

## Standpunkt

# Bauernland in Bürgerhand?

**Der landwirtschaftliche Bodenmarkt in Deutschland ist zum Geldanlagemarkt mutiert. Regional gewachsene Strukturen drohen durch kurzfristige Finanzinteressen zerstört zu werden. Einen Weg aus dieser Entwicklung sieht Titus Bahner in einer positiven Steuerung außerlandwirtschaftlicher Käufer.**



**Dr. Titus Bahner**  
Projektbüro Kulturlandschaft  
Buchberg 9, D-29456 Hitzacker  
Tel. +49/5862/9411033  
titus.bahner@lebendigesland.de

Die Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen in Westdeutschland stiegen allein von 2010 auf 2011 um zehn Prozent auf durchschnittlich 20 500 Euro je Hektar (siehe SÖL-Grafik, S. 35). Bodenkauf ist damit aus Erträgen nicht mehr finanzierbar: Ein gut geführter Betrieb kann jährlich Zins- und Tilgungszahlungen von 400 Euro je Hektar erwirtschaften. Das reicht bei drei Prozent Zinsen und 30 Jahren Tilgung nur für 8 000 Euro.

Ein Blick nach Frankreich zeigt, dass es auch anders geht. Der durchschnittliche Acker- und Grünlandpreis liegt dort mit 5 500 Euro bei einem Viertel der westdeutschen Werte. Man kann nicht behaupten, dass Ackerland in Frankreich weniger ertragreich wäre. Vielmehr greifen die regionalen Grundstücksverkehrsausschüsse – anders als bei uns – in die Kaufverträge ein und legen einen an der Ertragsfähigkeit orientierten Preis fest.

Bodenpreise sind also das Ergebnis eines politisch gestalteten Rechtsrahmens. Wenn Boden bei uns mit dem 2,5-Fachen seines Ertragswerts gehandelt werden darf, dann heißt das, dass der deutsche Bodenmarkt ein Vermögensanlagemarkt ist, bei dem die „Wertaufbewahrungsfunktion“ im Vordergrund steht.

Obwohl nicht zuletzt auch die Bauern selbst von der Wertsteigerung dieses Grundvermögens profitieren, ziehen die Bodenmärkte daher außerlandwirtschaftliches Kapital an. In Niedersachsen wurde 2011 bereits ein Drittel der Agrarlandkäufe von Nichtlandwirten getätigt. Landwirte müssen jedoch aus betrieblichen Gründen freiwerdende Pachtflächen sichern, die – demografisch bedingt – in steigendem Umfang auf den Markt kommen. Wie kann das bei 60 Prozent Pachtanteil und übersteigerten Bodenpreisen gehen, ohne die Betriebe zu ruinieren?

## Grundstücksverkehrsgesetz wird zur Lebenslüge

Der Handel mit Grund und Boden zur Vermögensanlage hat mit einer sinnvollen Bodennutzung nichts zu tun. Wenn die Politik sich nicht entschließen will, spekulative Bodenwertentwicklungen zu verhindern, müssen daher zumindest Kapitalanlagemarkt und tatsächliche Bodennutzung konsequent getrennt sein. Nur so kann verhindert werden, dass kurzfristige Finanzinteressen regional gewachsene Strukturen zerstören.

Nun gibt es das Grundstücksverkehrsgesetz, das aktiven Landwirten ein Vorkaufsrecht sichert, wenn der Kauf zu einer „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ führt oder „Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur“ widerspricht. Leitbild des in den 1920er-Jahren entstandenen und in den 1950er-Jahren bestätigten Gesetzes ist die Konzentration der Landwirtschaftsflächen in den Händen der aktiven Bauern, und zwar nicht als Pachtland, sondern in der Form von Eigentum. Nichtlandwirte dürfen Agrarflächen nur kaufen, wenn kein aktiver Landwirt interessiert ist. Der hohe Pachtanteil in Verbindung mit einem Bodenmarkt, der vor-

nehmlich Vermögensinteressen bedient, macht jedoch die Umsetzung dieses Leitbilds illusorisch. Das Grundstücksverkehrsgesetz ignoriert fünf Jahrzehnte Strukturwandel – es ist zur Lebenslüge geworden.

Vollends deutlich wird dies, wenn man die zweite Eingriffsmöglichkeit des Gesetzes betrachtet. Danach kann der Grundstückskauf untersagt werden, wenn der ausgehandelte Preis mehr als 50 Prozent über den ortstüblichen Grundstückspreis liegt. Liegt der ortstübliche Preis beispielsweise mit moderaten 24 000 Euro pro Hektar beim Dreifachen des Ertragswerts, so darf der Landwirt bis zum 4,5-Fachen des Ertragswerts das Grundstück durch Ankauf selbst sichern, erst danach greift die Preisbremse des Grundstücksverkehrsgesetzes. Wie soll das gehen? Willkommen in Absurdistan.

## Bürger unterstützen Bauern durch Bodenkauf

Den Bodenmarkt vom Kopf auf die Füße zu stellen bedeutet, diesen Tatsachen ins Auge zu sehen und *hier* mit politischer Gestaltung einzugreifen. Landwirte brauchen langfristige Pachtverträge zu leistbaren Konditionen. Ausgerechnet hier wird überhaupt nicht eingegriffen. Das zuständige Pachtverkehrsgesetz ist ein zahnloser Tiger, da schon die Anzeigepflicht für Pachtverträge in der Praxis nicht durchgesetzt wird und daher Pachtverträge praktisch nie beanstandet werden.

Statt Bauern zum Vermögensaufbau in Grund und Boden zu zwingen, sollte die Politik daher das Engagement von Nichtlandwirten am Bodenmarkt positiv steuern. Konkret könnte in das Grundstücksverkehrsgesetz ein Passus aufgenommen werden, nach dem *nichtlandwirtschaftliche Käufer, die über die Flächen einen mindestens zwölfjährigen Pachtvertrag in Verbindung mit einer am regionalen Durchschnitt orientierten Pachthöhe abschließen, aktiven Landwirten beim privilegierten Grundstückserwerb gleichgestellt werden*. Das erschließt einer regional

eingebundenen Landwirtschaft Unterstützung von unerwarteter Seite. Es gibt durchaus Bürger, die Land kaufen wollen, um es dem regional eingebundenen oder dem ökologisch wirtschaftenden Hof ihres Vertrauens für mäßige Pacht zur Verfügung zu stellen. Sie wollen Boden für kommende Generationen erhalten und gleichzeitig ihr Vermögen wertstabil anlegen.

Der Pachtvertrag begründet eine Beziehung zwischen Bürger und Bauer. Hieraus kann sich weitergehendes Interesse und Unterstützung für die Höfe ergeben; Imageprobleme und Abhängigkeit vom Weltmarkt würden reduziert. *Bauernland in Bürgerhand* – das kann Bauern entlasten und wäre ein passendes Leitbild für die heutigen pachtlanddominierten Verhältnisse.

## Regionale Strukturkriterien

Die missverständliche und immer wieder von Gerichten interpretierte Formulierung der „Verbesserung der Agrarstruktur“ sollte zudem durch eine Regelung konkretisiert werden, die den Landkauf an *regional definierte Strukturkriterien* anbindet. Hierzu kann auf Landkreisebene ein „Leitbild Landwirtschaft“ erarbeitet oder auf das Regionale Raumordnungskonzept zurückgegriffen werden. Im „Vorranggebiet für naturbezogene Erholung“ würde zum Beispiel der Käufer privilegiert sein, der als Eigentümer oder Verpächter eine vielseitige Nutzung garantiert. Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hätte der Intensivlandwirt Vorrang. Die Orientierung an der Raumplanung ist im Baurecht langjährige Praxis und spielt etwa bei der Genehmigung von Stallbauten eine Rolle. Sie braucht nur auf den Grundstücksmarkt angewendet zu werden.

Die Orientierung an der Raumplanung gäbe Landkreisen die Möglichkeit, über den Bodenmarkt Einfluss auf die agrarstrukturelle Entwicklung auszuüben und Betriebe mit zusätzlichem Land auszustatten, die regional gewünschte gesellschaftliche Leistungen erbringen. Im Umkehrschluss gäbe es einen Anreiz für Landwirte, sich an Belangen der Region zu orientieren, wenn sie beim Landkauf privilegiert bleiben wollen.

Dies ist mehr als legitim, denn anders als in den 1960er-Jahren erfüllt die Landwirtschaft heute eine Fülle von öffentlichen Bedürfnissen. Die können in Vechta-Cloppenburg durchaus anders definiert werden als in Lüchow-Dannenberg oder im Allgäu. Den Bürgern der Region eine Steuerungsmöglichkeit auf die Landnutzung in ihrem Umfeld zu geben, ist jedoch hochgradig an der Zeit. ■

## Der „Standpunkt“ ...

... bringt in loser Folge Meinungsbeiträge verschiedener Autoren. Klare Worte, andere Sichtweisen, Denken gegen den Strom – hier ist der Platz dafür!

Sie möchten etwas erwidern?  
Schreiben Sie uns!



■ Sinnvolle Bodennutzung ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe, für die ein regionaler Rahmen gesetzt werden muss, damit Landwirte wieder positiv in die Zukunft blicken können. (Foto: Thomas Stephan/BLE)