

# Kampf um die Scholle

*Als Grundlage unserer Existenz wird Boden hoch gehandelt. Landwirtschaft, Siedlungsbau, Infrastruktur sowie Naturschutz konkurrieren hier miteinander. Andreas Tietz über einen Verteilungskampf, der vor allem die Bäuerinnen und Bauern hart trifft.*

Die landwirtschaftliche Nutzung befindet sich auf dem Rückzug. Rund die Hälfte der Fläche der Bundesrepublik Deutschland ist Landwirtschaftsfläche, diese nimmt jedoch stetig ab (siehe Abb. 1). Deutschlandweit werden derzeit noch immer 52 Hektar pro Tag in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt. Das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2030 weniger als 30 Hektar Fläche pro Tag neu zu versiegeln, scheint damit kaum erreichbar zu sein. „Schuld“ sind konkurrierende gesellschaftliche Ziele: Kommunen müssen neuen Wohnraum schaffen, neue Gewerbegebiete sollen Wertschöpfung und Arbeitsplätze in die Region bringen, Verkehrsinfrastruktur soll vielerorts erweitert werden und der Ausbau erneuerbarer Energien gewinnt aktuell an Stellenwert. Jede Baumaßnahme verpflichtet zu naturschutzrechtlichem Ausgleich, für den weitere Fläche benötigt wird. Wald ist gesetzlich geschützt, sodass jeder Hektar Waldverlust an anderer Stelle aufgeforstet werden muss. Die Folge: Wird Fläche für andere Nutzungen benötigt, ist es zwangsläufig die Landwirtschaftsfläche, die abnimmt – um 124 Hektar pro Tag im Durchschnitt der letzten drei Jahre.

## Bodenkauf für Landwirte meist unerschwinglich

Die Nutzungskonkurrenz schlägt sich in steigenden Preisen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt nieder (siehe Abb. 2, online). In Metropolregionen werden Flächen, die baulich umgenutzt werden können, wie auch die erforderlichen Ausgleichsflächen zu extrem hohen Preisen gehandelt. In der Folge steigen die Bodenpreise in der weiteren Umgebung, wenn Landwirt\*innen Ersatzland für die verkaufte Fläche benötigen und hohe Steuerzahlungen für den Verkaufsgewinn drohen.

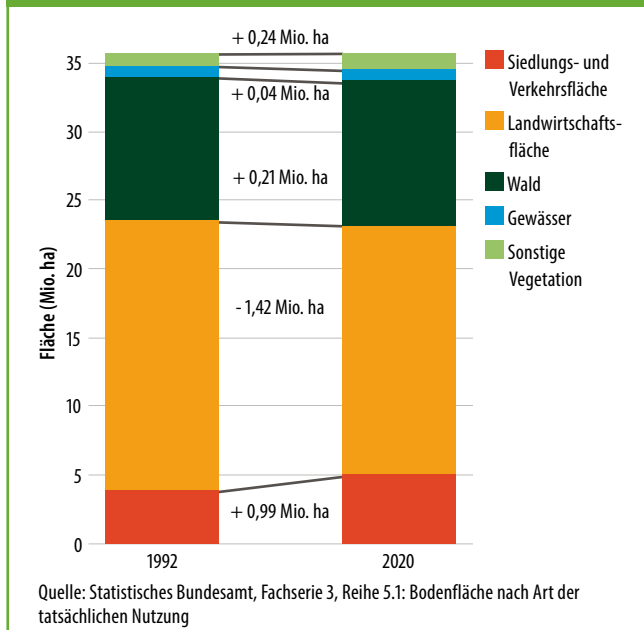
Fruchtbarer Boden wird immer knapper und für die Ernährung der Weltbevölkerung doch dringend benötigt. Das spricht für einen langfristigen Werterhalt von Ackerfläche. In

Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit genießen wertstabile Anlageformen, die dazu noch eine sichere Rendite erwarten lassen, eine hohe Wertschätzung. Nichtlandwirtschaftliche Kapitalanleger\*innen mit überschüssiger Liquidität versuchen daher ebenfalls, landwirtschaftliches Bodeneigentum zu erwerben, und treiben die Preise weiter in die Höhe. Auch wenn die Rendite in Form der Pachteinahmen mitunter kaum mehr ein Prozent beträgt, so ist diese aktuell höher als die Verzinsung vergleichbar sicherer Geldanlagen. Landwirtschaftlichen Betrieben wird gemäß dem bundesdeutschen Grundstückverkehrsgesetz zwar der Vorrang beim Flächenkauf eingeräumt. Jedoch können sich Landwirt\*innen, die die Bodenkosten aus ihrem landwirtschaftlichen Einkommen refinanzieren müssen, den Flächenkauf vielerorts nicht leisten.

## Kaufen oder pachten?

Allerdings wechselt ohnehin nur wenig Fläche auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt den Eigentümer. Bundesweit wurden zuletzt pro Jahr nur rund 85 000 Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung verkauft. In hochpreisigen Ländern wie Bayern oder Nordrhein-Westfalen kommen jährlich nur 0,2 Prozent der landwirtschaftlichen Fläche auf den Markt. Rechnerisch wird Landwirtschaftsfläche dort also nur alle 500 Jahre ein Mal verkauft. In den ostdeutschen Bundesländern lag die sogenannte Bodenmobilität zuletzt bei 0,8 Prozent der Landwirtschaftsfläche. Bodeneigentum wird nur in finanziellen Notlagen oder im Zuge des Generationenwechsels verkauft, viel häufiger jedoch vererbt.

Nur rund 40 Prozent der Landwirtschaftsfläche in Deutschland sind Eigentum landwirtschaftlicher Betriebe (Tietz et al., 2021). Der Eigentumsanteil der Landwirt\*innen ist in den Ländern des ehemaligen Bundesgebiets von 49 Prozent im Jahr 1999 auf 42 Prozent (2020) gesunken. In den ostdeutschen Bundesländern lag er 1999 noch bei elf Prozent und ist bis 2020 auf 31 Prozent gestiegen. Mittlerweile wächst der Eigentumsanteil auch im Osten nur noch langsam, da die

**Abb. 1: Veränderung der Flächennutzung in Deutschland seit 1992**


meisten der nach der Wende vom Bund übernommenen Flächen bereits privatisiert wurden.

Die Entwicklungen auf dem Pachtmarkt sind daher für landwirtschaftliche Betriebe relevanter als der Kaufmarkt. Die Statistik gibt keine Auskunft über die jährlich abgeschlossenen Pachtverträge, doch wenn die knapp zehn Millionen Hektar Pachtfläche in Deutschland nur alle zwölf Jahre neu verpachtet werden, so sind dies 833 000 Hektar pro Jahr, also das Zehnfache der verkauften Landwirtschaftsfläche.

## Innerlandwirtschaftliche Konkurrenz auf dem Pachtmarkt

Im Rahmen der agrarstatistischen Erhebungen werden Landwirt\*innen alle drei bis vier Jahre nach den Pachtpreisen in neu abgeschlossenen Pachtverträgen der letzten zwei Jahre befragt. Demnach sind die Neupachten ähnlich stark gestiegen wie die Kaufpreise (siehe Abb. 3, online) und haben ein Niveau erreicht, das weit über der durchschnittlichen Grundrente landwirtschaftlicher Betriebe liegt.

Gründe für das gestiegene Pachtniveau liegen in erster Linie in der gewachsenen Konkurrenz der Landwirt\*innen um die knapper werdende Fläche. Die ewige Regel vom „Wachsen oder Weichen“ scheint auch die Handlungsmaxime vieler Landwirt\*innen auf dem Bodenmarkt zu sein. Viehhalter\*innen stehen unter besonderem Druck, denn wer in der Viehhaltung wachsen will, muss Fläche nachweisen, um die

Dünevorschriften einzuhalten oder um den Wechsel in die steuerliche Gewerblichkeit zu verhindern. Dies führt dazu, dass Betriebsleiter\*innen sich bei Pachtgeboten am Grenzertrag des letzten gepachteten Hektars orientieren oder Pachtzahlungen aus anderen Betriebszweigen quersubventionieren, um Mitbewerber\*innen zu verdrängen.

Aufseiten der Verpächter\*innen wird die Zahlungsbereitschaft der Pächter\*innen zunehmend ausgereizt. Neben steigenden Kaufpreisen und Vorstellungen einer Mindestverzinsung der Investition ist auch die Entfremdung großer Teile der Bevölkerung von der Landwirtschaft hierfür maßgeblich. Wer Boden geerbt hat und seine Pächterin oder seinen Pächter nicht kennt, ist eher bereit, Neuverpachtungen anonym auszuschreiben und mit kurzfristigen Laufzeiten das Maximum zu erzielen. Öffentliche Verpächter wie Kommunen oder Kirchengemeinden stehen aufgrund leerer Kassen unter dem Druck, marktübliche Pachtpreise erzielen zu müssen.

## Erste Lösungsstrategien

Andererseits steigt die Zahl der Verpächter\*innen, die Wert auf den Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und eine klima- beziehungsweise umweltgerechte Wirtschaftsweise legen. Wer eine vielfältige Fruchtfolge, aktives Humusmanagement oder gar den ökologischen Anbau auf der Fläche fordert, kann andererseits keine maximalen Pachtzahlungen erwarten. Gemeinwohlorientierte Unternehmen wie die BioBoden Genossenschaft oder die Kulturland Genossenschaft verfolgen diese Strategie. Sie nutzen die Einlagen ihrer Genoss\*innen, um Flächen zu kaufen, die sie gezielt an ökologisch wirtschaftende Betriebe sehr langfristig und kostengünstig verpachten. So erhalten die einzelnen Biohöfe eine hohe Planungssicherheit. Die Geldgeber verzichten auf eine Verzinsung ihrer Anteile und haben dafür die Gewissheit, an einem nachhaltigen Projekt beteiligt zu sein. Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen werden solche Initiativen mehr denn je benötigt, um eine umfassend nachhaltige Landwirtschaft zu unterstützen. □

▷ Abb. 2 und 3 online abrufbar unter [t1p.de/oel202-tietz-graf](http://t1p.de/oel202-tietz-graf)

### Literatur

- » Tietz, A., R. Neumann, S. Volkenand (2021): *Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland*. Thünen Report 85. Thünen-Institut, Braunschweig



**Andreas Tietz,**  
Thünen-Institut,  
[andreas.tietz@thuenen.de](mailto:andreas.tietz@thuenen.de)