

Landwirtschaft: Warum der Boden immer teurer wird



Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen haben sich in Deutschland in den letzten Jahren deutlich nach oben bewegt. Die höchsten werden im Nordwesten und Südosten erzielt. Neben Angebot und Nachfrage beeinflussen Tierhaltung und Bioenergienutzung ganz wesentlich die kräftigen Steigerungen. Deutschlandkarten verdeutlichen diese Entwicklung in ihrer regionalen Ausprägung. Von Martin Beck, Thomas Chudy und Peter Wagner

Derzeitige Preise am Bodenmarkt

Der durchschnittliche Kaufwert je Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche liegt deutschlandweit derzeit (2015) bei knapp 20.000 Euro, mit regional großen Abweichungen nach oben und unten. Mehr als 50.000 Euro je Hektar werden vor allem im Nordwesten und Südosten Deutschlands erzielt (**Karte 1**). In Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sind es nur 10.000 bis 15.000 Euro je Hektar (**Grafik 1**).

Die regional unterschiedliche Preisentwicklung wird insbesondere durch die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, politische Einflüsse sowie Agrarstruktur und Flächenverbrauch bestimmt. Die inneren Einflussfaktoren, wie zum Beispiel Flächengröße, Bodeneigenschaften, Wasserversorgung, spielen eine untergeordnete Rolle.

Nach einer langen Phase relativ konstanter Bodenpreise sind in den letzten Jahren die Kaufwerte deutschlandweit sehr stark angestiegen (**Grafik 1**). So hat sich der durchschnittlich Preis je Hektar zwischen 2007 und 2015 mehr als verdoppelt (rund 110 Prozent: von rund 9.200 auf knapp 20.000 Euro).

Äußere Einflussfaktoren auf den Bodenpreis Angebot und Nachfrage

Auch auf dem Bodenmarkt wirken die fundamentalen Marktkräfte von Angebot und Nachfrage auf die Preisbildung. Während in den alten Ländern die Bodenmobilität, also der Anteil der verkauften Flächen an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche, mit durchschnittlich 0,4 Prozent relativ gering ist, wechseln in Ostdeutschland durch die fortschreitende Privatisierung mit jährlich 1,2 Prozent deutlich mehr Flächen den Eigentümer (**Karte 3**; Tietz/Forstner 2014, S. 10 u. 13).

Die Nachfrage ist in starkem Maße an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt. Als Folge der Finanzkrise im Jahr 2007 sanken die Renditeerwartungen von Investoren am Aktienmarkt rapide bei gleichzeitig erhöhtem Verlustrisiko. Aus diesem Grund haben viele Investoren zumindest einen Teils ihres Kapitals vom Aktienmarkt abgezogen und in anderen „sichereren“ Märkten angelegt. Hiervon betroffen waren Rohstoffmärkte (z.B. Edelmetalle), aber auch die landwirtschaftlichen Bodenmärkte. Durch die hohe Wertstabilität ist der Bodenmarkt gerade in Krisenzeiten ein attraktives Investitionsfeld. Ein weiterer Grund für die gestiegene Nachfrage sind auch die derzeit sehr geringen Kreditzinsen (Landwirtschaftliche Rentenbank 2014, S. 25).

Einfluss der Tierhaltung

Die regionale Agrarstruktur hat ebenfalls einen sehr großen Einfluss auf die Preise. Von fundamentaler Bedeutung ist Viehhaltung, die besonders dominant im Nordwesten und Südosten anzutreffen ist (Spiller u.a. 2015, S. 16).

Die Konzentration im Norden ist auf die Küstennähe und die gute Anbindung an den internationalen Futtermittelmarkt zurückzuführen (z.B. Bezug von kostengünstigem proteinreichen Soja). Die Tierhaltung im Süden basiert auf den günstigen naturräumlichen Bedingungen für Grünland (z.B. hohe Niederschläge) bei gleichzeitig vergleichsweise ungünstigen topographischen und klimatischen Bedingungen für den Ackerbau.

Tierhaltende Landwirte können durch die höhere Wertschöpfung der Tierproduktion (pro Flächeneinheit) einerseits höhere Preise für den Produktionsfaktor Boden bezahlen. Andererseits müssen sie genügend Flächen vorhalten, um die staatlichen Vorschriften zur Entsorgung der tierischen Exkremente einzuhalten (Tierbestandsobergrenzen, Düngeverordnung; **Glossar**). Hinzu kommt, dass Betriebe mit dem Ende der Milchquote seit 2015 leichter expandieren können, was wahrscheinlich zu einer weiteren Konzentration der Milchproduktion und zu einem zusätzlichen Anstieg der Preise in manchen Regionen führen wird.

Nutzung von Bioenergie

Auch die verstärkte Nutzung von Bioenergie hat regional erhebliche Einflüsse auf den Bodenmarkt. Mit der Novelle des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) wurde 2009 der sogenannte Güllebonus eingeführt. Dieser Bonus für jede erzeugte kWh Strom in Höhe von bis zu 4 Cent wird gewährt, wenn der Substratmix einer Biogasanlage zu 30 Masse-Prozent aus Gülle besteht. Dies sorgte für Synergieeffekte zwischen Tierhaltung und Biogasproduktion, mit der Folge, dass sehr viele Biogasanlagen neu gebaut wurden. Dies hat zu steigenden Bodenpreisen zwischen 2010 und 2014 geführt (**Karte 2**; Gömann u.a. 2013, S. 43f).

In Regionen mit einem hohen Anteil an Mastbetrieben, wie zum Beispiel im Nordwesten Deutschlands, besteht zudem eine hohe Flächenkonkurrenz zwischen Biogasproduktion und Tierhaltung. So wird der relativ hohe Flächenbedarf bei der Entsorgung von tierischen Exkrementen durch die Erzeugung von Biogas noch erhöht. Denn durch den Einsatz tierischer Exkremente sowie nachwachsender Rohstoffe, wie zum Beispiel Maissilage, fällt mehr nährstoffreiche Biogasgülle an, die auf den Flächen entsorgt werden muss. Dies erhöht den Nachfragedruck und die Preise.

In Süddeutschland besteht ebenfalls ein zunehmender Wettbewerb um die knappen Ackerflächen: auf der einen Seite Flächen für Anbau von Gärsubstraten (insbesondere von Silomais) zur Biogasproduktion, auf der anderen Seite werden Flächen zum Anbau von Viehfutter benötigt.

Weitere Einflussfaktoren

Der Bodenpreis wird noch von zahlreichen weiteren Einflussfaktoren bestimmt (vgl. Steffen 2015, S. 11-12).

In Ballungsräumen werden beispielsweise häufig hohe Preise aufgrund von Spekulationen auf eine Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland erzielt.

Auch das Steuerrecht wirkt preissteigernd auf den Bodenmarkt. So können Veräußerungsgewinne steuerfrei in Bodenkäufe reinvestiert werden. Ebenso fällt beim Kauf von Geschäftsanteilen oder

ganzen Unternehmen keine Grunderwerbssteuer an. Zusätzlich müssen landwirtschaftliche Betriebe eine entsprechende Menge an Flächen pro gehaltene Vieheinheit bewirtschaften, um steuerliche Vorteile als landwirtschaftlicher Betrieb zu erhalten (**Glossar**).

Zudem sorgen die Neuregelungen im Baugesetzbuch durch eine Kopplung von privilegiertem Bauen an die eigene Futterproduktion für Preisdruck am Bodenmarkt.

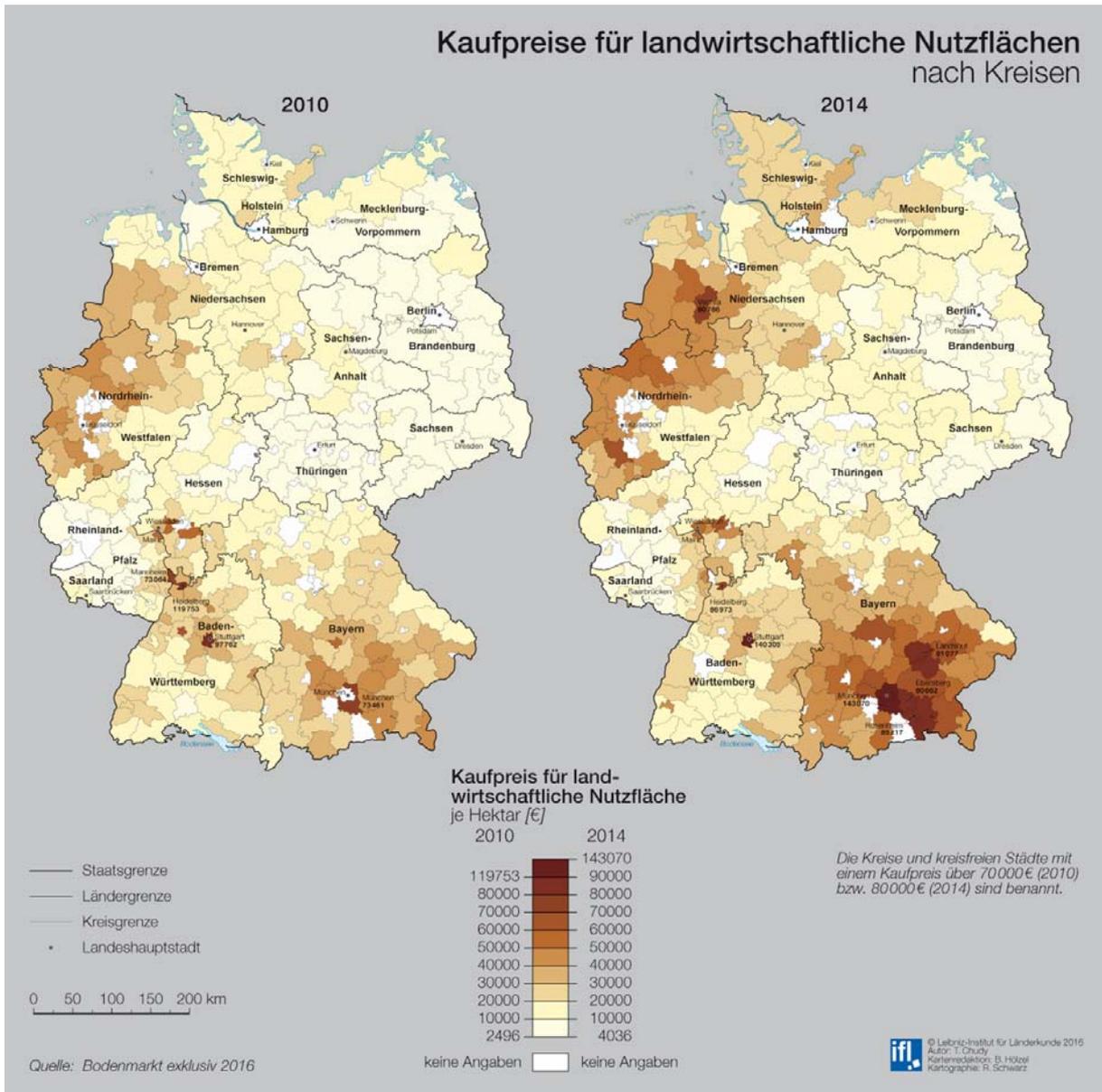
Die von der EU vorgeschriebenen Greening-Maßnahmen (**Glossar**) verstärken ebenfalls die Nachfrage.

Ausblick

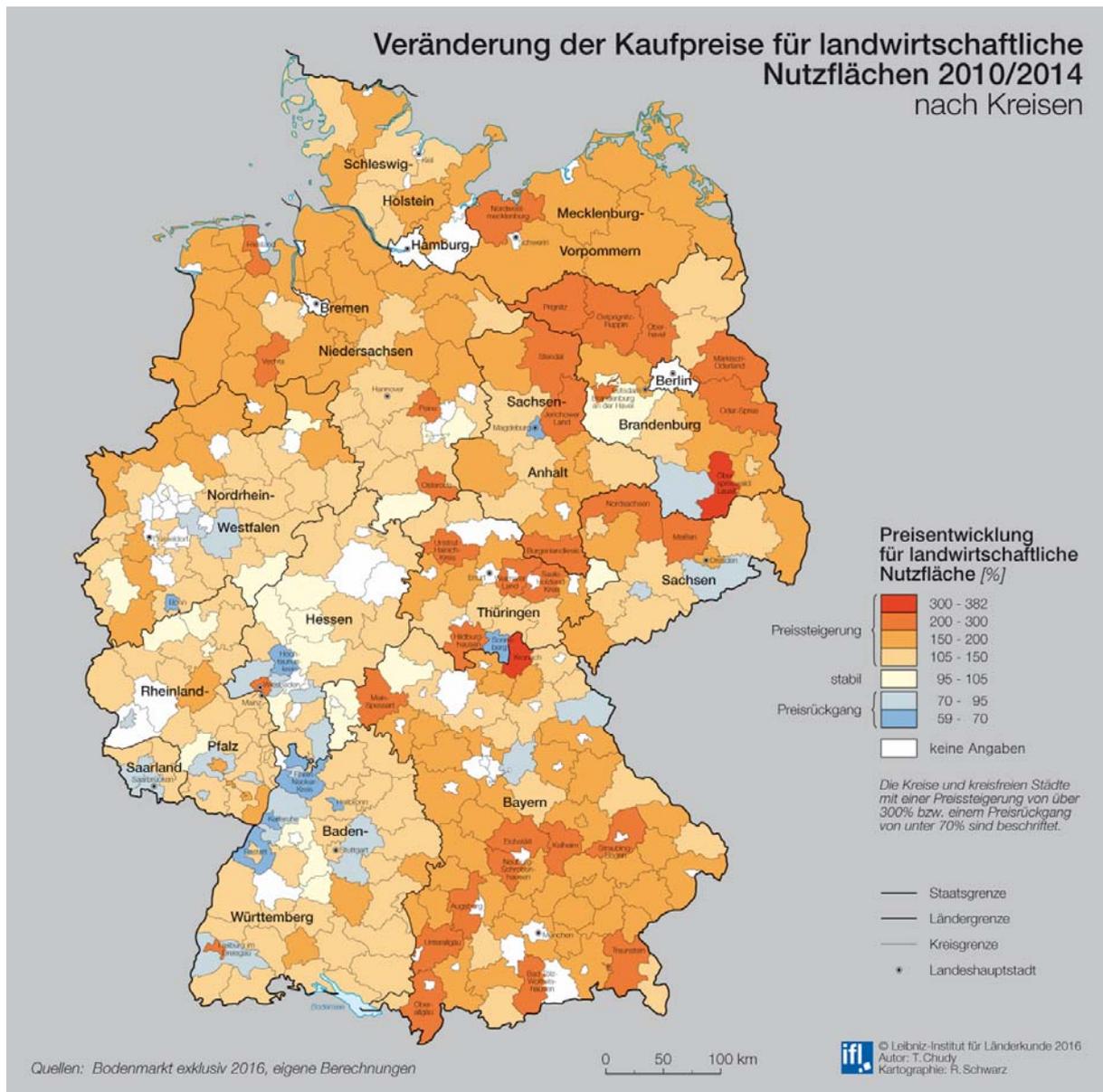
Nach dem starken Preisanstieg am landwirtschaftlichen Bodenmarkt der letzten Jahre scheint sich die Preisdynamik mittlerweile abzuwächen. In Nordrhein-Westfalen und Hessen sind die Bodenpreise in 2015 erstmals wieder gefallen.

Große Spekulationsblasen auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten sind nicht zu erwarten (vgl. Tietz/Forstner 2014, S. 15). Die finanzielle Lage landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland kann im Durchschnitt als sehr solide eingeschätzt werden, und im Vergleich zu anderen Branchen sind die Betriebe relativ gering verschuldet (**Glossar**).

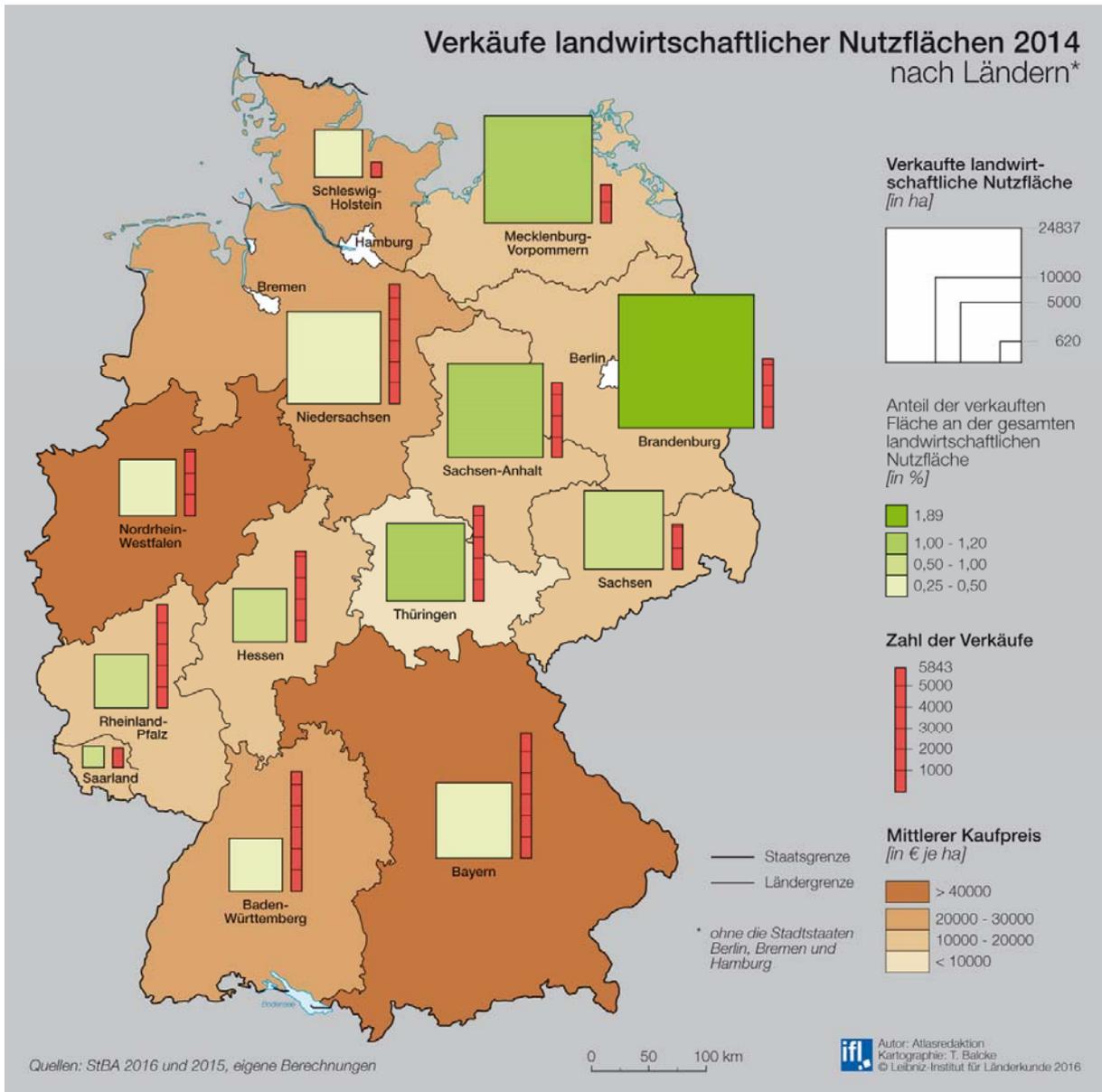
Karte 1



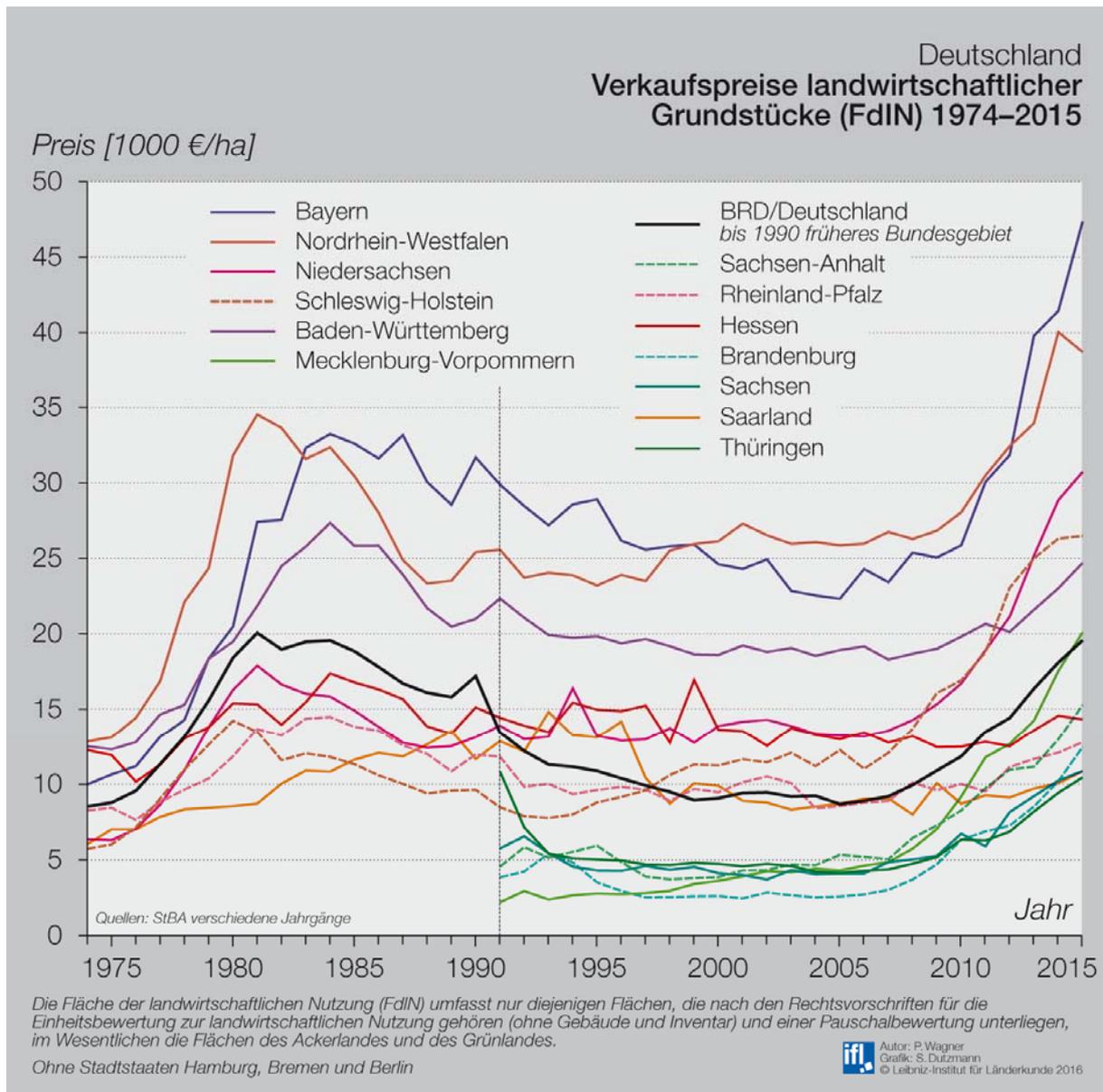
Karte 2



Karte 3



Grafik 1



Glossar

Düngeverordnung

Die Düngeverordnung reguliert die Ausbringung von mineralischen und organischen Düngemitteln auf landwirtschaftliche Flächen. Dabei werden unter anderem Sperrfristen und die **gute fachliche Praxis** definiert.

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG)

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) ist 2000 in Kraft getreten. Seit 2004 existiert die Förderung der Nutzung nachwachsender Rohstoffe für die Energieerzeugung. Insbesondere seit der Novelle des Gesetzes im Jahr 2009 trug das EEG mit einer garantierten Einspeisevergütung für Strom zu einer hohen Konkurrenzfähigkeit der Biogaserzeugung bei.

Gewerblichkeit

Ob ein Betrieb als landwirtschaftlicher Betrieb oder als Gewerbebetrieb angesehen wird, ist unter anderem an das Verhältnis des Viehbesatzes zur Flächenausstattung geknüpft. Um in die häufig vorteilhaftere landwirtschaftliche Besteuerung zu gelangen, dürfen die Betriebe folgende Grenzwerte an Vieheinheiten (VE) nach § 51 Bewertungsgesetz i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz nicht überschreiten:

für die ersten 20 ha nicht mehr als 10 VE,

für die nächsten 10 ha nicht mehr als 7 VE,

für die nächsten 20 ha nicht mehr als 6 VE,

für die nächsten 50 ha nicht mehr als 3 VE,

für weitere Flächen nicht mehr als 1,5 VE.

Die Vieheinheit dient dazu, Tiere unterschiedlicher Größe wie Schweine, Geflügel oder Rinder auf Basis des Futterbedarfs vergleichbar zu machen. 1 VE entspricht dabei einem ausgewachsenen Rind.

Greening-Maßnahmen

Um den vollen Prämienanspruch für die Direktzahlungen der EU zu erhalten, müssen Landwirte sogenannte Greening-Auflagen erfüllen. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Umweltsleistungen, wie eine Diversifikation der Fruchtfolge, die Bereitstellung von Blühstreifen oder etwa der Anbau von Leguminosen.

Gute Fachliche Praxis

Definition von Planer (2014): „In der Düngeverordnung werden die konkreten Anforderungen an die gute fachliche Praxis der Düngung konkretisiert. Einer der wichtigsten, dort niedergeschriebenen Grundsätze ist, dass alle Düngungsmaßnahmen nach Art, Menge und Zeit auf den tatsächlichen Bedarf der Pflanzen abgestimmt werden müssen. Dabei sind die im Boden verfügbaren Nährstoffvorräte sowie besondere Standort- und Anbaubedingungen unbedingt zu berücksichtigen. Ziel der Düngeverordnung ist es, durch einen schonenden Einsatz von Düngemitteln und eine Verminderung von Nährstoffverlusten langfristig die Nährstoffeinträge in die Gewässer und andere Ökosysteme zu verringern.“

Spekulationsblasen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt

Spekulationsblasen auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten treten nicht häufig auf (Tietz/Forstner 2014, S. 15). Auch wenn sich spekulative Blasen mit Sicherheit erst nach ihrem Platzen diagnostizieren lassen, ist es sehr unwahrscheinlich, dass die aktuelle Preisentwicklung am agrarischen Bodenmarkt auf eine Preisblase zurückzuführen und ein Platzen dieser Blase zu befürchten wäre. Die finanzielle Lage landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland kann als sehr

solide eingeschätzt werden; im Vergleich zu anderen Branchen sind die Unternehmen nur gering verschuldet. Im Durchschnitt wiesen die Haufterwerbsbetriebe im Jahr 2014/2015 lediglich einen Verschuldungsgrad von 22,3 Prozent auf (BMEL 2016, Tabellenteil S. 8). Neben Haufterwerbsbetrieben sind juristische Personen insbesondere in den neuen Ländern von großer Bedeutung. Der Verschuldungsgrad dieser Betriebe betrug im Jahr 2014/2015 im Durchschnitt 40,4 Prozent (BMEL 2016, Tabellenteil S. 160). Allerdings konnte in den letzten Jahren eine starke Zunahme des Eigenkapitals in diesen Betrieben und eine Tendenz zu einer Verringerung der Pachtquote durch Bodenkäufe festgestellt werden. Durch diese Entwicklung wird der höhere Verschuldungsgrad der juristischen Personen relativiert. Im Durchschnitt kann auch hier von einer soliden Finanzierung ausgegangen werden. Die geringe Verschuldung ist ein Indikator dafür, dass ein Großteil der Landwirte Investitionen am Bodenmarkt nicht als Spekulation auf hohe Preise betrachtet. Vielmehr scheinen die Eigenschaften des Bodens als Produktionsfaktor im Vordergrund zu stehen.

Auch wenn die Bedeutung von Spekulanten ohne landwirtschaftlichen Hintergrund derzeit noch Gegenstand der Forschung ist, scheint ein durch diese Akteure hervorgerufener starker Preiseinbruch am Bodenmarkt nicht wahrscheinlich. Es ist vielmehr zu vermuten, dass landwirtschaftliche Betriebe auch in Zukunft bereit sind, nennenswerte Investitionen in Nutzflächen zu tätigen und den Preis dadurch stabilisieren.

Wirkungen innerer und äußerer Faktoren auf die Bodenpreise

Äußere Faktoren, wie die regionale Agrarstruktur, Bioenergieproduktion und politische Maßnahmen resultieren in regional unterschiedlich hohen Preisniveaus. So können Regionen mit hohen Bodenpreisen von solchen mit niedrigen Bodenpreisen unterschieden werden. Innerhalb der jeweiligen Regionen ist eine Preisdifferenzierung der Flächen aufgrund innerer Einflussfaktoren zu beobachten. Hier stehen zum Beispiel die Bodenqualität, die Wasserversorgung und das Klima im Vordergrund.

Quellen

BMEL (Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2016): Die wirtschaftliche Lage der landwirtschaftlichen Betriebe – Buchführungsergebnisse der Testbetriebe – Wirtschaftsjahr 2014/15. URL: http://www.bmel-statistik.de//fileadmin/user_upload/monatsberichte/BFB-0111001-2015.pdf. Abrufdatum am 19.10.2016.

Bodenmarkt exklusiv (2016): Verkäufe von Agrarland. URL: <http://www.bodenmarkt.info/g/BM-Ex/3-1/3-1.html>. Abrufdatum: 15.08.2016.

Gömman, Horst u.a. (2013): Auswirkungen der Biogaserzeugung auf die Landwirtschaft. Johann Heinrich von Thünen-Institut (Thünen Report, 10). Braunschweig. URL: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:gbv:253-201312-dn052748-1>. Abrufdatum: 15.08.2016.

Landwirtschaftliche Rentenbank (Hrsg.) (2014): Geschäftsbericht 2014. Frankfurt a. M. URL: <https://www.rentenbank.de/dokumente/GB-2014-Internet-deutsch.pdf>. Abrufdatum 20.10.2016.

Planer, Jörg (2014): Gute fachliche Praxis beim Düngen. Regeln müssen sein. Hrsg. v. AID Infodienst. URL: <https://www.aid.de/inhalt/gute-fachliche-praxis-beim-duengen-2388.html>. Abrufdatum 15.08.2016.

Spiller, Achim u.a. (2015): Wege zu einer gesellschaftlich akzeptierten Nutztierhaltung. Berichte über Landwirtschaft. Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft, Sonderheft 221, März 2015. URL: <http://buel.bmel.de/index.php/buel/article/view/82/Nutztiergutachten%20-%20Sonderheft%20221%20-%20B%3%BCL-pdf>. Abrufdatum: 15.08.2016.

StBA (Statistisches Bundesamt) (Hrsg.) (2016): Landwirtschaftliche Betriebe. Betriebsgrößenstruktur landwirtschaftlicher Betriebe nach Bundesländern. URL: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/LandForstwirtschaftFischerei/LandwirtschaftlicheBetriebe/Tabellen/BetriebsgroessenstrukturLandwirtschaftlicheBetriebe.html>. Abrufdatum: 18.10.2016.

StBA (Statistisches Bundesamt) (Hrsg.) (2015): Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke nach Ländern im Jahr 2014. URL: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/BauImmobilienpreise/Tabellen/VerkaeufeLandwirtschaftlicherGrund.html>. Abrufdatum: 29.10.2015.

StBA (Statistisches Bundesamt) (Hrsg.) (versch. Jg.): Statistische Jahrbücher der Bundesrepublik Deutschland 1977-2004. Wiesbaden.

StBA (Statistisches Bundesamt) (Hrsg.) (versch. Jg.): Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Fachserie 3 Reihe 2.4. 2002-2016. Wiesbaden.

Steffen, U. (2015): Wer treibt die Bodenpreise? In: Agrarmanager (3), S. 10–11. URL: http://www.bodenmarkt.info/downloads/am_2015_03_011.pdf.
Abrufdatum 15.08.2016.

Tietz, Andreas u. Bernhard Forstner (2014): Spekulative Blasen auf dem Markt für landwirtschaftlichen Boden. Berichte über Landwirtschaft. Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft, Band 92, Ausgabe 3, Dezember 2014.
URL: <http://buel.bmel.de/index.php/buel/article/view/63/tietz-92-3-pdf>.
Abrufdatum: 15.08.2016.

Bildnachweis

Gülleausbringung auf landwirtschaftlicher Nutzfläche; V. Bode, © IfL

Zitierweise

Beck, Martin; Chudy, Thomas und Peter Wagner (2016): Landwirtschaft: Warum der Boden immer teurer wird. In: Nationalatlas aktuell 10 (10.2016) 8 [28.10.2016]. Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL).
URL: http://aktuell.nationalatlas.de/Landwirtschaft.8_10-2016.0.html.

Autoren



Martin Beck

Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
Institut für Agrar- und Ernährungswissenschaften
Landwirtschaftliche Betriebslehre
Karl-Freiherr-von-Fritsch-Straße 4
06099 Halle (Saale)

Tel: 0345 55- 22370

E-Mail: martin.beck@landw.uni-halle.de



Dr. Thomas Chudy

Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
Institut für Agrar- und Ernährungswissenschaften
Landwirtschaftliche Betriebslehre
Karl-Freiherr-von-Fritsch-Straße 4
06099 Halle (Saale)

Tel: 0345 55-22448

E-Mail: thomas.chudy@landw.uni-halle.de



Prof. Dr. Peter Wagner

Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
Institut für Agrar- und Ernährungswissenschaften
Landwirtschaftliche Betriebslehre
Karl-Freiherr-von-Fritsch-Straße 4
06099 Halle (Saale)

Tel: 0345 55-22360

E-Mail: peter.wagner@landw.uni-halle.de