

Hilfe, ich brauche Land!

Dr. Titus Bahner, Vorstand der Kulturland-Genossenschaft, spricht im Interview über „Landgrabbing“ in Deutschland, die angespannte Situation auf dem Bodenmarkt und alternative Eigentumsformen.
Von Ronja Zöls



Bild: Privat

Herr Dr. Bahner, Boden ist knapp in Deutschland. Seit wann ist das so und womit hängt diese Entwicklung zusammen?

Die Bodenpreise steigen seit 2007 sehr stark. Während der Finanzkrise haben viele außerlandwirtschaftliche Investoren ihr Geld aus den Aktien herausgenommen und in Boden angelegt. In Westdeutschland ist seither der Bodenpreis um über 50 Prozent gestiegen, in Ostdeutschland um 150 Prozent! Aber auch Landwirte selber kaufen Boden zur betrieblichen Vermögenssicherung.

Wo liegen die „Krisengebiete“ beim deutschen Landgrabbing?

Primär natürlich in Ostdeutschland, aber zum Beispiel auch in Schleswig Holstein und Niedersachsen. Dort haben sich die Preise verdoppelt. Da hier großräumigere Strukturen und Flächen vorhanden sind, besteht viel Nachfrage von Seiten der Investoren. In Bayern waren die Preise immer auf einem hohen Niveau, aber seit der Finanzkrise sind sie auch hier um 70 Prozent gestiegen. In Mittelgebirgsregionen dagegen gibt es keine starken Veränderungen.

Landwirte, die Lebensmittel erzeugen, konkurrieren mit Biogas-Anlagenbetreibern um Fläche und verlieren in diesem Zweikampf. Geht es den Biogaslern so gut, dass ihnen der Preis egal ist?

Das kann man so sagen. Biogas-Anlagenbetreiber können so gut wie jeden Preis bezahlen, das geht bis zu 1500 Euro Pacht pro Hektar. Etwa drei bis fünf Kilometer um eine Biogas-Anlage herum sind Auswirkungen auf die Pacht- und Kaufpreise festzustellen.

In diesem Zusammenhang spielt ja auch der sogenannte Grenzhektar eine Rolle...

Wenn Nachbarn um ein Stück Land konkurrieren, das strategisch wichtig für den Betrieb ist, wird für diesen Hektar oftmals bezahlt, was möglich ist. Das treibt Kauf- und Pachtpreise zusätzlich in die Höhe.

Lohnt es sich für einen landwirtschaftlichen Betrieb überhaupt noch, Land zu kaufen?

Nein. Nehmen wir ein fiktives Beispiel: Wenn ein Hektar Land für 30 000 Euro gekauft wird und dieser Hektar in einer Generation – also etwa über 30 Jahre – abbezahlt werden soll, fallen bei 3 Prozent Zinsen etwa 1500 Euro jährlich an, das entspricht 1500 Euro Pacht pro Hektar, ist also überhaupt nicht rentabel und aus Erträgen nicht zu finanzieren. Betriebswirtschaftlich macht Bodenkauf für einen Landwirt nur unter dem Aspekt der Geldanlage aus Gewinnen oder aus Baulandverkauf Sinn – oder wenn es um eine strategisch wichtige Fläche geht. Die muss dann aber aus den Erträgen anderer Flächen quersubventioniert werden.

60 Prozent der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Pachtland. Welchen Status haben Öko-Betriebe auf diesem Markt?

Es wird immer wieder behauptet, dass Öko-Betriebe hier nicht mithalten können. Das stimmt aber nicht. Natürlich stechen Biogas-Anlagenbetreiber alle aus, und auch Betriebe mit Massentierhaltung von Puten, Hühnern oder Schweinen sind zahlungsfähiger. Aber mit einem vielseitig aufgestellten konventionellen Betrieb können gut geführte Öko-Betriebe auf jeden Fall konkurrieren.

Ist die Bodenknappheit ein deutsches Problem oder kämpfen auch unsere Nachbarn damit?

Den Einfluss der Finanzkrise merken fast alle. Die Ausnahme stellt Frankreich dar, weil die Franzosen ein sehr restriktives Bodenrechtssystem haben. Die Preise werden am Ertrag festgemacht.

Was wäre für einen wachstumswilligen Betrieb die Lösung, wenn Bodenkauf und -pacht zu teuer sind?

Die von mir mitgegründete Kulturland e.G. bietet hier Alternativen. Die Genossenschaft sucht Unterstützer im sozialen Umfeld des Betriebs und kauft Land für den Hof, das dem Landwirt zu einem angemessenen Preis langfristig verpachtet wird.

Wie genau funktioniert dieses System?

Die Unterstützer beteiligen sich finanziell an einem Hof, den sie fördern wollen. Sie zeichnen Genossenschaftsanteile à 500 Euro, die sie nach fünf Jahren wieder kündigen können, oder geben zinslose Darlehen. Wird Geld ausbezahlt, wird wieder neues Geld organisiert; es läuft also als revolvingender Fond.

Das heißt, ein Landwirt kann zu Ihnen kommen und sagen: „Ich brauche Land. Helft mir bitte!“?

Genau. Doch es gibt auch ein paar Bedingungen für den Landwirt. Zum einen muss er ökologisch arbeiten, zum anderen sollte er regional eingebunden sein. Das heißt, dass er irgendeine gemeinnützige Leistung erbringt, wie Naturschutz, Direktvermarktung, soziale Landwirtschaft, Arbeit mit Schulklassen, Führungen über den Hof – etwas Besonderes, das ihn wertvoll macht für die Region.

Sind solche alternativen Eigentumsformen die Zukunft?

Ich würde es mir wünschen. Kein anderer Beruf ist heute noch so an die Vererbung gebunden wie die Landwirtschaft. Das entspricht nicht unserer modernen Gesellschaft. Jungen Leuten, die Landwirtschaft machen wollen und nicht vom Hof kommen, ist der Einstieg verwehrt, weil sie keinen Zugang zu Grund und Boden haben. Andererseits werden zukunftsfähige Höfe aufgegeben, weil die eigenen Kinder sie nicht bewirtschaften wollen. Einstieg und Ausstieg aus der Landwirtschaft sollten möglich sein, ohne dabei die Existenz des Hofes zu gefährden. Dafür sind neue Eigentumsformen eine wichtige Voraussetzung.

Denken Sie, dass für den Bodenmarkt ein politisches Regulierungsinstrument nötig wäre?

Mit dem Grundstücksverkehrsgesetz existiert ein solches bereits, aber es müsste weiterentwickelt werden. Da laufen intensive Gespräche, aber wenn man diese verfolgt, wird klar, dass der Zusammenhang mit der außerfamiliären Hofnachfolge noch gar nicht bedacht wird. Die Ausbildungszahlen bei den Landwirten liegen weit unterhalb des Bedarfs. Aber keiner wird den Beruf erlernen, wenn er nicht weiß, wie er an Land kommt.