

# Wer treibt die Bodenpreise?

Äcker, Wiesen und Wälder sind nicht nur Produktionsgrundlage, sondern auch Spekulationsobjekt und Krisenwährung. Eine explosive Mischung, die die Politik nun entschärfen will.

**D**ie Bodenpreise sind zuletzt regelrecht explodiert. Nicht nur in Ballungsräumen und Veredelungshochburgen muss immer öfter der Gegenwert von einem Kilo Gold – aktuell über 35.000 € – in die Waagschale geworfen werden, will man einen Hektar Ackerland kaufen. Bei der Analyse der Ursachen für den rasanten Preisanstieg sind sich die Experten weitgehend einig. Höchst umstritten ist hingegen die Frage, ob – und wenn ja wie – die Politik stärker regulierend in den grundsätzlich funktionierenden Bodenmarkt eingreifen sollte. Fakt ist, dass viele Gründe für den Preisanstieg von der Politik hausgemacht sind: Das Baugesetzbuch mit der Neuregelung für privilegiertes Bauen – nur noch mit überwiegend eigener Futtergrundlage – treibt die Bodenpreise ebenso wie die Bioenergieförderung oder die geplante Novelle der Düngeverordnung, die mit der Einbeziehung von Gärresten in die Nährstoffobergrenzen vor allem in Veredelungshochburgen für weiter steigende Bodenpreise sorgen wird.

Preistreibend wirkt auch das Steuerrecht. Es erlaubt, Veräußerungsgewinne steuerfrei in Boden zu reinvestieren. Um die Gewerblichkeit in der Veredelungsproduktion abzuwenden, werden teils astronomische Summen für Boden bezahlt, was sich betriebswirtschaftlich trotzdem rechnet. Stichwort Flächen-

## Kurz & knapp

- Die Bodenpreise sind in Deutschland zuletzt regelrecht explodiert.
- Maßgeblich dafür ist ein ganzes Bündel an Faktoren, vom Niedrigzins bis zu Steuervorteilen durch Bodenerwerb.
- Im Osten hat die Privatisierungspraxis der BVVG einen preistreibenden Effekt.
- Um kapitalkräftige Investoren zurückzudrängen, soll das Grundstückverkehrsgesetz überarbeitet werden.

fraß: Nach wie vor werden täglich Dutzende Hektar Agrarfläche versiegelt oder dem Naturschutzausgleich geopfert. Das aktuelle Hickhack um die Bundeskompensationsverordnung lässt an einer Trendwende beim Flächenverbrauch zweifeln.

Mario Draghi will über Anleihekäufe monatlich 60 Mrd. € in den Geldmarkt pumpen. So will der EZB-Chef die Konjunktur im Euroraum ankurbeln. Zumindest ein kleiner Teil dieser Geldschwemme ergießt sich in den Bodenmarkt und treibt die Preise.

## Das gute alte Sparbuch hat ausgedient

Das gute alte Sparbuch oder Festgeldkonten werden absehbar auch in den nächsten Jah-

ren kaum Zinsen abwerfen. Das macht ein Investment im krisensicheren Bodenmarkt interessant, wo ein Pachtzins von 2 bis 3 % bei geringem Risiko winkt. Auf der anderen Seite können bei niedrigen Zinsen höhere Bodenpreise geschultert werden, als wenn die Zinslast hoch ist.

Eine Sonderrolle spielt in Ostdeutschland die Privatisierungspraxis der BVVG. Beim agrarmanager-Bodenforum Mitte Januar in Berlin bestätigte Prof. Silke Hüttel von der Uni Rostock die preistreibenden Effekte der öffentlichen BVVG-Ausschreibungen. Trete die BVVG als Veräußerin auf, so seien die Preise in Sachsen-Anhalt in den Jahren 2009 und 2010 durchschnittlich um 18 % höher als bei den übrigen Verkaufsfällen, rechnete Hüttel vor.

Prof. Alfons Balmann vom Leibniz-Institut für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien (IAMO) wies bei der gleichen Veranstaltung darauf hin, dass es nicht zuletzt die Landwirte selbst seien, die mit ihrem Bieterverhalten bei Ausschreibungen kräftig mit an der Preisschraube drehen. „Der größte Optimist gewinnt die Auktion“, argumentierte Balmann. Der zu berappende Kaufpreis liege dadurch häufig weit über dem tatsächlichen Wert des Bodens.

Ein regelrechtes Politikum ist die Rolle branchenfremder Investoren auf dem Bo-





denmarkt. Auch wenn deren Einfluss aktuell statistisch (noch) nicht messbar sein mag, so fließt doch immer mehr Geld in die Landwirtschaft, das außerhalb der Branche verdient wurde. Ganz legal werden vor allem in Ostdeutschland immer mehr Agrarunternehmen anteilig oder gleich komplett an kapitalkräftige Geldgeber verkauft. Dass der DAX Mitte Februar mit 11.000 Punkten ein neues Allzeithoch markiert hat, ist ein klares Indiz für das Interesse von Kapitalanlegern an Sachwerten, wobei Agrarunternehmen bei vielen außerlandwirtschaftlichen Investoren als noch krisensicherer gelten als Anteile an BASF, Siemens und Co.

Umstritten ist die Frage, ob sich die Kauf- und Pachtpreise für Boden von den darauf erzielbaren Grundrenten entkoppelt haben. Zum Beispiel sieht Balmann mit Blick auf die in den letzten Jahren erzielbaren Grundrenten vor allem in Ostdeutschland preislich noch „Luft nach oben“ – ein Befund, der bei unseren Lesern zwischen Rügen und Erfurter Becken wenig Begeisterung hervorrufen dürfte.

Man muss kein Hellseher sein, um für die nächsten Jahre einen weiteren Anstieg der Bodenpreise in Deutschland vorherzusagen. Dieser Befund hat jetzt auch die Politik auf den Plan gerufen. Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe erarbeitet derzeit Empfehlun-

gen, wie dem Preisanstieg am Bodenmarkt Einhalt geboten werden kann: „Die Bodenmarktpolitik sollte unter Berücksichtigung der Vorgaben unserer Verfassung und der Grundlagen der sozialen Marktwirtschaft dazu beitragen, den Anstieg von Kauf- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Flächen zu dämpfen“, heißt es dazu noch etwas nebulös in einem im vorigen Herbst vorgelegten Zwischenbericht der Arbeitsgruppe (vgl. agrarmanager-Ausgabe 10/2014, Seite 94). Grundsätzlich hat sich das Grundstückverkehrsgesetz in der Vergangenheit als durchaus scharfes Schwert erwiesen, um spekulative Auswüchse auf dem Bodenmarkt zu verhindern. Ins Leere läuft das Gesetz aber bei den sogenannten „Share-Deals“, also beim Verkauf von Geschäftsanteilen oder ganzer Unternehmen an einen Investor. Dass bei einer solchen Unternehmensbeteiligung keine Grunderwerbssteuer fällig wird, wäre für den Fiskus zur Not zu verschmerzen. Viel schwerer wiegt, dass der Verkauf von Geschäftsanteilen bisher nicht mit Verweis auf überhöhte Preise oder eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden versagt werden kann, wie es das Grundstückverkehrsgesetz vorsieht.

### Das Timing passt

Ein wissenschaftliches Gutachten hat die Debatte um die „Share-Deals“ zuletzt weiter befeuert, wonach die Länder den Erwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften, bei dem auch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke den Besitzer wechseln, genehmigungspflichtig machen können, um unerwünschte Konzentrationsprozesse in den Händen weniger Investoren zu verhindern. Zu diesem Ergebnis kommen Prof. Reimund Schmidt-De Caluwe von der Universität Halle und Prof. Matthias Lehmann von der Universität Bonn. Die beiden Juristen haben im Auftrag des Bundesverbandes der Landgesellschaften (BLG) untersucht, welche juristischen Hürden für eine solche Erweiterung des Grundstückverkehrsgesetzes überwunden werden müssten. Die Wissenschaftler sehen ausreichend Spielraum, das Grundstückverkehrsgesetz zu erweitern, ohne mit dem Grundgesetz und dem EU-Recht in Konflikt zu kommen. Das

Timing für das Gutachten passt: Es ist rechtzeitig erschienen, um noch in die Empfehlungen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum Bodenmarkt einfließen zu können.

Diese sollen auf der Frühjahrstagung der Agrarministerkonferenz vorgestellt werden, bei der Mitte März in Bad Homburg auch um eine einheitliche Linie beim Grundstückverkehrsgesetz gerungen wird. Vorgeprescht ist Sachsen-Anhalt. Dort bastelt Agrarminister Dr. Hermann Onko Aekens schon länger an einem eigenen Agrarstrukturicherungsgesetz, mit dem man ortsansässigen Landwirten beim Bodenerwerb Vorrang vor branchenfremden Investoren einräumen will, was man in Magdeburg mit den aus der Region abfließenden Steuern und Gewinnen begründet. Der Entwurf soll spätestens Ende März vorliegen. Ein spannendes Frühjahr in Sachen Bodenmarkt ist damit garantiert! **an**

Uwe Steffin, Redaktion agrarmanager



### PERSONALIE: Der „Neue“

Der neue BVVG-Geschäftsführer Stefan Schulz nutzte das 12. agrarmanager-Bodenforum, um mit einigen Vorurteilen aufzuräumen, mit denen sich der Flächenprivatisierer des Bundes konfrontiert sieht.

Selbst Landwirte attestierten Schulz anschließend, bei seinem ersten Aufschlag eine gute Figur gemacht zu haben. Die Vorträge des Bodenforums sowie viele weitere Informationen zu den Bodenmärkten in Deutschland, der EU und weltweit erhalten Sie im Internet unter [www.bodenmarkt.info](http://www.bodenmarkt.info)