

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt – Entwicklung, Ursachen, Problemfelder

von Andreas Tietz

1. Einleitung

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt ist in Bewegung geraten. Im Jahr 2007 endete eine lange Phase relativ gleichbleibender Bodenpreise. Seitdem bewegen sich die Pacht- und Kaufpreise kontinuierlich nach oben, und der Markt wird mit wachsender Aufmerksamkeit durch die Öffentlichkeit, die Medien und die Politik beobachtet. Dieser Beitrag stellt die Entwicklung dar, schaut auf deren Ursachen und Konsequenzen und benennt wesentliche Problemfelder.

Generell ist bei der Analyse des landwirtschaftlichen Bodenmarkts zwischen dem Pachtmarkt einerseits und dem Kaufmarkt andererseits zu differenzieren. Darüber hinaus ist auch eine differenzierte Darstellung der Entwicklungen in den alten (westdeutschen) und neuen (ostdeutschen) Bundesländern erforderlich. Dies ist unmittelbar einleuchtend, wenn man sich die unterschiedlichen Agrarstrukturen und Entwicklungen in den beiden Teilen des deutschen Staates vor Augen hält:

– In den alten Bundesländern bewirtschaften rund 229.860 landwirtschaftliche Betriebe (> 5 ha) insgesamt 4,9 Mio. ha Eigentums- und 6,3 Mio. ha Pachtfläche (Statistisches Bundesamt, 2017b). Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt rund 48,5 ha, davon sind 44 % Eigentums- und 56 % Pachtfläche. Im Jahr 1999 bewirtschafteten die Betriebe (> 5 ha) im Durchschnitt nur 34 ha, davon waren 49 % Eigentums- und 51 % Pachtfläche. Der Strukturwandel in Westdeutschland verläuft also viel stärker über den Zuwachs an Pachtfläche als über den Flächenkauf durch Landwirte.

– In den neuen Bundesländern bewirtschaften rund 22.630 landwirtschaftliche Betriebe insgesamt 1,7 Mio. ha Eigentums- und 3,8 Mio. ha Pachtfläche. Der Pachtanteil ist mit 69 % deutlich höher als in den alten Bundesländern, ebenso die durchschnittliche Betriebsgröße (244 ha). Im Jahr 1999 waren die Betriebe noch größer als heute (255 ha) und hatten einen wesentlich höheren Pachtanteil (89 %). Damit wird deutlich, dass sich der Strukturwandel in den neuen Bundesländern vorwiegend über den Kaufmarkt vollzieht.

2. Der Pachtmarkt

Wer sich mit dem Pachtmarkt in Deutschland beschäftigt, muss feststellen, dass hier kaum aussagekräftige Daten vorhanden sind. Die wichtigste Datenquelle ist die im dreijährigen Turnus stattfindende Agrarstrukturerhebung. Die auskunftspflichtigen Landwirte geben darin an, wieviel Fläche sie von Fremden gepachtet haben und welchen Pachtpreis sie dafür zahlen, und zwar im Durchschnitt aller Pachtflächen (Durchschnittspacht) sowie im Durchschnitt der Flächen, für die in den letzten zwei Jahren ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen wurde (Neupacht). Die Statistischen Ämter veröffentlichen die erhobenen Daten auf Ebene der Länder und Regierungsbezirke. Nur in den Jahren einer Vollerhebung, d. h. alle zehn Jahre, werden auch Daten auf Ebene der Landkreise veröffentlicht.

Theoretisch gäbe es eine bessere Datengrundlage, denn laut Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) sind die Vertragspartner gehalten, jeden neu abgeschlossenen Pachtvertrag bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Das Unterlassen der Anzeige bleibt aber sanktionslos. Daher wird die Anzeigepflicht vor allem in den alten Bundesländern kaum durchgesetzt. Nur einige der neuen Bundesländer veröffentlichen jährliche, regional differenzierte Pachtpreisspiegel auf Grundlage der angezeigten Verträge.

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Preise für Neupachten in ausgewählten Bundesländern nach Daten der Agrarstrukturerhebungen. Deutlich wird zunächst der nach wie vor bestehende Niveau-Unterschied zwischen den alten und neuen Bundesländern. Die höchsten Pachtpreise werden in den agrarischen Intensivgebieten gezahlt. In Niedersachsen beträgt der landesweite Durchschnitt bei den Neupachten 2016 bereits 594 € je Hektar LF. Seit 2007 sind die Neupachtpreise um 86 % gestiegen, deutlich stärker als in Bayern (+ 72 % auf aktuell 456 €/ha). Weniger intensive Regionen wie z. B. Baden-Württemberg bleiben hinter dieser Entwicklung zurück (+ 48 % auf aktuell 342 €/ha). Unter den neuen Bundesländern ist Mecklenburg-Vorpommern das mit den höchsten Pachtpreisstärkungen (+ 104 % seit 2007). Der aktuelle Durchschnittspreis für Neupachten beträgt 278 €/ha; das ist bereits mehr als in einzelnen westdeutschen Bundesländern (Hessen, Saarland). Dagegen weist Sachsen nur relativ geringe Preissteigerungen auf (+ 43 % auf aktuell 185 €/ha). Insbesondere seit 2010 sind die sächsischen Neupachtpreise weniger als in den anderen Bundesländern gestiegen.

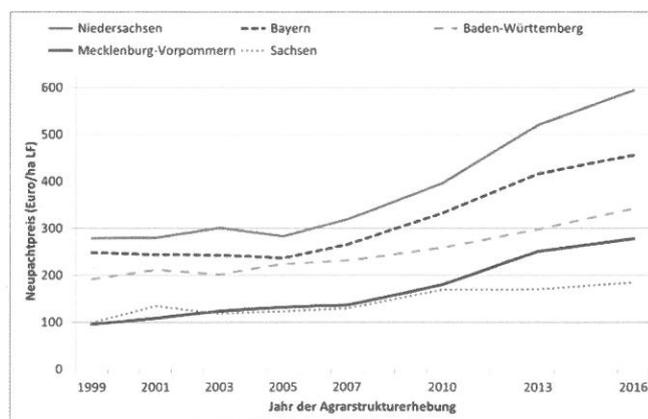


Abbildung 1: Entwicklung der Neupachtpreise in ausgewählten Bundesländern

Quelle: Statistisches Bundesamt (div. Jgg.).

Der größte Treiber der Pachtpreise ist die wachsende Konkurrenz der Betriebe um die geringer werdende Fläche. Technischer Fortschritt führt zu sinkenden Arbeiterledigungskosten pro Hektar, damit bleibt mehr Geld für den Faktor Boden übrig. Hinzu kommt die gestiegene Wertschöpfung von der Fläche durch die Subventionierung der Erzeugung erneuerba-

rer Energien (insbesondere Biogas, aber auch Wind- und Solarenergie). In Viehhaltungsregionen ist die zunehmende Viehdichte der entscheidende Faktor. Die rechtlichen Rahmenbedingungen (Steuerrecht, Düngerecht, Umweltgesetzgebung) koppeln die Viehhaltung an die Fläche; wer in der Viehhaltung wachsen will, muss Fläche nachweisen, um die Düngevorschriften einzuhalten oder um den Wechsel in die steuerliche Gewerblichkeit zu verhindern. Die innerlandwirtschaftliche Konkurrenz führt dazu, dass Betriebsleiter sich bei Pachtgebieten mehr und mehr am Grenzertrag des letzten gepachteten Hektars orientieren oder Pachtzahlungen aus anderen Betriebszweigen quersubventionieren, um Mitbewerber zu verdrängen.

Aber auch von Seiten der Verpächter wird die Zahlungsbereitschaft der Pächter 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 (z. B. als nicht ortsansässiger Erbe) seinen Pächter nicht kennt, ist eher bereit, Neuverpachtungen anonym auszuschreiben und mit kurzfristigen Laufzeiten das Maximum zu erzielen. Auch die öffentlichen Verpächter (Gemeinden, Kirchen, Landgesellschaften) sind aufgrund leerer öffentlicher Kassen mehr und mehr dazu verpflichtet, marktübliche Pachtpreise zu erzielen.

3. Der Kaufmarkt

Daten über den Kaufmarkt für Agrarfläche sind in ausreichender regionaler Tiefe und jährlich aktuell verfügbar, da jeder Kaufvertrag notariell beurkundet werden muss und die Notare den gesetzlichen Auftrag haben, alle Kaufverträge an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte weiterzuleiten (§ 192 BauGB). Letztere führen die Daten in Kaufpreissammlungen zusammen und ermitteln daraus regelmäßig aktuelle Bodenrichtwerte. Die Kaufverträge für landwirtschaftliche Grundstücke werden darüber hinaus – nach Bereinigung um außergewöhnliche Fälle – gesondert ausgewertet, um daraus Kaufwertestatistiken zur Veröffentlichung durch die Statistischen Ämter zu erstellen (Statistische Ämter der Länder, div. Jgg.).

Die Bereinigung um außergewöhnliche Fälle kann in Zeiten stürmischer Marktentwicklungen allerdings zu umstrittenen Ergebnissen führen. So wurden vermutlich in den letzten zehn Jahren in einigen ostdeutschen Regionen sehr viele Verkaufsfälle der BVVG, die durch offene Ausschreibungen zustande kamen, herausselektiert, sodass der veröffentlichte Kaufwert und auch der Umfang der Verkäufe niedrig gehalten wurden. Ob die BVVG-Ausschreibungen einen marktüblichen Verkehrswert abbilden, ist unter Experten umstritten (BÖTEL, 2010; SCHNEIDER, 2015; ZIEBELL, 2017).

Die Kaufwertestatistiken geben Aufschluss über den Umfang der gehandelten Bodenfläche. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden demnach in den alten Bundesländern rund 40.000 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) pro Jahr gehandelt, das sind 0,4 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF). In den neuen Bundesländern betrug der Verkaufsumfang rund 64.000 ha FdIN, das entspricht 1,2 % der ostdeutschen LF. Die sogenannte Bodenmobilität ist auch innerhalb der Bundesländer unterschiedlich hoch. Sie hängt u. a. von regionalen Erbsitten, der demographischen Entwicklung und im Osten auch vom Umfang der Bodenprivatisierung ab. Die Spanne der Bodenmobilität im Zeitraum 2012 bis 2016 reicht von 0,2 % in Bayern über 0,5 % in Niedersachsen, 0,8 % in Sachsen bis zu 1,6 % in Brandenburg.

Die Entwicklung der Kaufwerte laut Statistik seit 1999 zeigt Abbildung 2 für ausgewählte Bundesländer. Im Vergleich zu

der Rangfolge der Länder bei den Pachtpreisen fällt auf, dass Bayern bei den Kaufwerten mit weitem Abstand vor Niedersachsen liegt. Fast 52.000 € wurden 2016 im Durchschnitt für den Hektar Agrarfläche in Bayern gezahlt. Seit 2007 haben sich die Preise mehr als verdoppelt (+ 122 %). In Niedersachsen beträgt der durchschnittliche Kaufwert 32.000 €/ha; die Steigerung seit 2007 ist mit 136 % sogar noch höher als in Bayern. Dagegen haben sich die Bodenpreise in Baden-Württemberg relativ moderat entwickelt; sie liegen aktuell mit 24.300 € nur rund 33 % höher als 2007.

In Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen fällt – ähnlich wie bei den Pachtpreisen – auf, dass die Kaufwerte bis 2007 nahezu gleichbleibend bei unter 5.000 €/ha lagen. Seitdem haben sie sich in Mecklenburg-Vorpommern rund vervierfacht auf aktuell 19.600 €/ha, in Sachsen hingegen ist das Wachstum mit + 146 % auf aktuell 11.900 €/ha deutlich geringer ausgefallen.

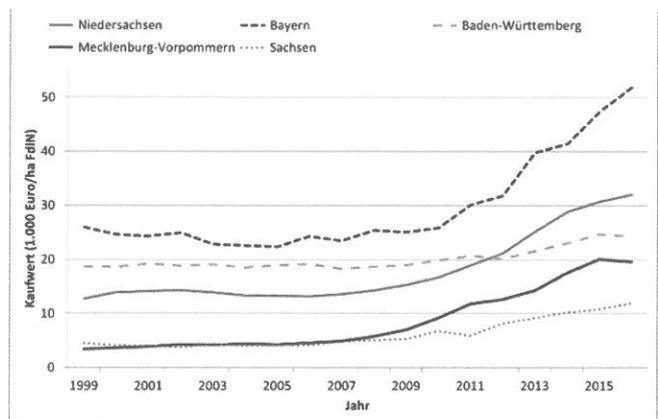


Abbildung 2: Entwicklung der Kaufwerte von Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in ausgewählten Bundesländern
Quelle: Statistisches Bundesamt (2017a)

Ursachen für diese Entwicklungen sind, anders als bei den Pachtpreisen, primär im außerlandwirtschaftlichen Bereich zu suchen. Generell ist darauf hinzuweisen, dass fruchtbare Agrarfläche nicht nur in Deutschland verschwindet. Seit 1992 sind in Deutschland über 1,2 Mio. ha Agrarfläche umgewandelt worden, vorwiegend zu Siedlungs- und Verkehrsfläche. Weltweit verschwinden produktive Ackerflächen durch Siedlungsentwicklung, Versteppung und Versalzung. Auf der anderen Seite 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: Dieses Bewusstsein ist mittlerweile in der Finanzwelt angekommen und hat auch in Deutschland das Interesse von Geldanlegern geweckt. Hinzu kam 2008 die Weltwirtschafts- und Finanzkrise mit einem dramatischen Wertverlust bei vermeintlich sicheren Anlageprodukten. Diese Krise hat eine Flucht in die Sachwerte ausgelöst, die sich auch auf die Immobilienmärkte in Deutschland massiv auswirkt.

Ursachen aus dem landwirtschaftlichen Bereich kommen hinzu:

- Subventionierung der erneuerbaren Energien: Wer frühzeitig in Biogas investiert hat, hatte mit der garantierten Einspeisevergütung über 20 Jahre eine Kalkulationsgrundlage, deren Sicherheit weit über die der „normalen“ Landwirtschaft hinaus reichte. Diese Schieflage besteht im aktuellen Erneuerbare-Energien-Gesetz nicht mehr, wirkt aber bei Bestandsanlagen weiterhin. Auch Windenergie und Photovoltaik bescheren Grundeigentümern Liquiditätsüberschüsse, die gerade von Landwirten vorzugsweise für den Kauf von Ackerland verwendet werden.

– Steuerliche Regelungen: Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Agrarfläche müssen gemäß § 6b Einkommensteuergesetz von Landwirten nicht versteuert werden, wenn sie innerhalb von vier Jahren in Ersatzland reinvestiert werden. Die hierdurch ausgelöste Zahlungsbereitschaft (GERDS, 2017) dürfte die Bodenpreise in Ballungs- und Wachstumsregionen entscheidend in die Höhe treiben.

Für die neuen Bundesländer ist auf die Sonderentwicklung aufgrund der Bodenprivatisierung hinzuweisen. Bis 2007 wurde die zu privatisierende Fläche durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH (BVVG) nahezu exklusiv – abgesehen von kaufberechtigten Alteigentümern – an die wirtschaftenden Betriebe zu administrativ festgelegten Preisen verkauft. Ab 2007 wurde zunehmend über öffentliche Ausschreibungen zum Höchstgebot verkauft; zudem wurden die erfolgreichen Höchstgebote veröffentlicht. Mit der gewählten Verkaufsform wurde einerseits eine Transparenz auf dem Bodenmarkt erzeugt, die dieser vorher nie hatte und die auch unmittelbar auf den übrigen Markt ausstrahlte; andererseits provoziert diese Auktionsmethode im Zeitablauf aber auch immer höhere Gebote. Die Preisentwicklung in Ostdeutschland seit 2007 lässt sich somit einerseits als Nachholeffekt gegenüber dem Westen beschreiben, andererseits aber auch als Überhitzung, die manches Agrarunternehmen finanziell überfordert hat.

Ist nach alledem zu befürchten, dass auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt eine Spekulationsblase entsteht? Dies wurde in den letzten Jahren mehrfach analysiert (TIETZ, 2017a; TIETZ und FORSTNER, 2014), aber stets verneint. Wichtigstes Kriterium für eine Spekulationsblase wäre eine Preisentwicklung weit über den Ertragswert des Bodens hinaus. Dabei zählt allerdings nicht der erzielbare Gewinn aus der Bodenproduktion. Für den potenziellen Bodenkäufer bemisst sich der Ertragswert vielmehr an den erzielbaren Pachteinahmen.

Wie sich die kalkulatorische Verzinsung eines Bodenkaufs, dargestellt als statistisch ausgewiesener Neupachtpreis (vgl. Abb. 1) in Prozent des durchschnittlichen Kaufwerts (Abb. 2) in den jeweiligen Jahren entwickelt hat, zeigt Abbildung 3 für dieselben Bundesländer wie in den vorhergehenden Abbildungen. Deutlich wird, dass die Verzinsung in den ostdeutschen Bundesländern bis 2007 meist um 3 % herum schwankte und seitdem rapide auf 1,5 % sank. In Niedersachsen lag die Verzinsung dagegen fast über den gesamten Zeitraum seit 1999 zwischen 2 und 2,5 %; erst 2014 wurde die Zwei-Prozent-Marke unterschritten. Anders in Bayern und Baden-Württemberg: Hier betrug die Verzinsung schon 1999 lediglich 1 % und bewegte sich in den Folgejahren eher leicht aufwärts. Nur in Bayern ist sie seit 2012 wieder gesunken auf 0,9 % im Jahr 2016.

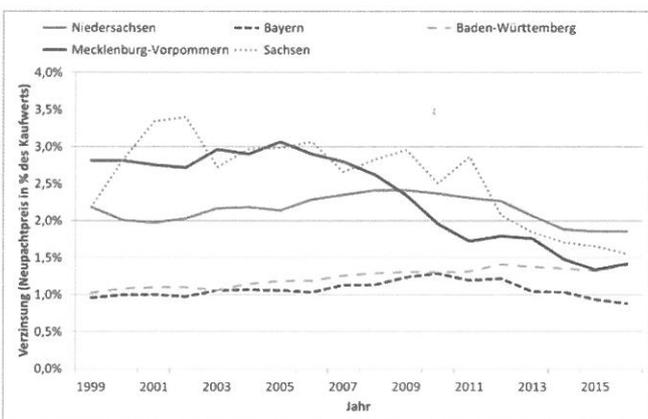


Abbildung 3: Entwicklung der Neupachtpreise in Prozent der Kaufwerte in ausgewählten Bundesländern

Quelle: Eigene Berechnung

Im Bereich von Wohnimmobilien gelten Mietrenditen von unter 4 % als niedrig (Wirtschaftswoche, 2016). Allerdings sind dort ein regelmäßiger Investitionsbedarf und das Risiko von Mietausfällen zu kalkulieren. Im Vergleich dazu ist Agrarfläche in den meisten Regionen sicher verpachtbar und ist zudem kaum mit Folgekosten verbunden. Somit dürfte ein potenzieller Bodenkäufer die erzielbare „Pachtrendite“ eher mit Renditen einer festverzinslichen Anleihe vergleichen. Diese liegen derzeit noch weit unterhalb der in Abbildung 3 dargestellten Verzinsungen. Das niedrige Zinsniveau ist folglich in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Treiber der Bodenpreise geworden.

4. „Nichtlandwirtschaftliche“ Investoren

Wer die Käufer von Agrarland sind, wird von der Statistik nicht ausgewertet, da der Status des Käufers aus den Kaufverträgen in vielen Fällen nicht hervorgeht. Schätzungen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen ergaben, dass z. B. 2015 rund 30 % der gehandelten Agrarfläche von Nichtlandwirten gekauft wurden (Niedersächsischer Landtag, 2016). Zwar räumt das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) Landwirten einen Vorrang bei der Genehmigung des Kaufs von Agrarfläche ein. Wird ein Kaufvertrag über Agrarfläche mit einem Nichtlandwirt geschlossen, so kann die zuständige Behörde die Genehmigung versagen, wenn ein aufstockungsbedürftiger Landwirt willens und in der Lage ist, die Fläche zu kaufen. In diesem Fall kann ein Vorkaufrecht zugunsten des kaufwilligen Landwirts ausgeübt werden (NETZ, 2015). Gleichwohl kommen Nichtlandwirte als Käufer häufig zum Zuge. Dass die Wirksamkeit des GrdstVG begrenzt ist, hat vor allem folgende Gründe:

- Mängel im behördlichen Vollzug des GrdstVG: Die Sensibilität der Behörden für die Notwendigkeit einer gründlichen Prüfung von Kaufverträgen war in der Vergangenheit häufig gering, ist in den letzten Jahren aber gestiegen.
- Hohe Zahlungsbereitschaft von Nichtlandwirten: Ein Kaufpreis von mehr als 50 % über dem Marktpreis gilt nach ständiger Rechtsprechung als „grobes Preis-Missverhältnis“ (§ 9 Abs. 2 GrdstVG), bei dem der Kauf untersagt werden kann. Gleichwohl haben die aktuell gezahlten Kaufpreise auch unterhalb dieser Schwelle häufig eine Höhe, zu der kein Landwirt zu kaufen bereit ist.
- Gestaltungsmöglichkeiten im Kaufvertrag: Wird der Kaufvertrag des Nichtlandwirts mit einem langfristigen Pachtvertrag gekoppelt, so gilt der Pachtvertrag auch nach Ausübung des Vorkaufrechts. Der aufstockungsbedürftige Landwirt könnte die Fläche also nicht selbst bewirtschaften und wird folglich kein Interesse an einem Kauf haben.

Das Thünen-Institut befasst sich seit 2011 intensiv mit der Relevanz nichtlandwirtschaftlicher Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Eine grundlegende Erkenntnis war, dass Nichtlandwirte als Käufer von Agrarfläche in ganz Deutschland eine nennenswerte Bedeutung haben (FORSTNER et al., 2011). Darüber hinaus kommt aber in den neuen Bundesländern den nichtlandwirtschaftlichen bzw. nicht ortsansässigen und überregional aktiven Käufern ganzer Agrarunternehmen in der Rechtsform juristischer Personen eine noch größere Bedeutung bei (FORSTNER und TIETZ, 2013).

In einer flächendeckenden Untersuchung in zehn ostdeutschen Landkreisen (TIETZ, 2017b) wurden 853 Agrarunternehmen verschiedener Rechtsformen (GmbH, GmbH & Co. KG, Genossenschaft, Aktiengesellschaft) daraufhin untersucht, wer die aktuellen Kapitaleigentümer sind und welche Veränderungen

der Eigentümerstruktur seit 2007 bis Anfang 2017 stattgefunden haben. Die untersuchten Unternehmen bewirtschaften zusammen rund 709.000 ha LF, das sind 56 % der gesamten LF in diesen Landkreisen.

Die Studie zeigt, dass überregional aktive Investoren (definiert als Kapitaleigentümer, die nicht vor Ort wohnen und auch anderswo wirtschaftlich aktiv sind) in den Fallregionen mittlerweile die Kapitalmehrheit in 34 % aller untersuchten Unternehmen besitzen. Diese bewirtschaften 25 % der von juristischen Personen bewirtschafteten LF in den Fallregionen. Jeweils die Hälfte dieser Fläche entfällt auf landwirtschaftsnahe Investoren (überwiegend Landwirte aus anderen Bundesländern) sowie auf nichtlandwirtschaftliche Investoren aus verschiedensten Wirtschaftsbereichen. Die Zahlen der Fallregionen in Mecklenburg-Vorpommern (41 % überregional aktive Investoren) und Brandenburg (36 %) liegen über dem Gesamtdurchschnitt. Deutlich darunter sind die Anteile in den Fallregionen Thüringens (23 %) und Sachsen-Anhalts (22 %); Sachsen liegt bei 32 %.

Im betrachteten Zehnjahreszeitraum sind in 157 Fällen die Kapitalmehrheiten auf neue Eigentümer übergegangen (sog. Share Deals). Die weitaus meisten Eigentümerwechsel wurden in den mecklenburg-vorpommerschen Regionen (Vorpommern-Rügen, Mecklenburgische Seenplatte) und im brandenburgischen Landkreis Märkisch-Oderland verzeichnet. Die übernommenen Unternehmen waren vor der Übernahme zumeist in der Hand ortsansässiger Landwirte. Die Übernehmer waren in 72 % aller Fälle jedoch überregional aktive Investoren.

Immer mehr Fläche, die von juristischen Personen bewirtschaftet wird, ist deren Eigentum, immer weniger ist gepachtet. Lag der durchschnittliche Eigentumsanteil juristischer Personen im Jahr 1999 nach Angaben der Statistik noch bei 5 %, ist er bis 2016 auf 25 % angewachsen. Folglich geht über den Kauf von Kapitalanteilen an Agrarunternehmen immer mehr Eigentumsfläche indirekt auf die neuen Investoren über.

Geschätzt sind in den zehn Untersuchungsjahren rund 28.500 ha, das sind 2,2 % der gesamten LF der Fallregionen, als Eigentumsfläche juristischer Personen in Share Deals auf neue Kapitaleigentümer übergegangen. Für die Beurteilung dieser Zahlen ist die Relation zur gehandelten Fläche auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt von Bedeutung: Im Durchschnitt aller Fallregionen wurden im selben Zeitraum 12,2 % der gesamten LF auf dem Bodenmarkt verkauft. Die Eigentumsfläche, die zusätzlich per Share Deal übertragen wurde, entspricht also einem Anteil von 18 % der behördlich genehmigten Flächenverkäufe im Durchschnitt der Regionen und der betrachteten Jahre.

In der Zukunft wird die Bedeutung der Share Deals für den Bodenmarkt bei unveränderter Rechtslage weiter zunehmen, da die Eigentumsfläche in Händen von juristischen Personen zunimmt, während die Verkaufsaktivitäten auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt – auch wegen der ab 2016 umgesetzten zeitlichen Streckung der BVVG-Verkäufe – voraussichtlich abnehmen werden.

Anders als der Kauf von Landwirtschaftsfläche sind die Share Deals aber kein Gegenstand des Grundstücksverkehrsgesetzes. Die dargestellte Entwicklung führt dazu, dass das GrdstVG in Ostdeutschland faktisch zunehmend an Wirksamkeit verliert. Dies birgt die Gefahr, dass die Legitimität des GrdstVG insgesamt in Frage gestellt wird (LEHMANN und SCHMIDT-DE CALUWE, 2015). Die für das Bodenrecht zuständigen Bundesländer haben bislang noch keinen Weg gefunden, diese Problematik zu entschärfen.

5. Fazit

In Zeiten historisch niedriger Marktzinsen und wahrgenommener Unsicherheiten an den Finanzmärkten genießt Agrarfläche eine hohe Wertschätzung als wertstabiles Anlageobjekt mit einer relativ geringen, aber sicheren Rendite. Nachfrager auf dem Kaufmarkt sind sowohl Landwirte als auch Nichtlandwirte. Gleichzeitig herrscht auf dem Pachtmarkt eine hohe innerlandwirtschaftliche Konkurrenz, die die Pachtpreise in vielen Regionen nach oben getrieben hat und den Bodeneigentümern eine annehmbare Rendite auch bei gestiegenen Bodenpreisen ermöglicht.

Unter den herrschenden Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise auf hohem Niveau stabil bleiben. Ein Rückgang der Preise wäre unter zwei Szenarien zu erwarten: a) die Europäische Union verabschiedet sich von dem System flächenabhängiger Direktzahlungen oder b) die Marktzinsen steigen substantiell und nachhaltig. Beide Szenarien sind aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

GrdstVG: Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz) vom 28.07.1961, zuletzt geändert am 17.12.2008. BGBl. I S.2586.

LPachtVG: Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz) vom 08.11.1985, zuletzt geändert am 13.04.2006 (BGBl. I S. 855).

Bötel, G. (2010): Bewertung von Ackerflächen: Ist noch Verlass auf die Bodenrichtwerte? Neue Landwirtschaft 2010, H. 4, S. 14-17.

Forstner, B. und Tietz, A. (2013): Kapitalbeteiligung nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren an landwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland. Thünen Report 5. Braunschweig.

Forstner, B., Tietz, A., Klare, K., Kleinhanss, W. und Weingarten, P. (2011): Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland. Landbauforschung Völknerode, Sonderheft, H. 352. Braunschweig.

Gerds, M. (2017): Wirkungsweise des § 6b EStG und Auswirkungen auf den Bodenmarkt. NL-Briefe zum Agrarrecht 2017, H. 3, S. 103-107.

Lehmann, M. und Schmidt-De Caluwe, R. (2015): Möglichkeiten einer gesetzlichen Steuerung im Hinblick auf den Rechtserwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum. Gutachten im Auftrag des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG). Berlin.

Netz, J. (2015): Grundstückverkehrsgesetz: Praxiskommentar (7. Auflage). Butjadingen-Stollhamm.

Niedersächsischer Landtag (2016): Drucksache 17/6835: Was plant die Landesregierung bei der Pacht- und Kaufpreisbremse für Agrarflächen? Antwort der Landesregierung vom 31.10.2016 auf eine Kleine Anfrage (Drs. 17/6570). http://www.landtag-niedersachsen.de/drucksachen/drucksachen_17_7500/6501-7000/17-6835.pdf. Zitiert am 03.04.2018.

Schneider, D. (2015): Marktberichte Thüringen – ein kritischer Erfahrungsbericht. GuG (Grundstücksmarkt und Grundstückswert) 2015, H. 5, S. 285-290.

Statistische Ämter der Länder (div. Jgg.): Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Statistische Berichte M I 7, verschiedene Jahrgänge.

Statistisches Bundesamt (2017a): Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (versch. Jgg.). Statistische Berichte, Fachserie 3, Reihe 2.4. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2017b): Land- und Forstwirtschaft, Fischerei: Eigentums- und Pachtverhältnisse. Statistische Berichte, Fachserie 3, Reihe 2.1.6. Wiesbaden.

Tietz, A. (2017a): Droht eine Spekulationsblase auf dem Bodenmarkt? *Bodenmarkt* 2017/18, H. 8, S. 20-23.

Tietz, A. (2017b): Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017. *Thünen Report* 52. Braunschweig.

Tietz, A. und Forstner, B. (2014): Spekulative Blasen auf dem Markt für landwirtschaftlichen Boden. *Berichte über Landwirtschaft* 92, H. 3, S. 1-17. <http://buel.bmel.de/index.php/buel/article/view/63/tietz-92-3-pdf>. Zitiert am 03.04.2018.

Wirtschaftswoche (2016): Immobilien: Wo der Kauf noch lohnt. Internetseite Wirtschaftswoche vom 11.02.2016: <http://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/immobilien-wo-der-kauf-noch-lohnt/12949368-all.html>. Zitiert am 03.04.2018.

Ziebell, P. (2017): Zur Versagung der Genehmigung nach dem GrdstVG wegen „spekulativer Überhöhung“ des Kaufpreises. *Agrar- und Umweltrecht* 2017, H. 3, S. 89-92.

Verfasser: *Andreas Tietz*
Thünen-Institut für Ländliche Räume
Braunschweig

Bioproduktion – was ist das?

von *Jörn Sanders*

Die biologische oder ökologische Produktion von Lebensmitteln wird in der europäischen Öko-Verordnung (Verordnung (EG) Nr. 834/2007) als ein Gesamtsystem der landwirtschaftlichen Betriebsführung und Lebensmittelerzeugung beschrieben, das umwelt- und ressourcenschonende Praktiken mit hohen Tierschutzstandards kombiniert, dessen Produkte von Verbrauchern zunehmend nachgefragt werden und dem von der Politik eine hohe Wertschätzung entgegengebracht wird. Diese Beschreibung weist auf drei unterschiedliche Facetten der Bioproduktion hin. Es handelt sich um eine systemorientierte Lebensmittelerzeugung, ein dynamisch wachsendes Marktsegment und einen möglichen Lösungsansatz zur Bewältigung agrarumweltpolitischer Herausforderungen. Im Folgenden werden diese drei Aspekte näher erläutert und ein Blick auf die künftige Entwicklung des Sektors geworfen.

Bioproduktion – Wirtschaften mit System

Der ökologische Landbau entstand Anfang des 20. Jahrhunderts als ein alternatives Konzept zur zunehmenden Intensivierung der Agrarproduktion. Diese ermöglichte einen erheblichen Produktivitätsfortschritt, führte aber auch zu einer Minderung der Bodenfruchtbarkeit, der Artenvielfalt in der Agrarlandschaft und der bäuerlichen Autonomie. Ein Kernanliegen der Pioniere des ökologischen Landbaus war es deshalb, nachhaltige Landbaupraktiken zu entwickeln, die die Kreisläufe und Belastungsgrenzen der Natur stärker respektieren, mit denen die natürlichen Ressourcen verantwortungsvoll genutzt werden und die zur Stärkung einer bäuerlichen Landwirtschaft beitragen. Diese Ziele sind auch heute noch wesentliche Merkmale der ökologischen Produktion. Im Vordergrund der ökologischen Bewirtschaftung stehen ein möglichst geschlossener Nährstoffkreislauf und die Substitution externer durch betriebsinterne Produktionsmittel. Die Futter- und Nährstoffgrundlage soll nach Möglichkeit auf dem eigenen Betrieb erzeugt werden. Anstelle von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln oder leicht löslichen mineralischen Düngemitteln kommen systemorientierte Strategieansätze wie beispielsweise der Anbau weniger anfälliger Sorten in geeigneten Fruchtfolgen, die Verwendung von Nützlingen oder mechanische Unkraut-Bekämpfungsmaßnahmen zum Einsatz. Analog

dazu wird in der ökologischen Tierhaltung die Gesundheit der Tiere insbesondere durch geeignete Haltungsbedingungen und Zuchtprogramme gefördert. Chemisch-synthetische allopathische Tierarzneimittel einschließlich Antibiotika dürfen nicht präventiv verwendet werden, sondern nur wenn die Behandlung mit phytotherapeutischen, homöopathischen und anderen Erzeugnissen ungeeignet ist. Der ökologische Landbau steht deshalb für ein nachhaltiges System-Management, welches umfangreiches Wissen über die Zusammenhänge zwischen Mensch, Tier, Pflanze und Boden erfordert.

Bioproduktion – Wachstum durch Nachfrage

Während vor zwanzig Jahren der ökologische Landbau in Deutschland, wie auch in anderen Ländern der Europäischen Union, noch eine kleine Nische ausfüllte, ist der Sektor heute ein wichtiger Teil der Land- und Ernährungsbranche geworden. Mittlerweile wird in Deutschland etwa jeder zehnte Landwirtschaftsbetrieb nach den Grundsätzen des ökologischen Landbaus bewirtschaftet.¹ Die Ökofläche hat sich in den letzten zwei Dekaden kontinuierlich ausgedehnt und betrug 2016 rund 1,05 Mio. Hektar. Ein wichtiger Motor für diese Entwicklung war das zunehmende Interesse der Verbraucher und Verbraucherinnen an ökologischen Erzeugnissen. Mit einer jährlichen Umsatzsteigerung von durchschnittlich 8 % ist der Biosektor seit vielen Jahren ein dynamischer Wachstumsmarkt. Nach den Ergebnissen des Ökobarometer 2017 kaufen fast ein Viertel (22 Prozent) aller Kundinnen und Kunden häufig oder sogar ausschließlich Produkte aus dem Ökolandbau; immerhin die Hälfte (49 Prozent) greift gelegentlich zu Bioware.² Zuletzt lag der Umsatz mit Bio-Lebensmitteln bei über 10 Mrd. €.³ Die Nachfrageentwicklung spiegelt sich auch in der Einkommenssituation der Landwirte wider. Wie eine Auswertung betrieblicher Daten aus dem deutschen Testbetriebsnetz zeigt, steigen die Einkommen ökologisch wirtschaft-

1 BMEL (2018) *Ökologischer Landbau in Deutschland*. Berlin: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft.

2 infas (2017) *Ökobarometer 2017*. Bonn: Institut für angewandte Sozialwissenschaft.

3 AMI (2018) *Markt Bilanz Öko-Landbau 2018*. Bonn: Agrarmarkt Informations-Gesellschaft.