dem Boden ziehen wollen, gehen in diesem Wettbewerb häufig leer aus.

Diese Konkurrenz wirkt sich massiv auf den Pachtmarkt aus. Die (leider lückenhaften und wenig aktuellen) statistischen Daten von 2010 bis 2016 zeigen eine Erhöhung der Pachtpreise für Ackerland im Regierungsbezirk Braunschweig um 26 % (siehe Grafik). In den anderen niedersächsischen Regionen sind die Pachten aber noch stärker angestiegen. In Weser-Ems sind sie mittlerweile mehr als doppelt so hoch wie in Braunschweig, obwohl die Bodenqualität dort wesentlich niedriger ist. Hier spiegelt sich vor allem die unterschiedliche Intensität der Viehhaltung in den niedersächsischen Regionen deutlich wider.

Viele Verpächter nutzen die steigende Zahlungsbereitschaft der Landwirte bei Pachtverhandlungen aus. Wer Fläche teuer gekauft hat, erwartet eine Mindestverzinsung seiner Investition. Auch die Entfremdung großer Teile der Bevölkerung von der Landwirtschaft spielt hier eine Rolle. Wer Fläche geerbt hat, in der Stadt lebt und seinen Pächter nicht kennt, ist eher bereit, Neuverpachtungen anonym auszuschreiben und mit kurzfristigen Laufzeiten ein Maximum zu erzielen. Auch die öffentlichen Verpächter sind aufgrund leerer öffentlicher Kassen mehr und mehr dazu verpflichtet, marktübliche Pachtpreise für ihr Grundvermögen zu erzielen.

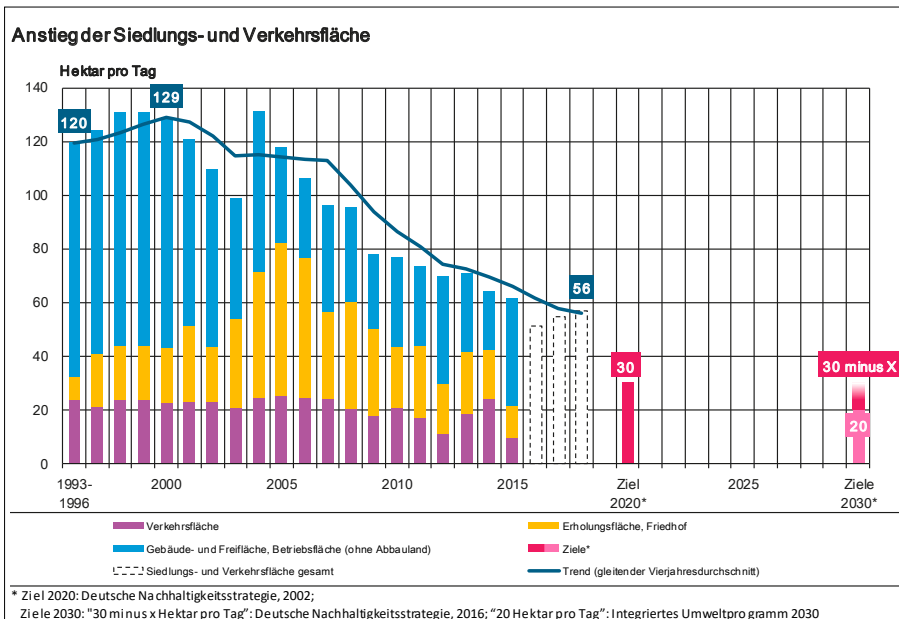
Es gibt auch Verpächter, die für den Erhalt der Bodenfruchtbarkeit, aus Klima-



Pachtpreise für Ackerland in den niedersächsischen Regierungsbezirken.

DATENQUELLE: LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN





Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha/Tag: Ist und Ziele. Erläuterung zu den Zielzahlen im Text.

QUELLE: UMWELTBUNDESAMT 2020

oder Naturschutzgründen bestimmte Bewirtschaftungsauflagen im Pachtvertrag festschreiben. Wer eine vielfältige Fruchtfolge, aktives Humusmanagement oder gar den ökologischen Anbau auf der Fläche fordert, kann andererseits keine maximalen Pachtzahlungen erwarten.

In der Kirche, die in ihrer Gesamtheit wohl der größte Verpächter bundesweit ist, wird über solche Anliegen intensiv diskutiert. Die Landeskirchen haben Leitlinien erarbeitet, mit denen auf mögliche Pachtaufgaben zur Bewahrung der Schöpfung hingewiesen wird. Über die Pachtverträge entscheidet aber stets die örtliche Gemeinde.

Wachsen oder weichen, dieses „Naturgesetz“ haben die meisten Landwirte verinnerlicht.

Seit einigen Jahren treten auch gemeinwohlorientierte Unternehmen wie die Bio-Bodengenossenschaft oder die Kulturland-Genossenschaft als Verpächter auf. Sie nutzen die Einlagen ihrer Genoss*innen, um Flächen zu kaufen, die sie gezielt an ökologisch wirtschaftende Betriebe sehr langfristig und relativ preiswert verpachten. So erhalten die

einzelnen Bio-Höfe eine hohe Planungssicherheit. Die Geldgeber verzichten weitgehend auf eine Verzinsung ihrer Anteile und haben dafür die Gewissheit, an einem nachhaltigen Projekt beteiligt zu sein. Die Genossenschaften kaufen keine beliebigen Flächen, sondern nur solche, die den Bio-Höfen konkret nutzen und deren Preis

refinanzierbar ist. Somit bleiben diese Initiativen auf einen kleinen Nischenmarkt begrenzt.

Momentan gibt es Anzeichen, dass die Bodenpreise vielerorts nicht weiter steigen. Nach drei Jahren witterungsbedingter Ernteaufschläge in Folge wird man vorsichtig. Ob allerdings die Preise für Ackerland jemals wieder zurückgehen, entscheidet sich vor allem an den Finanzmärkten.

Nachfrage nach Bauland

Die rege Bautätigkeit treibt nicht nur die Bodenpreise, sondern ist auch unter Nachhaltigkeitsaspekten in der Diskussion. Der Boden wird langfristig und quasi irreversibel seiner vielfältigen Funktionen als Grundlage der Nahrungsmittelerzeugung, Wasserspeicher und -filter, Lebensraum von Organismen und CO₂-Senke beraubt.

Im Stadtgebiet Braunschweig sind bereits 47 % der Fläche als Siedlungs- und Verkehrsflächen eingestuft, in der Region sind es 15,1 %.

Bundesweit werden derzeit etwa 60 ha Fläche pro Tag überbaut. Die Bundesregierung hat schon im Jahr 2002 eine Nachhaltigkeitsstrategie erlassen, laut der bis 2020 der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 ha pro Tag reduziert werden sollte. Nachdem dieses Ziel nicht mehr erreichbar war, wurde 2016 als neues Ziel die Marke „30 ha minus x“ bis zum Jahr 2030 ausgeben (siehe Grafik). Um dies zu erreichen, müssen die Anstrengungen deutlich erhöht werden.

Zurzeit geht der Trend in die entgegengesetzte Richtung. Dabei gibt es nicht den einen Verursacher, sondern sehr viele: Bund und Länder forcieren den Ausbau von Verkehrsinfrastruktur, die Kommunen weisen Wohn- und Gewerbegebiete aus und bauen Auto- und Fahrradstraßen. Würde das 30-ha-Ziel für Braunschweig und die angrenzenden Landkreise umgesetzt, so dürften pro Jahr nur noch rund 120 ha überbaut werden. Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2018 liegt der Flächenverbrauch jedoch bei 200 ha pro Jahr. ◀

Lindenhof

Altstadtmarkt Braunschweig
Mi und Sa 8 - 13 Uhr

Markt am Prinzenpark Braunschweig
Do 14 - 18 Uhr

Stadtmarkt in Wolfenbüttel
Mi und Sa 8 - 13 Uhr

Lindenhof, Presseweg 6, 38170 Eilum, Tel. 05332 3547, www.lindenhof-eilum.de

Bio-Produkte direkt vom Bauernhof

Hofladen in Eilum:
Mo + Di, Do + Fr 9 - 13 Uhr und 15 - 18 Uhr
Sa 9 - 13 Uhr

Umweltbundesamt (2020): www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche