

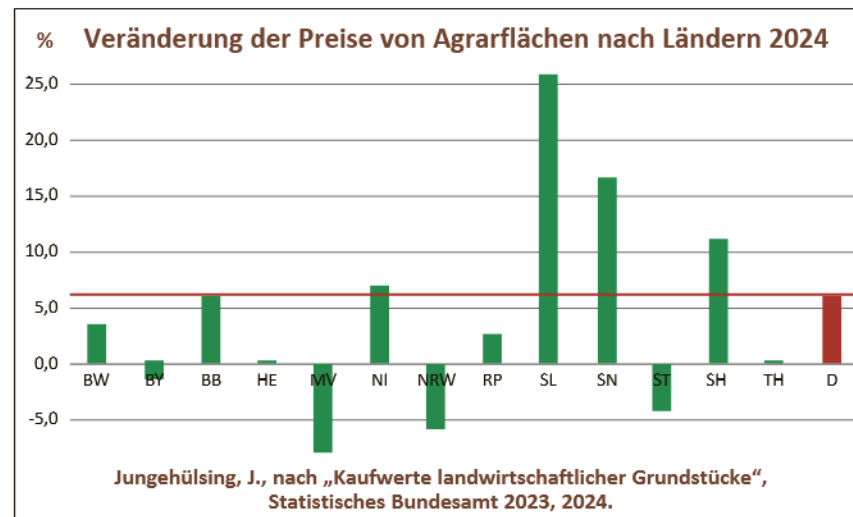
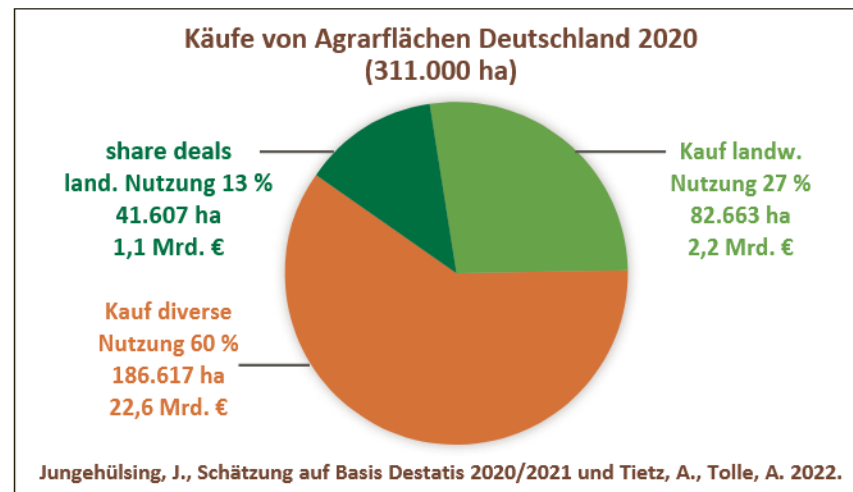
Preisanstieg für Agrarflächen ungebremst

Die Entwicklungen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt

Spekulation im Norden: In Schleswig-Holstein sind die Preise für Agrarflächen seit 2021 um 70 Prozent gestiegen. Das nördlichste Bundesland ist ein Beispiel für die aktuell teilweise extremen Preisentwicklungen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Hier stiegen die Kaufwerte in drei Jahren um 21.000 Euro pro Hektar. Lagen sie 2021 bei 30.000 Euro pro Hektar, wurden 2024 51.000 Euro pro Hektar gezahlt. Ein Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Betriebe existiert nicht mehr. Die Kaufwerte für Ackerflächen sind bundesweit im Jahr 2024 um 6,2 Prozent gestiegen. Die Veränderungen in den Ländern in einzelnen Jahren sollten nicht überinterpretiert werden. Da die erfassten Flächen je Bundesland abnehmen, gewinnen einzelne Käufe mit besonders hohen oder niedrigen Preisen an Gewicht. Trotz dieser regionalen Abweichungen ist der Gesamttrend in allen Ländern seit Jahren stabil: Bundesweit haben sich die Preise seit der Finanzkrise vervierfacht. Besonders stark sind die Preise im letzten Jahr im Saarland (plus 26 Prozent) und in Sachsen (plus 16 Prozent) gestiegen. Rückläufig waren sie in Mecklenburg-Vorpommern und in Nordrhein-Westfalen. Die höchsten Kaufwerte verzeichnen Bayern und Nordrhein-Westfalen, in den Bundesländern mit Mittelgebirgen, geringeren Bodenqualitäten und weniger Veredlung liegen die Preise deutlich niedriger.

Aussagekraft bei Datenlücken?

Die Daten des Statistischen Bundesamtes sind aktuell und korrekt. Das Problem ist, dass wichtige Marktsegmente nicht abgebildet sind. Zum einen nehmen die Grundstückverkehrsausschüsse der Landkreise Kauffälle mit sehr hohen oder sehr niedrigen Preisen nicht in die Datensammlung auf. Darunter sind regelmäßig auch weiter als Acker genutzte Flächen. Das Preisniveau dieser Flächen liegt deutlich über dem vom Statistischen Bundesamt genannten Preisniveau. Die Aussagekraft sinkt auch, weil die Zahl der erfassten Flächen seit Jahren sinkt. Die ging bundesweit von 110.000 ha im Jahr 2014 um 55 Prozent auf aktuell 61.000 ha zurück. Gleichzeitig nehmen die Anteilskäufe juristischer Personen mit Agrarflächen ständig zu. Die Kaufpreise dieser Verkäufe sind eine „Blackbox“, weil sie den Behörden nicht angezeigt werden. Welche Bedeutung das hat, zeigt der Verkauf der Deutschen Agrar-



holding mit 20.000 ha Pacht- und Eigentumsflächen überwiegend in Brandenburg an australische Investoren im Jahr 2023. In dem Jahr wurden in dem ganzen Bundesland nur 10.700 ha Flächenverkäufe erfasst. Die bundesweite Statistik bildet so einen immer kleineren Anteil der gehandelten Agrarflächen ab. 2024 dürften es weniger als 30 Prozent gewesen sein.

Das Volumen des gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarktes besteht aus drei Teilen: den Einzelflächenverkäufen für die weitere landwirtschaftliche Nutzung, den Share Deals für die weitere landwirtschaftliche Nutzung und den Agrarflächen, die aus unterschiedlichen Gründen nicht in die Statistik aufgenommen werden. Da nur die erste Gruppe erfasst wird, kann der Gesamtmarkt nur grob geschätzt werden.

Zu den anderweitigen Nutzungen liegen keine bundesweiten Auswertungen vor. Der Umfang wurde auf Basis einer Studie für Bayern auf Deutschland hochgerechnet. Aus methodischen Gründen wird für das Jahr 2020 geschätzt. Unter Berücksichtigung des Preisanstiegs dürfte das Volumen 2024 deutlich über 30 Mrd. Euro gelegen haben.

Ortsansässige Landwirte ...

... profitieren nur zum Teil von der Preisspirale. So erhöht sich ihre Beleihungsfähigkeit für die Kreditaufnahme. Bilanziell nehmen die stillen Reserven entsprechend zu. Da die Familienbetriebe weniger als 40 Prozent der Flächen besitzen und über 60 Prozent zu pachten, ist für ihr laufendes Einkommen die Entwicklung der Pachtpreise wichtiger. Hier sind steigende Flächenkosten eine schlechte Nachricht. Insgesamt gilt: Aktive Betriebe sollten ohne Not keine Flächen verkaufen und ohne Eigenkapital keine Flächen zukaufen.

Aus Sicht der Verbraucher ...

... sind steigende Kosten des Produktionsfaktors Boden ein Inflationstreiber bei Nahrungsmitteln. Viele Jahre konnten die Betriebe steigende Pachtpachten aufgrund der Marktmacht des Einzelhandels nicht an die Verbraucher weitergeben. Inzwischen gibt es Anzeichen dafür, dass Landwirtinnen und Landwirte gezwungen sind, höhere Produktionskosten an die Verbraucher weiterzugeben. In den letzten Jahren liegt die Inflation bei Lebensmitteln deutlich über der allgemeinen Inflationsrate. Auch die Nahrungsmittelsicherheit in

Krisenzeiten nimmt ab, weil die Agrarpolitik die ständigen Flächenverluste nicht in den Griff bekommt.

Für die Investoren ...

... war 2024 wieder ein Jahr mit hoher Gesamtrendite. Das ist auch die Erklärung dafür, weshalb Finanzanleger trotz steigender Zinsen weiter in Agrarimmobilien investieren. 1,5 Prozent Pachttrendite und 6,2 Prozent Wertzuwachs ergeben eine Gesamtrendite oberhalb des aktuellen Zinsniveaus. Die Initialzündung für die Preisrallye war die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank nach der Finanzkrise 2008. Dies zog Finanzanleger auf den Bodenmarkt, weil 1,5 Prozent Pachttrendite eher lohnten als Strafzinsen bei der EZB. Dabei trifft die hohe Nachfrage außerlandwirtschaftlicher Investoren auf ein traditionell geringes Angebot an Flächen. Dabei erzeugen die Investoren selbst einen erheblichen Teil des jährlichen Preisanstiegs durch ihre eigene Nachfrage. Ein klassisches „Schneeballsystem“, das seit 19 Jahren funktioniert. Beenden können dies nur die Bundesländer mit wirksamer Preismissbrauchskontrolle bei Kauf- und Pachtverträgen. Diese Kontrolle haben sie aber de facto seit 20 Jahren aufgegeben.

Ausblick

Die Überhitzung des Bodenmarktes hat Folgen. Eine Betriebsentwicklung über Flächenwachstum ist in vielen Regionen betriebswirtschaftlich nicht darstellbar. Dasselbe betrifft die Pacht oder den Kauf von Agrarland bei Existenzgründungen. Der Agrarminister Luxemburgs hat das folgendermaßen formuliert: „Landwirtschaft dürfte die einzige Branche sein, die sich ihre Arbeitsgrundlage nicht mehr leisten kann.“ Die Verbraucher müssen sich mittelfristig auf höhere Nahrungsmittelpreise und abnehmende Versorgungssicherheit in Krisenzeiten einstellen. Derzeit versuchen die Länder Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Hessen die Regulierungslücken im Bodenrecht zu schließen. Ein Erfolg wäre nötig, um die Spekulation zu begrenzen, die Agrarflächen zu schützen und eine nachhaltige Agrarstruktur zu sichern.

Jobst Jungehülsing, Dipl.-Ing. Agrar, Landwirtschaftlicher Bodenmarkt – Analyse & Recherche (LBAR)

Filmtipp: NDR Story „Der Preiskampf um den Boden“ hier sehen: www.kurzlinks.de/t77

