

Preis für Ackerland wächst schneller als der Mais

Im Osten hat sich der Wert von Flächen seit 2005 mehr als verdreifacht – der Staat zögert und verdient mit

jagr. FRANKFURT, 21. August. Nicht nur die Preise für Wohnimmobilien gehen stark in die Höhe, sondern auch diejenigen für Ackerflächen. Die Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke stiegen allein in den neuen Bundesländern in den vergangenen zehn Jahren in jedem Jahr um durchschnittlich 13 Prozent. Das ist laut Statistischem Bundesamt mehr als eine Verdreifachung der Preise seit 2005. Vor wenigen Tagen veröffentlichte Mecklenburg-Vorpommern neue Zahlen, dort war der Preissprung noch drastischer: Erstmals kosteten die landwirtschaftlichen Nutzflächen 2015 im Durchschnitt mehr als 20 000 Euro je Hektar und lagen damit leicht über Bundesschnitt. Das war ein Anstieg um fast 15 Prozent zum Vorjahr. Im Jahr 2000 hatten die Flächen im Nordosten noch rund 3600 Euro je Hektar gekostet, 2010 dann schon 9000 Euro.

Als Hauptursache nennt der Bund die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank: Aufgrund des „allgemein niedrigen Zinsniveaus wird Kapital in erheblichem Umfang in Agrarimmobilien umgeschichtet“, heißt es in einer Antwort der Bundesregierung auf eine Anfrage der Grünen. Der Anstieg beschleunigte sich deutlich mit der Energiewende wegen der Ökostromumlagen für Biogas, das vor allem aus Mais gewonnen wird. Auch in den westlichen Ländern waren die Anstiege stark. In Bayern kostet ein Hektar Land im Durchschnitt mehr als 47000 Euro oder gut 14 Prozent über Vorjahr.

Die dramatische Preisentwicklung wird zum Politikum. Während viele Landverkäufer und Verpächter – aktive und frühere Landwirte und deren Erben – zu einem vor wenigen Jahren ungeahnten Reichtum kommen, schwinden die Margen für diejenigen Landwirte, die Land pachten müssen. Manche von ihnen, vor allem viele tausend Milchbauern, sind ohnehin in Finanznöten.

Bund und Länder beraten seit Monaten, wie die enormen Geldflüsse in Acker- und Grünland gebremst werden können. 313 Millionen Euro waren es im vergangenen Jahr allein in Mecklenburg-Vorpommern – mehr als viermal so viel wie zehn Jahre zuvor. Die Länder wollen verhindern, dass immer mehr Investoren – ob Privatis, Konzerne oder Pensionsfonds – Land kaufen und aktive bäuerliche Agrarbetriebe darunter leiden. Schließlich war auch ein Grund für das

Erneuerbare-Energien-Gesetz, dass Einkommen von Konzernen wie RWE, Eon oder EnBW in dörfliche Regionen transferiert werden sollten. Das aber funktioniert nicht, wenn die steigenden Landpreise bei Investoren ankommen, die gar nicht in den ländlichen Regionen leben.

Handlungsbedarf sehen, mit Ausnahme der FDP, alle Parteien. Sachsen-Anhalts neue Agrarministerin von den Grünen, Claudia Dalbert, deutete schon an, eine entsprechende Initiative zur Änderung des Grundstücksverkehrsgesetzes auf den Weg zu bringen, die ihr Amtsvorgänger Hermann Onko Aeikens (CDU) angestoßen hatte. Auch die starke AfD-Fraktion im Landtag ist auf dieser Linie. Der Agrarminister Till Backhaus (SPD) aus Mecklenburg-Vorpommern verspricht im Wahlkampf Ähnliches. Am weitesten aber ging bisher Niedersachsen, das nach dem Vorbild der „Mietpreisbremse“ als erstes Land eine Preisbremse für Landverkäufe und Pachten ankündigte, die ab 2017 greifen soll. Sie sollen nicht mehr als 30 Prozent über dem ortsüblichen Durchschnittswert liegen.

Es geht für die Landbesitzer um viel Geld. Auch Bauernverbände sind diesbezüglich tief gespalten. Es waren die Agrarfunktionäre in Sachsen-Anhalt, die vor der Wahl mit aller Kraft die Gesetzesänderungen zu verhindern suchten. Schließlich mögen auch die dort dominierenden Genossenschaften, die meist aus alten LPG-Betrieben der DDR hervorgegangen sind, von dem Kapitalzufluss durch den Einstieg von Investoren oder Flächenverkäufen profitieren. Und nicht nur Privatpersonen hilft der Geldregen: Einer der größten Landverpächter und -verkäufer ist der Bund. Jede Preisbremse kommt also letztlich den Staat selbst teuer zu stehen. Die staatseigene Bodenverwertungsgesellschaft BVVG nimmt es vom Lebendigen, wie ein Landwirt sage. Nach einem Bericht der „Märkischen Allgemeinen“ etwa berechnet er in Teilen Brandenburgs etwa doppelt so viel Geld je Hektar, wie es dort gemeinhin üblich ist.

Seit rund zwei Jahren sprechen Bund und Länder darüber, wie Investoren der Kauf von Land vergällt werden könnte. Bislang sind Flächenkäufe an Privatinvestoren genehmigungspflichtig; bei gleichem Preisangebot muss ein Landwirt bevorzugt werden. Doch ohne Genehmigung der Behörden wird der Einstieg über Käufe von Firmenanteilen möglich, etwa einer GmbH. Die gibt es zuhauf. Es ist ein Kinderspiel, das Gesetz zu umgehen. Hier wollen nun Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern ansetzen. Doch passiert ist bisher nichts. Selbst in Niedersachsen, wo Landwirte schon Land für weit mehr als 50 000 Euro je Hektar verkauft haben sollen, soll es Ausnahmeregelungen gelten – etwa für Verkäufe an Genossenschaften und Aktiengesellschaften.