



Aus dem Geschäftsbericht 2014

Agrar Spezial:

Boden – begehrt, begrenzt, (un)bezahlbar



Agrar Spezial: Boden – begehrt, begrenzt, (un)bezahlbar

In Deutschland sind die Kaufpreise für Agrarflächen zwischen 2005 und 2013 um 88% gestiegen, in manchen Regionen sogar noch deutlich mehr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wertzuwachs von über 8%. Damit übertrifft Ackerland mitunter die Wertentwicklung von Immobilien in attraktiven Innenstadtlagen. Was den Landwirt als Landbesitzer freut, sieht der wirtschaftende Betrieb vor allem als Kostensteigerung im internationalen Wettbewerb. Viele fragen sich: Deutet diese Entwicklung bereits auf eine Preisblase hin? Oder handelt es sich noch um eine Preisschwankung, die lediglich auf die höheren Agrarpreise und das niedrige Zinsniveau zurückzuführen ist?

Anhaltspunkte für die Beantwortung dieser Frage liefert zunächst ein vergleichender Blick in die Historie und über die Grenzen Deutschlands hinweg. Darüber hinaus bedarf es einer Analyse all jener Faktoren, die die Preise beeinflussen. Was verleiht dem Boden eigentlich seinen Wert? Was bestimmt die sogenannte „Grundrente“, und welche kalkulatorische Zahlungsbereitschaft für Ackerland ergibt sich auf Basis der Berechnung der „ewigen Rente“?

Bei einer umfassenden Betrachtung des Bodenmarkts in Deutschland stellt sich zudem die Frage nach regionalen Besonderheiten sowie nach politischen Einflüssen. So hat in manchen Regionen zum Beispiel die politisch geförderte Biogasproduktion in Kombination mit der Tierhaltung einen deutlich preissteigernden Effekt auf Kauf- und Pachtpreise. Vielen Betrieben wird dadurch das Wachstum erschwert.

Dabei konkurrieren längst nicht mehr nur Interessenten aus der Landwirtschaft um die knappen Flächen. Außerlandwirtschaftliche Investoren werden zunehmend als Preistreiber kritisiert, weil sie den Bodenmarkt in der Finanzkrise offenbar als relativ sichere Anlagemöglichkeit entdeckt haben. Doch sind dagegen wirklich strengere Gesetze notwendig? Und was sollten Landwirte bei der Investition in Boden unbedingt beachten? Im Folgenden werden die aktuellen Diskussionen und Entwicklungen rund um den Bodenmarkt sowie deren historische, ökonomische und rechtliche Grundlagen beleuchtet. Denn kaum ein anderer Produktionsfaktor ist bedeutsamer für die weitere Entwicklung der deutschen Agrarwirtschaft.

Ob Ackerbau, Tierhaltung oder Biogas – die deutsche Landwirtschaft blickt auf gute Wirtschaftsjahre zurück. Auch international ist sie wettbewerbsfähig und exportiert erfolgreich. Die Zahlungsbereitschaft für den begrenzenden Produktionsfaktor Boden ist daher entsprechend hoch. Insofern sind die steigenden Bodenpreise ein Zeichen für die positive Entwicklung der Branche. Für Landwirte als Eigentümer von Grund und Boden bedeuten sie zudem einen Vermögenszuwachs und für die finanzierenden Banken ein Wertzuwachs der Sicherheiten bei der Kreditvergabe. Für wirtschaftende Betriebe sind steigende Pacht- und Kaufpreise für Agrarland allerdings in erster Linie ein Kostenfaktor. Preissteigerungen werden nur in Ausnahmefällen durch Verkäufe realisiert, und der Zugang zu Flächen ist für Landwirte die Grundlage für eine nachhaltige betriebliche Entwicklung. Daher hat dieser Markt eine hohe Bedeutung für die Entwicklung der deutschen Landwirtschaft. Denn nur wenn der Bodenmarkt funktioniert, entscheidet auch die ökonomische Leistungsfähigkeit der Landwirte darüber, wer die Flächen

bewirtschaftet. Dadurch haben die wettbewerbsfähigsten Betriebe mit optimaler Flächenverwertung eine Chance, sich zu entwickeln.

Die aktuellen Preissteigerungen sind eine Herausforderung für alle Landwirte und die finanzierenden Banken. Aber wie schätzen die Landwirte die zukünftige Preisentwicklung ein? Dazu wurden im Rahmen des unter anderem durch die Rentenbank beauftragten Konjunktur- und Investitionsbarometers Agrar etwa 1 800 Landwirte befragt. Die Mehrheit der Landwirte erwartet in ihrer Region auch künftig Preissteigerungen für die Ackerflächen. Einen weiteren Anstieg der Kaufpreise erwarten 69% und weiter steigende Pachtpreise 68%. In den kommenden zehn Jahren rechnen sie mit einem Anstieg der Kaufpreise um 19%. Bei den Pachtpreisen sehen sie die Entwicklung ähnlich. In Ostdeutschland erwarten 21% der Befragten sogar eine Steigerung der Kaufpreise von mehr als 40%. Die Landwirte halten Bodenkäufe also für eine gute Investition. Auch der Autopionier Henry Ford hat schon empfohlen: „Investieren Sie in Grund und Boden – das Produkt wird nicht mehr hergestellt.“

„Welche Preisentwicklung für Ackerland erwarten Sie bei Ihnen vor Ort in den nächsten 10 Jahren?“



Quelle: Konjunktur- und Investitionsbarometer Agrar, Dezember 2014

Boden – ein ganz besonderer Produktionsfaktor

Boden ist ein essenzieller Produktionsfaktor. Er ist die Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion und damit auch für die Welternährung. Seine Besonderheit ist die Unvermehrbarkeit und Immobilität. Es ist zwar beispielsweise möglich, Tomaten in Gewächshäusern auf Steinwolle zu kultivieren, aber für die Welternährung hat die Produktion ohne Boden bisher keine Bedeutung. Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftszweigen, in denen allenfalls Rohstoffe einen möglichen Engpass darstellen, wird die landwirtschaftliche Erzeugung durch Ackerflächen limitiert, die ihrer Natur nach kaum substituierbar ist. Mit innovativer Landtechnik, durch leistungsfähigere und resistenterere Pflanzensorten oder eine teilflächenspezifische Bewirtschaftung lässt sich allerdings das Ertragspotenzial pro Flächeneinheit voraussichtlich auch in Zukunft weiter steigern.

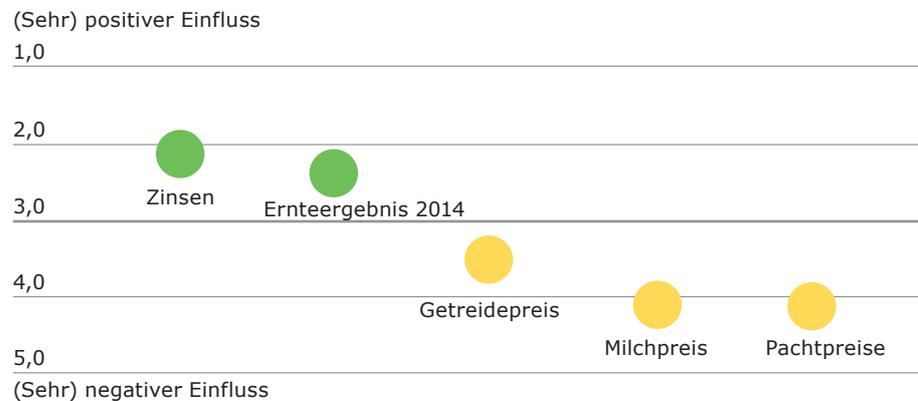
Starker Wettbewerb um knappe Flächen

Auch das einzelbetriebliche Wachstumspotenzial wird durch die verfügbare Fläche gebremst. Dies bestätigen die im Konjunktur- und Investitions-

barometer Agrar interviewten deutschen Landwirte. Aus ihrer Sicht haben die steigenden Pachtpreise derzeit den größten negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung ihres Betriebs. Das zeigt, wie wichtig der Bodenmarkt für die Zukunft landwirtschaftlicher Betriebe ist. Denn durch immer leistungsfähigere Landmaschinen ist es für Landwirte ökonomisch notwendig, auch immer mehr Fläche zu bewirtschaften. Bewirtschaftete ein Betrieb in Deutschland um 1900 im Durchschnitt etwa 5 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche, sind es heute rund 58 Hektar.

Die Wachstumsschwelle, unterhalb der die Zahl der Betriebe ab- und oberhalb der die Zahl der Betriebe zunimmt, steigt kontinuierlich an. Sie liegt heute bei über 100 Hektar Betriebsgröße. Da die verfügbare Fläche in Deutschland nahezu konstant bleibt, ist ein Wachstum der Betriebe nur möglich, wenn durch Ausscheiden anderer Betriebe Flächen frei werden. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Zahl der Betriebe durch den Strukturwandel etwa alle 20 Jahre halbiert. Um diese frei werdenden Flächen gibt es auf dem Bodenmarkt einen starken Wettbewerb. In der Folge wandert ein großer Teil des landwirtschaftlichen Einkommens zum begrenzenden Produktionsfaktor Boden und somit zu den Landeigentümern. Dieser Effekt wird von der europäischen Agrarpolitik durch die entkoppelten Direktzahlungen noch verstärkt. Auch die aktuell eingeführten Greeningmaßnahmen, insbesondere die Bereitstellung von 5 % ökologischen Vorrangflächen, erhöhen die Nachfrage nach Ackerflächen weiter.

„Wie beurteilen Sie zur Zeit die folgenden Rahmenbedingungen in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung Ihres Betriebes?“



Quelle: Konjunktur- und Investitionsbarometer Agrar, Dezember 2014

Zusätzlich verschärft wird der Wettbewerb durch die Umnutzung der Flächen zu Lasten der deutschen Landwirtschaft. Während die Waldfläche seit 1992 um 343 000 Hektar bzw. 3 % zugenommen hat, gab es bei landwirtschaftlichen Flächen einen kontinuierlichen Rückgang um 864 000 Hektar bzw. 4 %. In Deutschland werden 52 % der Landesfläche landwirtschaftlich genutzt. Neben Ackerland entfallen davon 25 % auf Grünland und 11 % auf Hecken, Heide, Dauerkulturen und anderes. Die Umnutzung von Grünland in Ackerland ist rechtlich reglementiert. Durch den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen gehen, trotz eines rückläufigen Trends in den letzten Jahren, täglich 73 Hektar für die Landwirtschaft verloren. Pro Tag ist dies mehr als die durchschnittliche Fläche eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Bei Bauvorhaben wird für umweltpolitische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch Ackerland in Anspruch genommen. Diese Kompensationsflächen betragen bisweilen das Mehrfache der eigentlich versiegelten Fläche.

Im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag reduziert werden. Zudem fordern die Vertreter der Landwirtschaft den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stark zu begrenzen. Auch die Vereinten Nationen erklärten 2015 zum „Jahr der Böden“. Damit wollen sie auf die Gefahren von Flächenversiegelung und auf die Bedeutung fruchtbarer Böden für die Welternährung hinweisen.

Die Bodenverteilung aus historischer Perspektive

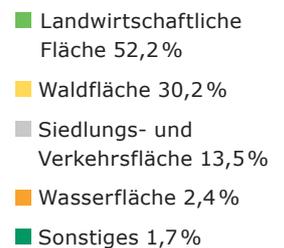
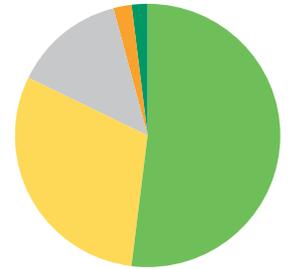
Doch wie kamen die Landwirte überhaupt an den Grund und Boden, für deren Erhalt und nachhaltige Nutzung sie sich heute so engagieren? Diese Frage ist insofern interessant, als man in den heutigen Betriebsstrukturen die historische Entwicklung erkennen kann. Gerade die Entscheidung über Verteilung und Nutzung des Bodens war schon immer eine zentrale Machtfrage, die auch zu politischen Umwälzungen führte. Bereits die Bauernaufstände in Süddeutschland ab 1524 gingen im Kern auf die Verteilung des Bodens zurück. Der Adel hatte im Zuge der Einführung des Römischen Rechts die bäuerliche Bevölkerung um Teile ihrer traditionellen Landrechte gebracht und Flächen in Privatbesitz umgewandelt.

Zu grundlegenden Reformen kam es jedoch erst im 19. Jahrhundert nach der Französischen Revolution und den Napoleonischen Kriegen. In den einzelnen deutschen Staaten waren damals die Voraussetzungen im Agrarsektor keineswegs einheitlich. Vereinfacht dargestellt ließen sich zwei Typen von Agrarverfassungen identifizieren: Westlich der Elbe die Grundherrschaft und östlich der Elbe die Gutsherrschaft. In der Grundherrschaft mussten die Bauern vor allem Abgaben an die Grundherren leisten. Für viele kleinbäuerliche Familien war hier eine Nebenerwerbstätigkeit, etwa in der vorindustriellen Textilproduktion, lebensnotwendig. Dies förderte die Entstehung einer kleingewerblichen Wirtschaft. In der Gutsherrschaft östlich der Elbe war die rechtliche Lage der Bauern wesentlich ungünstiger. Der Gutsherr sah in den von ihm abhängigen Bauern vor allem billige Arbeitskräfte, die er fast ohne rechtliche Beschränkungen nutzen konnte. Im Laufe des 18. Jahrhunderts entwickelten sich dort zu Lasten des übrigen Bauernlands um die Herrschaftshöfe große Eigenwirtschaften der Gutsherren. Diese großen Betriebe lieferten ihre landwirtschaftlichen Produkte in den Westen Deutschlands, insbesondere aber in andere westeuropäische Staaten.

Die Rolle der Rentenbanken in der Bauernbefreiung

Die beschriebenen Abhängigkeiten gerieten im Zuge der Aufklärung zunehmend in die Kritik. Reformen bezeichneten die starken herrschaftlichen Abhängigkeiten zwischen Grundherren und Bauern als Sklaverei. Darüber hinaus zeigte sich, dass eine unterdrückte Bauernschaft kaum in der Lage sein würde, eine stark wachsende Bevölkerung zu ernähren. Vorbild für Reformen in der Landwirtschaft war England. Auf Grundlage einer umfassenden, friedlichen Bodenreform und durch neue Anbaumethoden wurde dort die Landwirtschaft seit der Mitte des 18. Jahrhunderts rationeller und effektiver gestaltet.

Flächennutzung in Deutschland 2012



Quelle: Statistisches Bundesamt

Auch in den deutschen Staaten fand – im Gegensatz zu Frankreich – keine revolutionäre Bauernbefreiung statt. Nach dem Wiener Kongress und der Wiederherstellung der alten Ordnung gab es in den einzelnen Staaten unterschiedlich umgesetzte Reformen zur Lösung der Abhängigkeiten zwischen Grundherrn und Bauern. Im Zuge dieser sogenannten Bauernbefreiung des 19. Jahrhunderts lösten die Bauern grundherrschaftliche Lasten und Frondienste durch Geldzahlungen ab. Die damit verbundenen Zahlungen belasteten die Bauernfamilien zwei bis drei Generationen lang. Dennoch war die Bauernbefreiung ein entscheidender Schritt in Richtung einer modernen und demokratischen Gesellschaft. Sie verlief jedoch zunächst schleppend. In Preußen konzentrierten sich die Reformen, die die Lage der Bauern tatsächlich verbesserten, auf die westlichen Gebiete unter dem System der Grundherrschaft. Die maßgeblichen Nutznießer im östlichen Teil Preußens waren die Großagrарier, die ihre Güter zum Teil bei der Überführung der gemeinschaftlich genutzten Flächen in Privateigentum weiter vergrößern konnten. Wirtschaftlich tragfähige bäuerliche Betriebe entstanden dort kaum.

In Westpreußen verlief die Entwicklung anders. Viele bäuerliche Betriebe mussten Kredite für die Ablösung der grundherrschaftlichen Lasten aufnehmen. Es fehlte jedoch ein funktionierendes Kreditsystem, das den Bauern die erforderlichen finanziellen Mittel bereitstellen konnte. Nach den Unruhen von 1848, die durch Missernten vor allem durch die Kraut- und Knollenfäule bei Kartoffeln ausgelöst wurden, gründete man in den preußischen Provinzen Rentenbanken. Ziel war es, die Ablösung der Grundherren zu beschleunigen und damit die Agrarreformen zu einem schnellen Abschluss zu bringen. Die Rentenbanken traten als Vermittler zwischen Grundherren und Bauern auf, damit beide Parteien die behördlich festgelegten Ablösezahlungen akzeptierten. Diese wurden dann in eine feste Geldrente umgewandelt. Die Grundherren erhielten für die Überlassung der Geldrente festverzinsliche, sich amortisierende Schuldverschreibungen, die sogenannten Rentenbriefe. Die Bauern mussten dafür der Rentenbank in festen Ratenzahlungen Zins und Tilgungen für die Ablösesumme leisten. Der Vorteil bestand darin, dass sich die Berechtigten sofort durch den Weiterverkauf Finanzmittel beschaffen konnten und die ablösepflichtigen Bauern die Zahlungen über einen langen Zeitraum strecken konnten. Um das Risiko von Zahlungsausfällen bei den Bauern zu minimieren, wurden von Preußen und anderen Staaten eigene Garantiefonds gebildet und die Rentenbanken als ein bevorrechtigter Gläubiger eingesetzt. Der Name der Landwirtschaftlichen Rentenbank geht auf die damaligen Institute zurück, die die Rentenzahlungen zur Ablösung der grundherrschaftlichen Lasten ermöglichten.

Eine detaillierte Darstellung der deutschen Agrargeschichte und der Entstehung der Landwirtschaftlichen Rentenbank findet sich auch in der Festschrift, die zum 65-jährigen Jubiläum der Bank im Jahr 2014 erschien: „An der Seite der Bauern – Die Geschichte der Rentenbank.“

Im Zuge der Bauernbefreiung wurden die Agrarflächen in privates Familien-eigentum überführt. Im Feudalismus gab es zwar schon Bodeneigentum, dieses war jedoch überwiegend nicht handelbar, sondern nur vererbbar. Die Bauernbefreiung ermöglichte es, den Boden stärker nach Kriterien des Markts zu verteilen. Der Landwirt konnte nun unabhängig von Herrschaft und Dorfgemeinschaft seine Flächen frei bewirtschaften. Er konnte sie zudem vererben, verkaufen und als Kreditsicherheit einsetzen. Die Basis für den heutigen Bodenmarkt war damit geschaffen.

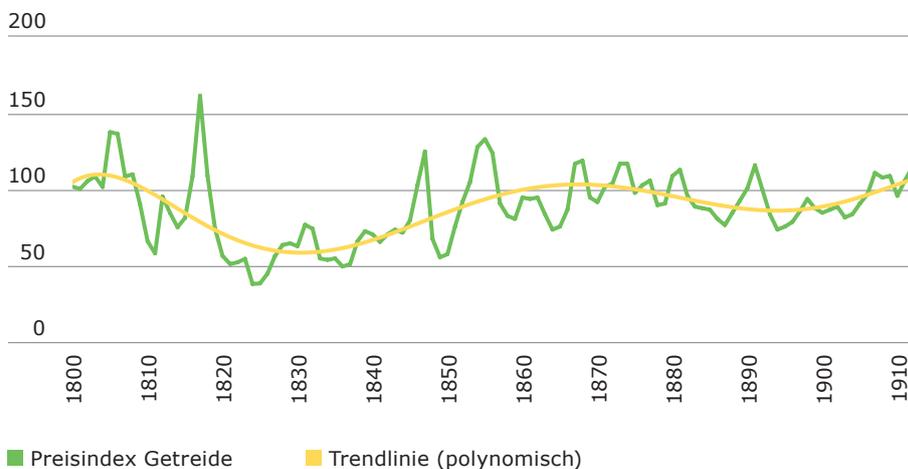
Die Agrarkonjunktur bestimmte den Bodenpreis schon im 19. Jahrhundert

Bereits im 19. Jahrhundert war der Bodenmarkt keineswegs stabil, sondern abhängig von agrarkonjunkturellen Schwankungen. Eine wachsende Bevölkerung und Produktionssteigerungen prägten die Landwirtschaft in Deutschland. Anfang des 19. Jahrhunderts stiegen aufgrund von Missernten die Agrarpreise stark an. In Erwartung anhaltend hoher Preise investierten viele Gutsbesitzer in ihre Betriebe und verschuldeten sich erheblich. Ab 1820 stiegen die Ernten, die Agrarpreise brachen ein und viele Güter mussten verkauft werden. Einige Agrarexperten schätzten, dass bis in die Mitte der 1830er Jahre fast die Hälfte aller großen Güter in Preußen ihren Besitzer wechselte. Das verursachte einen Preisverfall landwirtschaftlicher Flächen.

In den folgenden Jahrzehnten stabilisierten sich die Preise auf einem höheren Niveau. Zeitgenossen sprachen mit Blick auf die Zeitspanne von 1848 bis zur Mitte der 1870er Jahre von einer „goldenen Zeit“ für die Landwirtschaft. Die relative Preisstabilität und die gute Absatzlage führten zur Einführung technischer Neuerungen und einer Verdreifachung der Erträge im Ackerbau. Aber auch die Preise für landwirtschaftliche Betriebe haben sich von 1820 bis 1870 verdreifacht. Die gute Ertragslage ermutigte wiederum die Bauern, zu investieren und Kredite aufzunehmen. Zeitgenossen schätzten die Kreditbelastung der großen preußischen Güter auf 80 % ihres Verkehrswerts. Dies führte im gesamtwirtschaftlichen Abschwung der Gründerkrise ab 1873 vielfach zu wirtschaftlichen Problemen in der Landwirtschaft. Viele Agrarier hatten neue Flächen zum Teil zu überhöhten Preisen erworben. Auch damals verstärkte die zunehmende Konkurrenz auf dem Weltmarkt den Preisverfall. Im russischen Zarenreich, insbesondere in der Ukraine, sowie im Mittleren Westen der Vereinigten Staaten von Amerika, wurden große Anbauflächen erschlossen. Es kam zu einem Einbruch der Preise für landwirtschaftliche Produkte. In der Folge fielen auch die Preise für landwirtschaftliche Betriebe deutlich. Ab 1880 kam die Landwirtschaft wieder auf Wachstumskurs. Die Preise für Grund und Boden sowie für Agrarprodukte zogen bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs wieder deutlich an. Also auch

Getreidepreise im Gebiet des deutschen Reichs 1800–1913

1913=100



Quelle: Statistisches Reichsamt

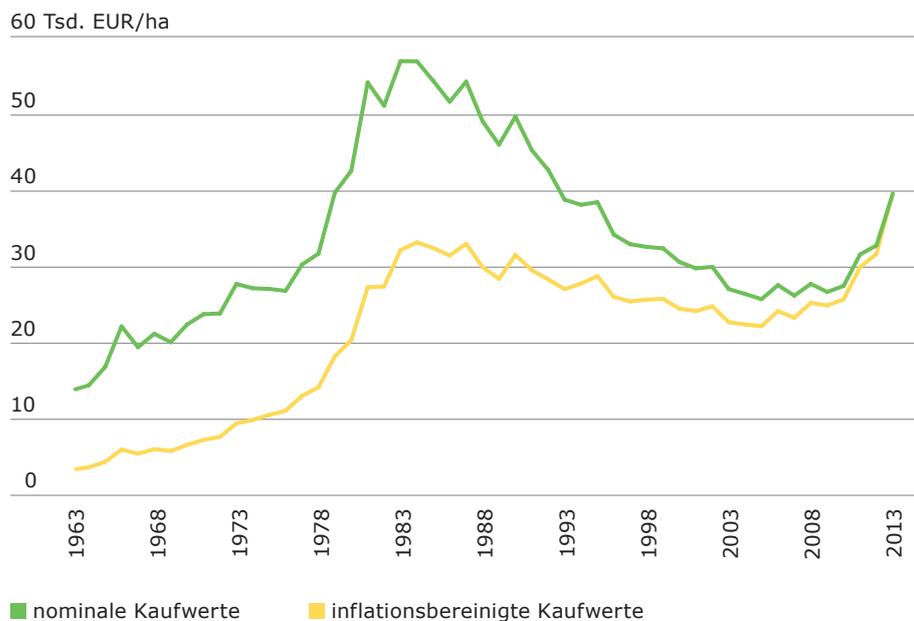
ohne Weltkriege und Hyperinflation gab es in Deutschland große Schwankungen am Bodenmarkt. Auslöser waren meistens Preisschwankungen auf den Agrarmärkten. Eine Geschichte, die sich auch heute wiederholen kann.

Entwicklung der Bodenpreise in der jüngeren Vergangenheit

Auch in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts gab es Preisschübe auf dem deutschen Bodenmarkt. Wie das Beispiel der bayerischen Bodenpreise zeigt (s. Grafik), stiegen die Preise bis Mitte der 1980er Jahre stetig an. Besonders steil ist der Verlauf ab Mitte der 1970er Jahre, die wirtschaftlich von Ölkrisen, hohen Inflationsraten und einer weltweiten Rezession geprägt waren. Zu dieser Zeit erreichten die Getreidepreise, zumindest nominal, ein Rekordniveau. Die öffentliche Diskussion drehte sich damals erstmals um die Frage, ob weltweite Ressourcen, sowohl Rohstoffe als auch Agrarprodukte, langfristig knapp werden. Zur selben Zeit stiegen auch in den USA die Bodenpreise stark an, aber im Gegensatz zu Deutschland fielen sie dort auch nominal wieder stark ab.

Ab Mitte der 1980er Jahre verschlechterte sich die wirtschaftliche Lage in der Landwirtschaft. Um die ständig steigenden Kosten der Marktstützungsmaßnahmen zu stoppen, hat die europäische Agrarpolitik die Milchquotenregelung eingeführt und die Garantiepreise für Getreide schrittweise abgebaut. Dies läutete schließlich auch den Niedergang der Bodenpreise ein, die über 20 Jahre scheinbar unaufhaltsam fielen. In Bayern sanken die inflationsbereinigten Preise etwa um die Hälfte. Aber trotz des extremen Preissprungs der letzten Jahre liegen die inflationsbereinigten Preise von heute noch deutlich unter denen der 1980er Jahre.

Kaufpreis für landwirtschaftliche Nutzflächen in Bayern



Quellen: Statistisches Bundesamt, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Grundrente als preisbestimmender Faktor

Was verleiht dem Boden eigentlich seinen Wert? Preisbestimmend für die landwirtschaftliche Fläche war und ist in erster Linie die Grundrente. Allgemein stellt eine Rente im ökonomischen Sinn ein Einkommen ohne Gegenleistung dar, das sich aus der Nutzung eines eingesetzten Produktionsfaktors ergibt. Wenn dieser begrenzt verfügbar und schwer substituierbar ist, kann eine dauerhafte Rente erzielt werden, wie zum Beispiel bei Patentrechten, Milchquoten und eben Landrechten. Da landwirtschaftliche Flächen in Deutschland knapp sind, entfällt auf sie eine Rente, welche dauerhaft über dem Betrag liegt, der notwendig ist, um die Flächen in eine landwirtschaftliche Nutzung zu lenken. Diese Rente für Grund und Boden, die sogenannte Grundrente, ist die Entlohnung des Bodens, nachdem alle anderen Kosten der Bewirtschaftung einschließlich der Entlohnung für die unternehmerische Tätigkeit gedeckt sind. Sie kann zwischen den einzelnen Betrieben durch die Betriebsführung oder Betriebsausrichtung (zum Beispiel Tierhaltung oder Biogasanlage) extrem unterschiedlich ausfallen. Sie bestimmt langfristig den maximalen Pachtpreis.

Die Grundrente ist zunächst vom Ertragspotenzial abhängig. Das natürliche Ertragspotenzial hängt von den klimatischen Verhältnissen und der Bodenqualität ab. Mitteleuropa ist gekennzeichnet von gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen, die stabile und hohe Erträge ermöglichen. Zum Vergleich: Die Erträge bei Weizen sind in den USA mit 30 Dezitonnen pro Hektar im Durchschnitt nicht einmal halb so hoch. Das hohe Ertragspotenzial lässt in Deutschland daher auch langfristig hohe Grundrenten erwarten.

Die Erklärung hierfür lieferte bereits der Ökonom David Ricardo Anfang des 19. Jahrhunderts in seiner Theorie von der Qualitätsrente. An einem guten Standort wird mit gleichem Aufwand ein höherer Ertrag erzielt als an einem schlechten Standort. Die Preise für Agrarprodukte orientieren sich langfristig an den Produktionskosten am Grenzertragsstandort, also dem schlechtesten Standort, der bei einem bestimmten Preisniveau gerade noch bewirtschaftet wird. Der Ertragsunterschied, bzw. die relative Ersparnis zwischen dem Grenzstandort und dem guten Standort, stellt die Qualitätsrente dar. Für den Eigentümer ertragreichen deutschen Ackerlands bedeutet dies, dass auch unabhängig vom weltweiten Preisniveau für Agrarprodukte langfristig eine positive Grundrente zu erwarten ist.

Die Bodenqualität in Deutschland

Nicht nur im internationalen Vergleich, sondern auch innerhalb Deutschlands gibt es bei der Bodenqualität regionale Unterschiede. Die Deutschlandkarte (S. 22) stellt die Eignung von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung dar und dient der Abschätzung des Ertragspotenzials. Gut zu erkennen sind die dunkelbraun gekennzeichneten ertragreichen Börderegionen, wie zum Beispiel die Köln-Aachener-Bucht oder die Magdeburger Börde.

Jede einzelne landwirtschaftliche Fläche wurde in Deutschland im Rahmen der Reichsbodenschätzung in den 1930er Jahren bewertet. Diese Bewertung war Grundlage für eine einheitliche Besteuerung. Eine derartige, nach einheitlichen Grundsätzen erfolgende Bewertung aller landwirtschaftlichen Flächen ist weltweit einmalig. Als Referenz diente der Reichsrichtbetrieb in der fruchtbaren Magdeburger Börde. Dessen Schwarzerdeböden erhielten

die maximale Bodenwertzahl 100. Durch ein Netz von Vergleichsstücken orientieren sich alle anderen Schätzungen an diesem Wert. Die Bodenwertzahl liegt zwischen 0 und 100 und ergibt durch Zu- und Abschläge die Ackerzahl oder – wie es landläufig heißt – die Bodenpunkte. Die auf diese Weise ermittelte Ertragsfähigkeit dient den Akteuren am Bodenmarkt als verlässliche Orientierung und sorgt für Vergleichbarkeit. Zwischenzeitlich haben sich die relativen Ertragsfähigkeiten der Bodentypen durch Veränderungen in der Bewirtschaftung verschoben. Beispielsweise spielt die Nährstoffversorgung aufgrund des verbesserten Mineraldüngereinsatzes eine nicht mehr so zentrale Rolle, sodass etwa sandige Böden nach heutigen Schätzungen höher bewertet werden als früher.

Ackerbauliches Ertragspotenzial der Böden in Deutschland



Quelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (©BGR Hannover 2014)

Bedeutung von Marktnähe und Transportkosten

Auch die Marktnähe und die gute Infrastruktur in Deutschland sprechen für die Wertstabilität von Agrarland. Johann Heinrich von Thünen hat bereits 1826 erkannt, dass die Verkehrslage und Marktnähe entscheidend für die Art der Bewirtschaftung und damit für die Grundrente ist. In seinem Modell zeichnete er in die Mitte einer homogenen Agrarlandschaft einen zentralen Marktplatz, zu dem alle Güter transportiert werden müssen. Die Agrargüter unterschieden sich hinsichtlich der Preise und Transportkosten. Er stellte fest, dass transportkostenintensive und verderbliche Güter mit den höchsten Gewinnen pro Hektar idealerweise nahe dem Marktplatz produziert werden sollten. Mit Blick auf die Grafik aus seinem Werk „Der isolierte Staat“ sieht man: Die Viehzucht lag im äußersten Thünenschen Kreis. Denn die Tiere konnten damals noch zum Marktplatz getrieben werden. In den mittleren Kreisen ist der Ackerbau mit unterschiedlichen Intensitäten eingezeichnet. Marktnahe Flächen wurden für Gemüse und – aus heutiger Sicht überraschend – als Wald genutzt, denn Holz ist schwer und der Transport war teuer.

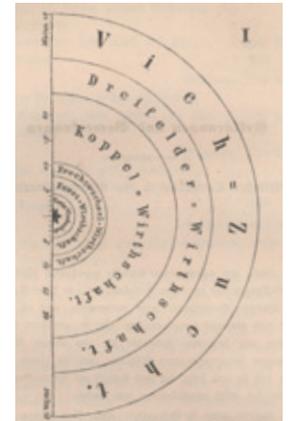
Heute spielen die Transportkosten innerhalb von Industrieländern eine geringe Rolle. Aber bei einigen landwirtschaftlichen Massengütern wie Zuckerrüben, Maissilage sowie Wirtschaftsdünger sind sie immer noch relevant. Denn im globalen Maßstab wird die Vorzüglichkeit eines Standorts auch vom Zugang zu den (Welt-)Märkten bestimmt. So lag Deutschland 2014 im Handelslogistik-Ranking der Weltbank (Logistic Performance Index) weltweit auf dem ersten Rang. Brasilien dagegen verfügt zwar über eine besonders wettbewerbsfähige landwirtschaftliche Produktion, jedoch ist die Infrastruktur mangelhaft. Das hemmt das Wachstum. Zucker muss in Brasilien zum Beispiel bis zu 3 000 km weit auf unbefestigten Straßen transportiert werden. Das ist teuer und senkt die Erlöse pro Hektar. Im Vergleich dazu ist in Deutschland auch langfristig eine zusätzliche Grundrente aus den landwirtschaftlichen Flächen allein aufgrund der Marktnähe und der guten Infrastruktur zu erwarten.

Theoretische Zahlungsbereitschaft für Ackerland

Da die Nutzungsdauer von Boden theoretisch unendlich ist, wird von einer „Ewigen Rente“ gesprochen. Schon allein dieser Zahlungsstrom macht durch eine laufende Nutzung den Boden wertvoll. Wann ist der Bodeneigentümer eigentlich bereit, diesen ewigen Zahlungsstrom für eine endliche Summe, den Kaufpreis, aufzugeben? Die Relevanz der Frage wird deutlich, wenn man sich klar macht, dass alle geschaffenen Güter, einschließlich Geld, nicht nur endliche Herstellungskosten, sondern auch eine endliche Nutzungsdauer haben.

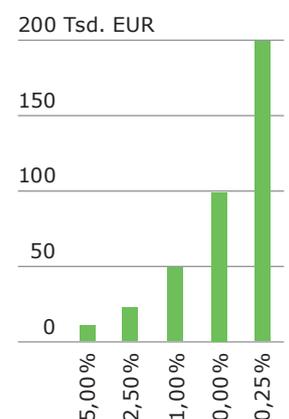
Abgesehen von Liquiditätsüberlegungen ist die Antwort klar: Der Bodeneigentümer ist dann bereit zu verkaufen, wenn der Verkaufspreis bei Anlage auf dem Kapitalmarkt langfristig eine reale Verzinsung erbringt, die mindestens der Grundrente des Bodens entspricht. Die gleichen Überlegungen gelten entsprechend auf der Käuferseite. Nur solange das Kapital sich also verzinst, ist Boden theoretisch bezahlbar. Dieser Zusammenhang wird in der Grafik deutlich, die die theoretischen Bodenpreise bei konstanter Grundrente von 500 Euro pro Hektar bei unterschiedlichen Zinserwartungen darstellt, die sogenannten Barwerte.

Die Thünenschen Kreise



Quelle: Johann Heinrich von Thünen: Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, 3. Auflage 1875; mit freundlicher Unterstützung durch das Thünen-Museum-Tellow

Barwert des Bodens bei einer Grundrente von 500 EUR pro Hektar und unterschiedlichen Zinssätzen



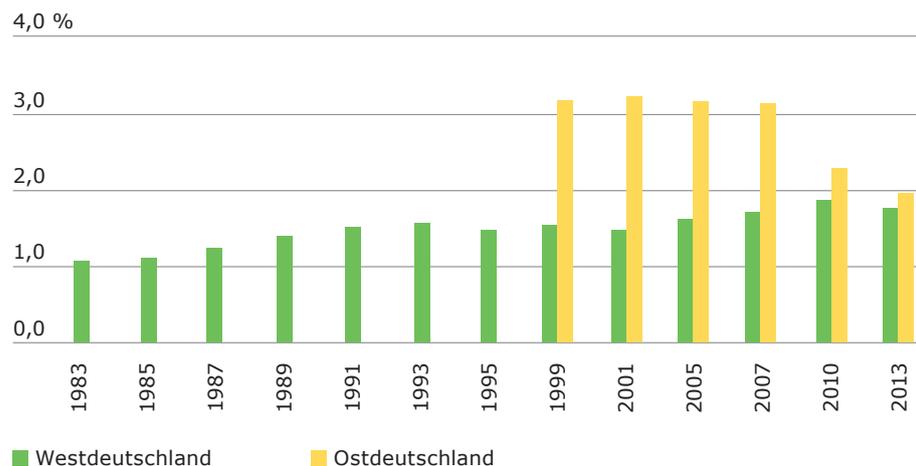
Quelle: Eigene Berechnung

Maßgebend für die Kalkulation sind der zu erwartende inflationsbereinigte langfristige Zinssatz und die zukünftige Grundrente. Bei einer konstanten Grundrente von beispielsweise 500 Euro pro Hektar liegt die Zahlungsbereitschaft bei einem Zinssatz von 5 % lediglich bei 10 000 Euro pro Hektar, bei 1 % ist es schon das Fünffache. Bei einer Verzinsung von 0 % ist diese unendlich und der Boden wird theoretisch unbezahlbar. Kurz gesagt: Auch wenn es auf den Bodenmärkten sonst keine Änderungen gibt, führen sinkende Zinsen bzw. Zinserwartungen aufgrund der langen Berechnungszeiträume zu extrem steigenden Preisen. Dies erklärt ökonomisch einen Großteil der momentanen Bodenpreissteigerungen.

Wie verzinst sich eine Investition in Boden?

Wie hoch ist aber die Verzinsung des Bodens durch Verpachtung? Betrachtet man als Näherung den Quotienten aus Neupachtpreis und Kaufpreis in den vergangenen Jahrzehnten, so stieg er von unter 1 % Anfang der 1980er auf etwa 1,8 % bis zum Jahr 2013. Im gleichen Zeitraum fiel die Vergleichsgröße, die Realverzinsung, von 4,9 % im Jahr 1983 auf 0,1 % im Jahr 2013. Investitionen in den Bodenkauf wurden im Zeitablauf also attraktiver. Insbesondere in Ostdeutschland ging seit 2007 die Bodenverzinsung aufgrund der gestiegenen Kaufpreise stark zurück. Agrarökonomen interpretieren die Entwicklung des Verhältnisses von Pachtpreis zu Kaufpreis auch als Indikator für die Erwartungshaltung der Landwirte bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Agrarpreise und der Agrarpolitik. Erhöht sich dieses Verhältnis zugunsten der Pacht, kann man von einer negativen Erwartung in der Landwirtschaft in die künftige Entwicklung ausgehen und umgekehrt. Nur wenn die Landwirte mit einer langfristig guten wirtschaftliche Entwicklung in der Landwirtschaft rechnen, sind sie bereit, verhältnismäßig hohe Kaufpreise für Ackerland zu zahlen.

Verzinsung von Ackerland durch Pacht in Deutschland: Neupachtpreise dividiert durch Kaufpreise



Quellen: Statistisches Bundesamt (Sonderheft Bodenmarkt), Eurostat

Ab Mitte der 1980er Jahre setzte eine restriktivere EU-Agrarpreispolitik ein. So führte die EU eine Milchquote ein und senkte die Garantiepreise. Ab 1992 hat die Europäische Agrarpolitik dann die Agrarmärkte schrittweise liberalisiert und Direktzahlungen in Form von Flächenprämien gezahlt. Vor allem

diese Direktzahlungen und deren spätere Entkopplung führten unter anderem dazu, dass ein wachsender Anteil am agrarpolitischen Transfer zum Bodeneigentümer wandert. Dieser Effekt verstärkte den relativen Anstieg der Pachtpreise zu den Kaufpreisen.

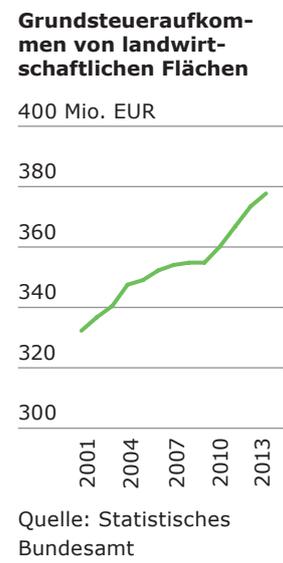
Ab 2010 begannen die Kaufpreise auch im Westen stärker zu steigen als die Pachtpreise. Dadurch fiel die Bodenverzinsung. Das kann zum einen als Effekt des niedrigeren Zinsniveaus interpretiert werden, aber auch als wachsender Optimismus der Landwirte in die langfristige wirtschaftliche Entwicklung. Letzteres deckt sich mit den Ergebnissen des Investitions- und Konjunkturbarometers Agrar, das seit 2005 einen zunehmenden Optimismus in der Landwirtschaft feststellte. Zusammengefasst erscheint eine Investition in den Bodenkauf dank einer relativ attraktiven Verzinsung heute vergleichsweise lohnenswert.

Boden als Geldanlage in Krisenzeiten

In Krisenzeiten, wie etwa der Finanz- bzw. Eurokrise, besteht bei vielen Anlegern erhöhte Unsicherheit über die Entwicklung des Geldwerts. Wer sich unter dieser Annahme gegen Inflationsrisiken absichern will, legt sein Kapital vermehrt in Sachwerten an, die sich besonders gut für die Wertaufbewahrung eignen, wie beispielsweise Edelmetalle, Immobilien und eben auch Grund und Boden. Der Anleger ist nicht in erster Linie an der Bodenrente interessiert, sondern für ihn steht ein Wertzuwachs bzw. ein langfristiger Werterhalt im Vordergrund. Dies erhöht die Nachfrage, verteuert den Boden und kann so zu einer „Blase“ bzw. zu einer Überbewertung führen. Die Bodenpreise koppeln sich von den Ertragswerten ab, und Boden kann nicht mehr über die landwirtschaftliche Nutzung finanziert werden.

Investoren sollten jedoch bedenken, dass die Kaufentscheidung für Boden oft von langfristiger Natur ist. Entsprechend muss auch das Risiko einer Politikänderung berücksichtigt werden. Die Eurokrise ist in erster Linie eine Staatsschuldenkrise bei deren Zuspitzung der Staat seine Ausgaben durch zusätzliche Einnahmen decken muss. Wer Ackerland aus Furcht vor der Eurokrise kauft, sollte bedenken, dass Boden sehr gut zu besteuern ist. Er ist immobil, die Besteuerungsgrundlage ist gut erfassbar und einer Besteuerung kann im Gegensatz zu Kapital durch eine Verschiebung in andere Länder nicht ausgewichen werden. Volkswirtschaftlich spricht für eine Besteuerung von Grund und Boden die vergleichsweise geringe Verzerrung der Wirtschaft durch Ausweichreaktionen oder Verhaltensänderung der Steuerzahler. Die Bodenbesteuerung lässt theoretisch die von den Nutzern bezahlten Bodenpreise unverändert und verringert nur die von den Bodeneigentümern eingenommene Grundrente. Gleichzeitig ist sie sozial verträglich, weil sie in erster Linie die Besitzenden belastet. Nicht grundlos wurde auf dem Höhepunkt der Eurokrise zwischenzeitlich eine Immobiliensteuer in Italien eingeführt.

Auch in Deutschland gibt es Tendenzen, die Grund- und Grunderwerbsteuern zu erhöhen. Die jährlich anfallende Grundsteuer ist eine der wenigen Steuern, über deren Höhe die Kommunen durch Festlegung von Hebesätzen selbst entscheiden können. Viele Gemeinden erhöhen diese angesichts knapper Kassen. Die Grunderwerbsteuer, die beim Kauf von landwirtschaftlichen Flächen zu entrichten ist, wird dagegen von den Bundesländern festgesetzt. Schleswig-Holstein steht dabei mit 6,5 % an der Spitze, ab 2015 gemeinsam

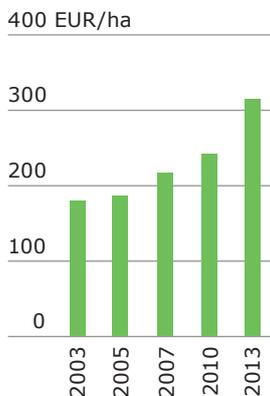


mit Nordrhein-Westfalen und dem Saarland. Bayern verlangt dagegen ebenso wie Sachsen nur 3,5 % Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer ist zwar vom Käufer zu tragen, führt aber bei unverändertem Grundstückshandel zu einer Verminderung der Verkaufserlöse für den Verkäufer. Durch die langen Investitionszeiträume spielen auch die Erbschafts- und Schenkungssteuern eine entscheidende Rolle. Momentan wird die Vererbung von landwirtschaftlichen Flächen relativ gering besteuert, zum einen durch die Anwendung der günstigen Ertragswerte, die im Regelfall deutlich unter den Verkehrswerten liegen, zum anderen durch die Anwendung der Verschonungsregelung für Betriebsvermögen. Insgesamt bieten Investitionen in deutsches Ackerland im Vergleich zu vielen anderen Investitionen ein extrem hohes Maß an Rechtssicherheit.

Aktuelle Entwicklungen am Pachtmarkt

Für die betriebliche Entwicklung eines landwirtschaftlichen Unternehmens ist die Pacht traditionell von größerer Bedeutung als der Kauf. Der Pachtmarkt sorgt für die notwendige Mobilität auf dem Bodenmarkt. Der Pachtanteil liegt in Deutschland bei etwa 60 %. Allein 2012 wurden etwa 2,25 Mrd. Euro für die Pacht von Flächen gezahlt. Betriebliches Wachstum findet im Regelfall über Pacht statt, unter Schonung des Eigenkapitals und bei geringerer Kreditbelastung.

Neupachtpreise in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt (Sonderheft Bodenmarkt)

Bis 2005 stiegen die Pachtpreise im früheren Bundesgebiet kaum und in den ostdeutschen Bundesländern – von einem niedrigeren Niveau ausgehend – nur mäßig an. Seit 2005 haben die gezahlten Pachtentgelte allerdings deutlich angezogen. Auskunft über die jüngsten Tendenzen geben die Neupachtpreise, also die Pachtentgelte, die innerhalb der letzten beiden Jahre neu festgelegt wurden. Die Neupachten lagen 2013 im Bundesdurchschnitt mit 313 Euro pro Hektar deutlich höher als die Bestandspachten mit 243 Euro pro Hektar. Dies ist ein Beleg für die dynamische Entwicklung der Pachtpreise. Es gibt jedoch regionale Unterschiede: Während die Neupachten im früheren Bundesgebiet 442 Euro pro Hektar betragen, sind es in den ostdeutschen Bundesländern 205 Euro pro Hektar. Die Neupachtpreise sind in Niedersachsen von 2010 bis 2013 um 32 % auf 520 Euro pro Hektar gestiegen, in Nordrhein-Westfalen um 7 % auf 510 Euro pro Hektar und in Schleswig-Holstein sogar um 36 % auf 487 Euro pro Hektar.

Unter den ostdeutschen Bundesländern nimmt Sachsen-Anhalt mit 263 Euro pro Hektar und einem Anstieg um 10 % seit 2010 den Spitzenplatz ein. Für die Einordnung der Zahlen ist es wichtig zu beachten, dass die Angaben zu den Pachtpreisen eine statistische Durchschnittsbetrachtung sind. Insbesondere wenn neue Flächen dazu gepachtet werden, können die Preise regional und einzelbetrieblich teils deutlich abweichen.

Der „unvollkommene“ Pachtmarkt

Angesichts dieser Entwicklung sind viele Landwirte besorgt, auf dem Pachtmarkt nicht mehr mitbieten zu können und Fläche zu verlieren. Je knapper die Flächen werden, desto mehr kommen nur diejenigen Pächter zum Zug, die sich den größten Gewinn durch die zusätzliche Fläche versprechen. Weil das Angebot an Pachtflächen unelastisch ist, hängt die Preisbildung dabei entscheidend von der Nachfrage durch die Landwirte ab: Läuft es in der Landwirtschaft gut, wie dies in den letzten Jahren der Fall war, dann können

die Pächter höhere Grundrenten erwirtschaften. Sowohl Nachfrage als auch Preise steigen.

Dem Pachtmarkt fehlen jedoch alle Merkmale eines vollkommenen Marktes. Die Flächen sind uneinheitlich, der Pachtmarkt ist kleinräumig und vor allem intransparent. Ausgerechnet für landwirtschaftliche Pachtgrundstücke, den teuersten Produktionsfaktor in der pflanzlichen Erzeugung, gibt es auf lokaler Ebene keine Preistransparenz. Zusätzlich kann es sowohl auf Anbieter- als auch auf Nachfrageseite zu Marktmacht kommen. Die ausgehandelten Preise können daher deutlich vom theoretischen Gleichgewichtspreis abweichen. Theoretisch sollten sich im Marktgleichgewicht die Grundrente und der Pachtpreis, bei Ansatz einer Risiko- und Managementprämie, entsprechen.

Pachtniveau im internationalen Vergleich

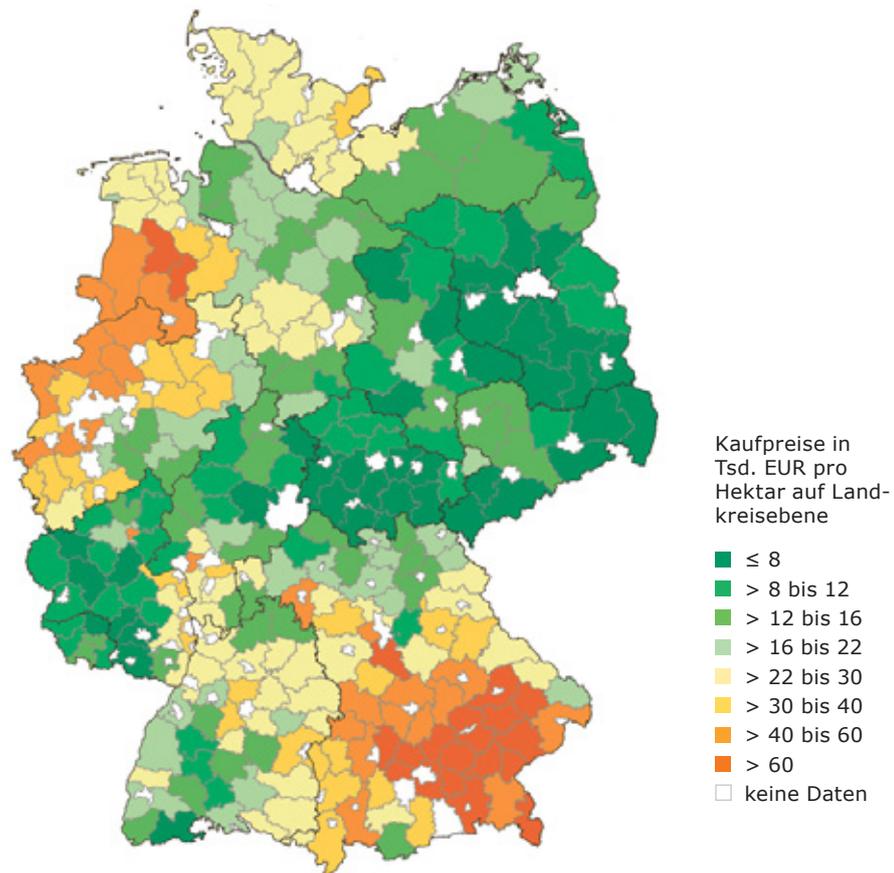
Aber wo liegen die deutschen Pachtpreise im internationalen Vergleich? Die Auswertungen eines ackerbaulichen internationalen Betriebsvergleichs durch das Thünen-Institut haben ergeben, dass die Pachten der deutschen Betriebe im internationalen Vergleich nicht übermäßig hoch sind. Zwar liegen die Pachten zum Beispiel bei einem teilnehmenden Betrieb in der Region Mittel-Weser über 1 000 Euro pro Hektar, bereinigt man aber diese um die Direktzahlungen, liegen die Werte unter denen des Vergleichsbetriebs in Iowa (USA). Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit ist jedoch der Anteil der erwirtschafteten Grundrente, der nach Entlohnung aller Produktionsfaktoren inklusive Arbeitskraft an den Verpächter fließt. Bei den deutschen Beispielbetrieben liegt dieser Wert mit ca. 50 bis 60 % im Mittelfeld.

Spitzenreiter sind ein Betrieb in Iowa mit fast 100 % und ein Betrieb in Argentinien mit über 80 %. Allerdings sind die Pachtpreise in Deutschland und Westeuropa in der Regel längerfristig festgeschrieben. In allen anderen Vergleichsländern sind entweder Naturalpachten wie in Lateinamerika oder deutlich kürzere Pachtlaufzeiten üblich. Kommt es zu starken Preisschwankungen, entwickelt sich die Relation schnell zu Gunsten bzw. zu Ungunsten des Pächters. Die Ergebnisse des Betriebsvergleichs decken sich mit den Auswertungen aus der Testbetriebsstatistik im Wirtschaftsjahr 2012/13. Nach Berechnungen des Leibniz-Instituts für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien (IAMO) liegen in Ostdeutschland die ermittelten Grundrenten deutlich über den Pachtpreisen. Der durchschnittliche Pachtpreis in Sachsen-Anhalt betrug demnach 236 Euro pro Hektar und die für 2012/13 ermittelte Grundrente lag bei 602 Euro pro Hektar. Dies liegt an den zum Zeitpunkt der Pachtabschlüsse vergleichsweise niedrigen Agrarpreisen. Würde man auch langfristig von den hohen Grundrenten ausgehen, hätten die Pacht- und in der Folge die Kaufpreise dort noch Luft nach oben.

Preissteigerungen durch Tierhaltung und Biogas

Für den Landwirt ist nicht das Eigentum an seinen Flächen entscheidend, sondern die Möglichkeit, diese zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu nutzen. Aber das Eigentum macht die Zukunftsplanung auch über Generationen hinweg sicher und den Betrieb krisenfest. Entsprechend wollen viele Landwirte die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten zum Flächenkauf nutzen.

Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen 2013



Quelle: Andreas Tietz, Thünen-Institut für Ländliche Räume, Braunschweig

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen und deren Entwicklung variieren sehr stark. Dies zeigen die Deutschlandkarten zu den Kaufpreisen und der Kaufpreisentwicklung. Ortslage, Größe und Zuschnitt haben großen Einfluss auf die jeweiligen Kauf- und Pachtpreise. Bei den abgebildeten Werten ist zu berücksichtigen, dass die Kaufwerte einen Durchschnitt aus höchst unterschiedlichen Einzelfällen darstellen. Einzelne ungewöhnliche Kauffälle können die Werte stark beeinflussen. Dadurch ist die Aussagekraft insbesondere für einige Landkreise in den alten Bundesländern eingeschränkt, da dort nur wenige Kauffälle pro Jahr in die Statistiken eingehen. Die großen regionalen Unterschiede sind nicht allein durch die Ertragsunterschiede zu erklären. Denn die Erlöse typischer Marktfruchtbetriebe unterscheiden sich regional nicht so stark. Während für lange Zeit hauptsächlich die Bodenqualität der zentrale Einflussfaktor war, ist es heute die lokale Nachfrage, getrieben durch Veredlungs- und Sonderkulturbetriebe bzw. Biogasanlagen. Zudem kann in stadtnahen Regionen der landwirtschaftliche Bodenmarkt durch Bau- und Gewerbegebiete bzw. die steuerfreie Reinvestition der Verkaufserlöse stark beeinflusst werden.

Die Frage an dieser Stelle ist: Wie stark ist der Einfluss der einzelnen Faktoren? Die Wirkungsrichtungen sind dabei auf dem Kauf- und Pachtmarkt identisch. Insbesondere die Biogasproduktion geriet aufgrund der politischen

Steuerung und der wettbewerbsverzerrenden Wirkung zunehmend in die Kritik. Eine von der Edmund Rehwinkel-Stiftung der Rentenbank unterstützte Studie der Justus-Liebig-Universität Gießen hat die Einflussfaktoren auf dem Pachtmarkt deutschlandweit untersucht. Die ökonometrischen Berechnungen zeigen, dass auch weiterhin die Bodenqualität und die Anbaumöglichkeit von Kulturen mit hohen Deckungsbeiträgen, wie Kartoffeln oder Zuckerrüben, den Pachtpreis signifikant beeinflussen.

Die Schätzung zur regionalen Wirkung von Biogasanlagen ergibt bei einer Steigerung der installierten Biogasleistung um 1 Kilowatt elektrische Leistung pro Hektar eine Pachtpreissteigerung um 142 Euro pro Hektar in Westdeutschland und in Ostdeutschland um 63 Euro pro Hektar. Dies unterstreicht die große Bedeutung der Biogasproduktion für die Preisbildung auf dem Bodenmarkt.

Eine vergleichbare Wirkung hat auf regionaler Ebene die Viehdichte. Dieser Effekt wird in der Regression für Westdeutschland mit plus 162 Euro pro Hektar bei der Steigerung um eine Großvieheinheit pro Hektar bei Schweinen und Geflügel geschätzt. Auch die Rinderhaltung wirkt mit 75 Euro pro Hektar pro Großvieheinheit deutlich preissteigernd. Da eine Kombination von Tierhaltung und Biogasanlagen verbreitet ist, überlagern sich die beiden preissteigernden Effekte. Dies kann regional zu extremen Preisspitzen führen. Entsprechend erklären Karten zur Vieh- und Biogasdichte einen Großteil der regionalen Preisunterschiede für Ackerland. Besonders hoch sind die Kaufpreise im Nordwesten Deutschlands, in dem das Zentrum der deutschen Schweine- und Geflügelhaltung liegt.

Einfluss gesetzlicher Regelungen kann gravierend sein

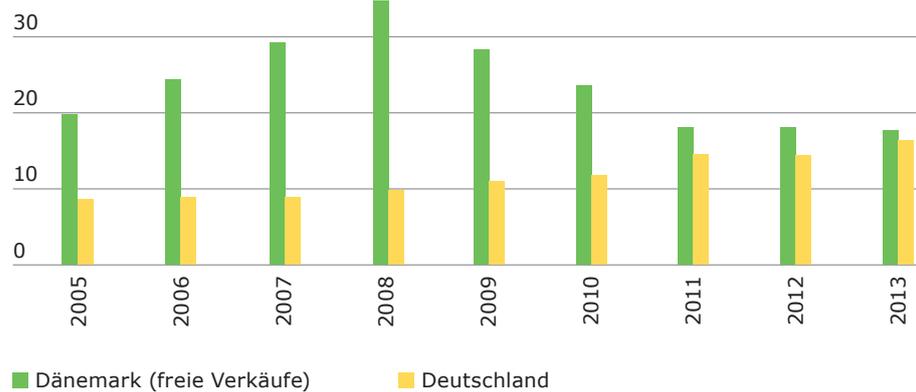
Der Zusammenhang zwischen Bodenmarkt und Veredlung ergibt sich daraus, dass die Betriebe ausreichend Flächen zur Ausbringung der Wirtschaftsdünger nachweisen müssen. Außerdem wird die Tierhaltung ab einer bestimmten Anzahl an Tieren pro Hektar gewerblich und damit entfallen steuerliche und baurechtliche Vorteile. Tierhalter sind daher teilweise bereit, die Bewirtschaftung von Flächen durch Erträge aus der Tierhaltung quer zu subventionieren. Aktuell steht durch die Novelle der Düngeverordnung zudem eine Verschärfung der Vorschriften an. Dadurch könnte die Flächennachfrage der Veredlungsbetriebe weiter steigen.

Wie stark der Effekt auf dem Bodenmarkt sein kann, zeigt das Beispiel Dänemark. Ab Mitte der 1990er Jahre mussten die Schweinehalter verstärkt Eigentumsflächen als Flächennachweis für die Verwertung von Wirtschaftsdüngern vorweisen. Das Wachstum der exportorientierten dänischen Schweinehaltung führte daraufhin zu einer sehr stark beschleunigten Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt. Zwischen 2000 und 2008 kam es in Dänemark fast zu einer Verdreifachung der Bodenpreise. Besonders stark war der Anstieg ab 2005. In einer Zeit, als in Deutschland die Flächenpreise stagnierten, kam es in Dänemark zu einer Blasenbildung. Die Regierung reagierte im Jahr 2009 auf die Fehlentwicklung und entschärfte die Regelungen zum Flächennachweis. Ab diesem Zeitpunkt wurden zum großen Teil auch Pachtflächen als Nachweisflächen anerkannt. Verstärkt durch Probleme im dänischen Bankensektor und den hohen Anteil an Fremdkapital in der

dänischen Landwirtschaft begannen die Kaufpreise ab 2008 einzubrechen. Auch wenn ein solcher Preisverfall kurzfristig in Deutschland nicht zu erwarten ist, zeigt das Beispiel Dänemark: Die Bodenpreise kennen nicht nur eine Richtung!

Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen

40 Tsd. EUR/ha



Quellen: Statistics Denmark, Statistisches Bundesamt

Die Bedeutung der Bodenmobilität für die Bodenpreise

In Deutschland werden absolute Spitzenpreise mit fast 60 000 Euro pro Hektar nicht in den nordwestdeutschen Veredlungsregionen gezahlt, sondern in Ober- und Niederbayern. Auch dort ist die Biogasanlagendichte hoch, die Böden sind oft gut und dort liegt ein Zentrum der Milchviehhaltung. Es kommt jedoch noch ein anderer Effekt dazu: Die Bodenmobilität, also der Anteil der gehandelten landwirtschaftlichen Fläche, ist in Bayern seit Jahren besonders niedrig. Dort werden pro Jahr nur ca. 0,2 % der Gesamtflächen gehandelt. Zum Vergleich: In Niedersachsen sind es über 0,5 %. Mit Abstand am höchsten ist die Bodenmobilität mit 1,1 % in Ostdeutschland. Die Bodenmobilität deckt sich mit dem Preisgefüge der gesamten Bundesrepublik: Im Süden ist es am teuersten, im Norden (abgesehen von den Veredlungsregionen) etwas günstiger und in Ostdeutschland weist der Markt deutlich niedrigere Bodenpreise auf. In der Tendenz entspricht dieses Preisgefälle auch den Betriebsgrößen. In Gebieten mit vielen kleineren leistungsfähigen Betrieben ist die Konkurrenz um Fläche am stärksten und die Preise sind entsprechend höher.

Die geringe Bodenmobilität ist ein zentraler Punkt bei der Beurteilung der Preise und der Preisentwicklung. Man sollte sich bewusst sein, dass die Marktumsätze relativ gering sind und damit schon kleine Angebots- oder Nachfrageveränderungen einen großen Preiseffekt haben können.

Gründe für die regional unterschiedliche Mobilität

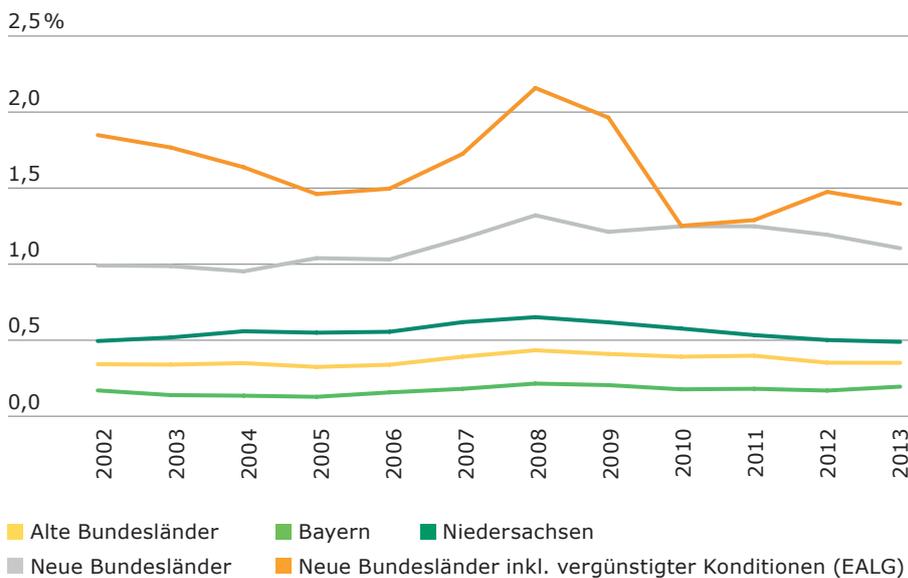
Worin ist die unterschiedliche Bodenmobilität begründet? Ein Erklärungsansatz für die geringere Bodenmobilität in Süddeutschland könnte in den kleineren Betriebsgrößen liegen. Viele kleine Betriebe werden im Rahmen

des Generationswechsels im Nebenerwerb weitergeführt oder die Flächen werden verpachtet, da die nachfolgende Generation, die dort aufgewachsen ist, oft noch eine hohe emotionale Bindung an den Betrieb hat. Verkauft wird dagegen selten.

Genau das Gegenteil ist aus geschichtlichen Gründen in Ostdeutschland der Fall. Dort wurden die landwirtschaftlichen Flächen entweder enteignet oder zwangskollektiviert. Die ehemaligen Landwirte arbeiteten oftmals in den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG). Die familiäre Bindung an den Grundbesitz wurde geringer oder war wegen der Umverteilung der Flächen in der Bodenreform nicht so ausgeprägt. Dadurch kam in Ostdeutschland mehr Fläche auf den Markt. Hinzu kommt die Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen, die aus der Enteignung der Betriebe über 100 Hektar zwischen 1945 und 1949 stammen. Ein Teil dieser Flächen wurde im Rahmen des „Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes“ (EALG) stark vergünstigt zu unter der Hälfte des schon damals niedrigen Verkaufspreises abgegeben. Davon profitierten zu mehr als 90 % nicht die enteigneten Alteigentümer, sondern die Pächter, also vielfach die LPG-Nachfolgebetriebe.

Bodenmobilität

Anteil der Verkäufe an der gesamten landwirtschaftlichen Fläche



Quelle: Andreas Tietz, Thünen-Institut für Ländliche Räume, Braunschweig

Die Wirkung von Ausschreibungen in Ostdeutschland

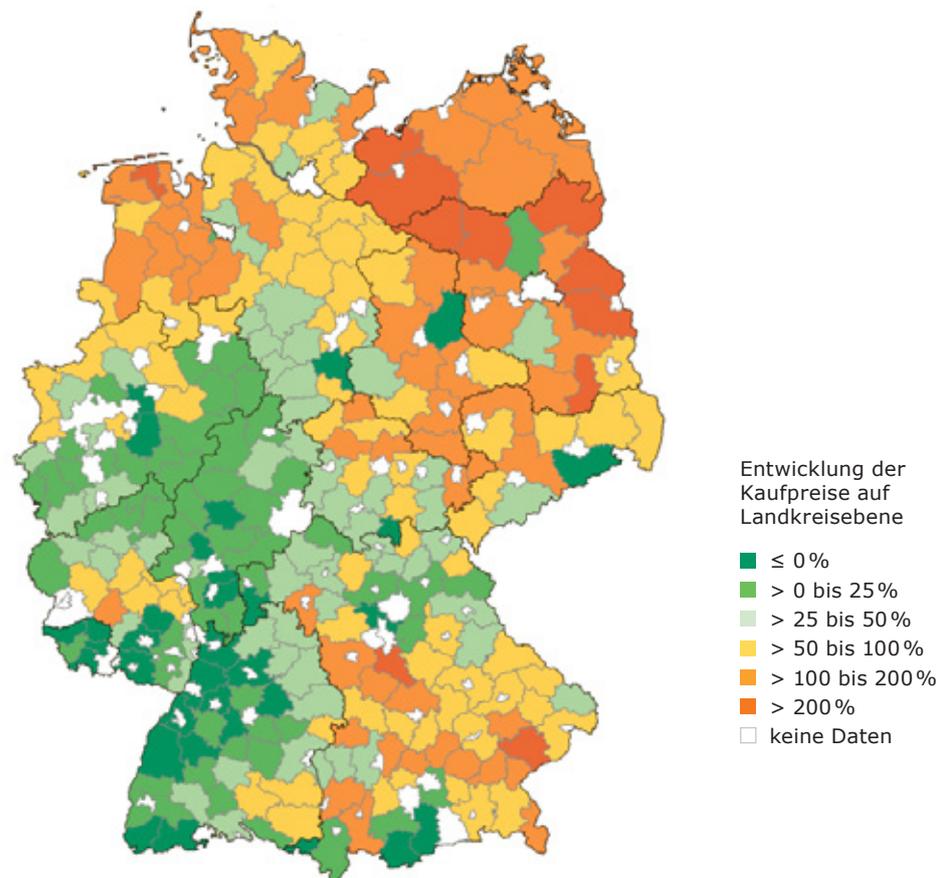
In Ostdeutschland führen nun zwei Effekte zu einem besonders starken Preisanstieg. Zum einen privatisiert die Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH (BVVG) viele ehemalige volkseigene Flächen und dieses Angebot nimmt nun ab. Zum anderen setzt die BVVG seit einiger Zeit auf ein auktionsähnliches Ausschreibeverfahren, dem von vielen Beobachtern eine deutlich preissteigernde Wirkung zugesprochen wird. Eine Auktion ist ökonomisch gesehen ein transparenter und effizienter Weg. Den Zuschlag erhält derjenige mit der höchsten Zahlungsbereitschaft bzw. der besten Verwer-

tung. Die Veröffentlichung der Ergebnisse führt außerdem zu einer hohen Markttransparenz und dient als Preisorientierung.

Ökonomen beschreiben jedoch noch einen weiteren Effekt, den sogenannten „Fluch des Gewinners“. Die unterschiedlichen Erwartungen, auf denen ein Gebot basiert, führen tendenziell dazu, dass der größte Optimist die Auktion gewinnt. Er schätzt zum Beispiel die zukünftige Preisentwicklung auf den Agrarmärkten am positivsten ein und gibt das höchste Gebot ab. Allerdings behalten die größten Optimisten nicht immer Recht. Der gezahlte Kaufpreis liegt dann über dem wahrscheinlichsten, von der Mehrheit prognostizierten Wert. Je mehr Bieter es gibt und je höher die Unsicherheit ist, desto höher fällt der mögliche Verlust, der „Fluch des Gewinners“, aus.

Das sich verringernde Angebot und das Ausschreibungsverfahren führten zu einem stärkeren Preisanstieg in Ostdeutschland. Am stärksten ist dieser Effekt im Nordosten. Dort hat die BVVG historisch bedingt den größten Flächenanteil. Hinzu kommt ein gewisser Nachholeffekt im Vergleich zu Westdeutschland. Eine vollständige Angleichung ist jedoch fraglich. Denn auch in den westdeutschen Ländern ist eine regionale Angleichung der historisch bedingten Preisunterschiede nicht eingetreten.

Entwicklung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen 2007 bis 2013



Quelle: Andreas Tietz, Thünen-Institut für Ländliche Räume, Braunschweig

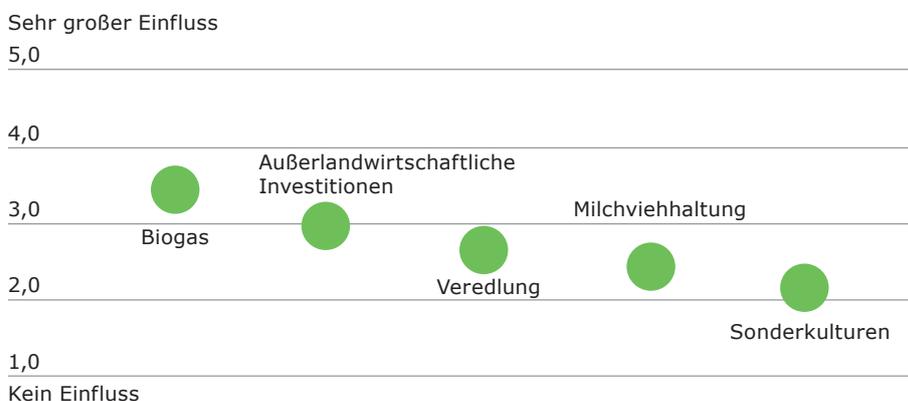
Wird der Einfluss externer Investoren überschätzt?

Heftig diskutiert wird auch die preistreibende Wirkung von externen Investoren, deren Interesse an Boden als Kapitalanlage in den letzten Jahren stark gestiegen ist. In Deutschland werden allerdings keine Investitions- und Grundeigentumsstatistiken geführt, anhand derer sich die Aktivitäten außerlandwirtschaftlicher Investoren ablesen ließen. Ein Blick in die Agrargeschichte zeigt, dass es immer wieder Phasen gab, in denen Kapital von außerlandwirtschaftlichen Investoren in die Landwirtschaft floss. Beispielsweise war es in Mecklenburg und Pommern ab etwa 1830 bis zum ersten Weltkrieg bei wohlhabenden Kaufleuten und Industriellen in Mode, Vermögen in einem landwirtschaftlichen Gut anzulegen.

Hier zeigen sich Parallelen zu heute. Aufgrund der hohen Dynamik und Umsätze am Bodenmarkt sehen sich die Landwirte in Ostdeutschland quasi gezwungen, am Bodenmarkt aktiv zu werden, um Flächenverluste zu vermeiden. Nach Berechnungen fließen in den ostdeutschen Bundesländern 11 % der landwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung in den Bodenkauf, speziell in Mecklenburg-Vorpommern sind es mit 18 % noch deutlich mehr. Im hochpreisigen Bayern sind es aufgrund der geringeren Bodenmobilität nur 4 %. Zu einem weiteren Mittelabfluss in Ostdeutschland führen die Pachtzahlungen durch den hohen Pachtflächenanteil. Dies ist langfristig nur durch eine Zunahme des Fremdkapitals oder verringerte Investitionen zu finanzieren. Durch den Zustrom von Kapital von außen kann verhindert werden, dass die weitere Betriebsentwicklung gehemmt wird. Damals wie heute sind die Investoren in der Mehrzahl keine kurzfristig, sondern langfristig orientierte Anleger. Für sie steht und stand der langfristige Werterhalt im Vordergrund und die Investition in die von ihnen bewirtschafteten Betriebe.

Kritisiert werden häufig außerlandwirtschaftliche oder überregionale Investoren, die keine Bindung an den landwirtschaftlichen Betrieb haben und nicht am gesellschaftlichen Leben in der Region teilnehmen. Die Region könnte zudem über den Abfluss der Gewinne und der Pacht Steuereinnahmen und Wertschöpfung verlieren. Im Einzelfall können außerlandwirtschaftliche Investoren die Bodenpreise vor Ort verzerren und damit die

„Bitte schätzen Sie einmal den Einfluss der folgenden Faktoren auf die Preisentwicklung des Bodenmarkts in Ihrer Region ein.“



Quelle: Konjunktur- und Investitionsbarometer Agrar, Dezember 2014

Existenz bestehender Betriebe gefährden. Auch deshalb vergibt die Rentenbank ihre Förderkredite für Flächenkauf nur an landwirtschaftliche Unternehmer bzw. an deren Gesellschafter. Darüber hinaus können noch Personen, die mit dem Bewirtschafter der Flächen familiär verbunden sind, Förderkredite beantragen.

Im gesamtdeutschen Durchschnitt sehen die Landwirte in ihrer jeweiligen Region Biogas als wichtigsten Einflussfaktor auf die Preisentwicklung am Bodenmarkt. Speziell in Ostdeutschland wird die Situation anders gesehen: Laut Einschätzung der dort befragten Landwirte haben hier die außerlandwirtschaftlichen Investoren den größten Einfluss auf den Bodenmarkt.

Sind strengere Bodengesetze nötig?

Das Thema Bodenmarkt und die außerlandwirtschaftlichen Investoren sind im Bewusstsein der Politik angekommen. Erstmals seit zwei Jahrzehnten wurde auf der Agrarministerkonferenz im vergangenen Herbst 2014 wieder ein bodenrelevantes Thema aufgegriffen. Seit der Föderalismusreform 2006 besitzen die Bundesländer die Gesetzgebungskompetenz für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr. Zwar bleibt das bisherige Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) in Kraft, aber jedes Bundesland kann das Gesetz an seine jeweiligen Gegebenheiten anpassen. Bisher hat diese Möglichkeit jedoch nur Baden-Württemberg genutzt. Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ hat aktuell Handlungsempfehlungen erarbeitet, um Fehlentwicklungen auf dem Bodenmarkt zu verhindern.

Das Ziel, weitere Preissteigerungen zu begrenzen, wird von Ökonomen besonders kritisch diskutiert. Eine solche Begrenzung würde voraussetzen, dass die Bodenpreise tatsächlich zu hoch sind. Wie zuvor dargestellt, gibt es jedoch wirtschaftliche Gründe für einen weiteren Anstieg der Bodenpreise. Es ist durchaus fraglich, ob in einer Marktwirtschaft stärker in die Preisbildung eingegriffen werden sollte. Denn dies stellt immer einen Eingriff in die Eigentumsrechte dar und könnte daher auch verfassungsrechtlich problematisch sein. Im Extremfall könnte ein starker Eingriff langfristig zu einem Preisverfall und damit zu einem erheblichen Vermögensverlust für die Landwirte führen. Aus Bankensicht kann es zu einer Einschränkung der Beleihungsfähigkeit von landwirtschaftlichen Flächen kommen. Bei rechtlichen Eingriffen ist zudem zu berücksichtigen, dass die Marktkräfte oft stärker sind als politische Hürden. So können künstlich niedrig gehaltene Bodenpreise zu rechtlich nicht erlaubten und volkswirtschaftlich schädlichen Seitenzahlungen („Schwarzgeschäfte“) oder zu anderen Ausweichreaktionen führen. Gegenwärtig werden in Deutschland aber hauptsächlich maßvolle Eingriffe diskutiert, so dass momentan keine gravierenden Auswirkungen auf den Bodenmarkt zu erwarten sind.

Die Wirkung starker Regulierung am Beispiel Frankreichs

Wie stark sich rechtliche Eingriffe auf dem Bodenmarkt auswirken können, zeigt das Nachbarland Frankreich. Dort ist das Preisniveau für Ackerflächen trotz der mit Deutschland vergleichbaren guten Standort- und Rahmenbedingungen wesentlich niedriger. Während die Preise für Agrarflächen in Baden-Württemberg bei über 20 000 Euro pro Hektar liegen, sind es auf der anderen Seite der Grenze im Elsass nur 7 330 Euro pro Hektar (2013). Nicht der einzige, aber ein wichtiger Grund, ist die starke Regulierung des Boden-

markts. Federführend verantwortlich für den französischen Bodenmarkt ist die SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural – Gesellschaft für Bodenhaushalt und ländliche Einrichtung). Jeder Landverkauf in Frankreich wird der regionalen SAFER durch den Notar angezeigt und ist dort zustimmungspflichtig. Die SAFER kann dabei sowohl den Preis als auch die Person des Käufers beanstanden und Änderungen verlangen. Zudem hat sie selbst ein Vorkaufsrecht. Die Kaufpreise müssen sich genauso wie die Pachtpreise in einem engen regionalen Preiskorridor bewegen. Grundlage ist das Landgesetzbuch (code rural), das ein Vorkaufsrecht benachbarter aktiver Landwirte zu einem gutachterlich festgelegten Preis vorsieht, der sich am Ertragswert des Grundstücks orientiert.

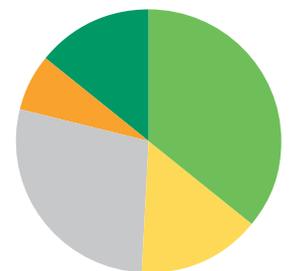
Auch in Deutschland wird eine stärkere Privilegierung der Landwirte bei den Flächenkäufen von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe als Ziel vorgeschlagen. Der Ausschluss einer bestimmten Bietergruppe bei Bodenkäufen ist aber mit großen (verfassungs-)rechtlichen und fachlichen Problemen behaftet. So kann ein „unerwünschter“ Investor kaum rechtssicher von einem „erwünschten“ unterschieden werden. Auch eine Unterscheidung nach Größe und Rechtsform der Betriebe ist fachlich und rechtlich problematisch.

Rechtliche Leitplanken für den Bodenmarkt

Aber schon heute hat der landwirtschaftliche Bodenmarkt in Deutschland gesetzliche Leitplanken. Das Ziel des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) bzw. des ergänzenden Reichssiedlungsgesetzes (RSiedlG) ist nicht die Lenkung des Grundstücksverkehrs oder die Eindämmung der Preisdynamik, sondern die Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur. Stellt die Genehmigungsbehörde eine „ungesunde“ Verteilung von Boden fest, kann die Siedlungsbehörde, in der Regel die Landgesellschaft der Länder, ein Vorkaufsrecht ausüben, um die Flächen anschließend an Dritte (insbesondere an leistungsfähige Landwirte) zu verkaufen. Die gemeinnützigen Landgesellschaften bzw. die Siedlungsunternehmen erfüllen darüber hinaus in ländlichen Räumen durch Landerwerb, Landverwertung und Bodenbevorratung für Agrar- und Infrastruktur sowie für ökologische und andere öffentliche Zwecke, eine wichtige Funktion für den Bodenmarkt.

Die gemeinnützigen Landgesellschaften sehen seit 2008 eine deutliche Zunahme der zu prüfenden Fälle auf Ausübung eines Vorkaufsrechts, was auch ein Indiz für die Zunahme außerlandwirtschaftlicher Investoren sein kann. Die Landgesellschaften dürfen das Vorkaufsrecht aber nur ausüben, wenn gleichzeitig ein Landwirt das Grundstück erwerben möchte. Oft aber kann oder will kein Landwirt das Grundstück zum gebotenen Kaufpreis erwerben. Hinzu kommen die erhöhten Nebenkosten bei einem Kauf über die Landgesellschaften. Es wird zweimal Grunderwerbsteuer erhoben, einmal beim Kauf durch die Landgesellschaft und einmal beim Kauf durch den Landwirt. Zu den diskutierten Maßnahmen gehört, dass die gemeinnützigen Landgesellschaften das Vorkaufsrecht auch ohne unmittelbaren Nachkäufer ausüben können. Außerdem wäre es möglich, auch im bestehenden gesetzlichen Rahmen die Wirkung des GrdstVG zu verstärken. Ansatzpunkt kann eine konsequenter Nutzung der Regelungen durch die Genehmigungsbehörde sein. Hier hat bereits eine stärkere Sensibilisierung stattgefunden. Zudem können die Länder über Verordnungen und Erlasse unterhalb der Gesetzesebene die Anwendung des GrdstVG erweitern, verbessern und Umgehungstatbestände erschweren.

„Befürworten Sie eine Verschärfung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für Bodenkäufe?“



- ja (36%)
- eher ja (15%)
- unentschieden (28%)
- eher nein (7%)
- nein (14%)

Quelle: Konjunktur- und Investitionsbarometer Agrar, Dezember 2014

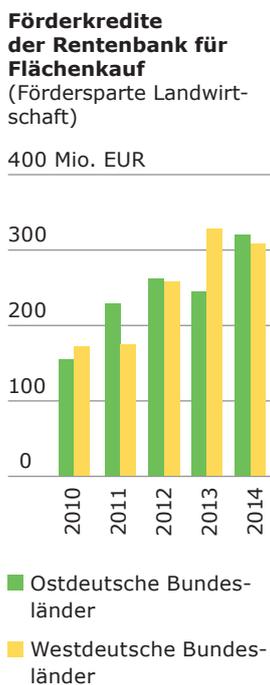
Problematisch für die Wirksamkeit des GrdstVG ist, dass sich auswärtige Investoren auch an landwirtschaftlichen Unternehmen beteiligen, indem sie Geschäftsanteile kaufen. Dies wird nicht erfasst. Eine gesetzliche Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Geschäftsanteilen landwirtschaftlicher Unternehmen („share-deals“) gibt es noch nicht. Ob diese Lücke praktisch wirksam geschlossen werden kann, wird unter rechtlichen Gesichtspunkten diskutiert. Beim Verkauf von Unternehmensanteilen oder ganzen Betrieben wechseln vielfach umfangreiche Flächen den Besitzer. Eine Thematik, die, analog zu den außerlandwirtschaftlichen überregionalen Investoren, wegen der großbetrieblichen Strukturen, großen Flächeneinheiten und dem niedrigen Preisniveau vor allem die ostdeutschen Bundesländer betrifft.

Entsprechend befürwortet in Ostdeutschland eine Mehrheit der befragten Landwirte im Investitions- und Konjunkturbarometer Agrar eine Verschärfung des GrdstVG zur stärkeren Privilegierung aktiv wirtschaftender Betriebe. Deutschlandweit ist die Hälfte der Landwirte dagegen unentschieden bzw. antwortet nicht eindeutig auf die Frage, ob sie eine Verschärfung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für Bodenkäufe befürworten. Ein Viertel der Landwirte lehnt eine Verschärfung des GrdstVG ab, weil sie befürchten, in der Folge auch bei einem möglichen Verkauf ihrer Flächen eingeschränkt zu sein.

Preisblase oder langfristiger Anstieg?

Agrarland gilt als wertstabile und sichere Anlage. Durch die Wertsteigerung konnten zudem in den letzten Jahren hohe Renditen erreicht werden. Deshalb sind auch das Interesse von außerlandwirtschaftlichen Investoren und die mediale Aufmerksamkeit gestiegen. Daher wird seit einiger Zeit die Gefahr einer Preisblase auf dem Bodenmarkt thematisiert. Dabei fehlt ein wesentliches Kriterium für eine solche Spekulationsblase. Denn der Preisanstieg kann durch das niedrige Zinsniveau und die gestiegenen Grundrenten ökonomisch erklärt werden. Auch auf eine Preisblase, die durch Kredite finanziert wird, deutet kaum etwas hin. Die Rentenbank stellt zwar in ganz Deutschland eine Zunahme der Nachfrage nach Förderkrediten für Flächenkäufe fest. Aber die steigenden Kreditvolumen sind auf höhere Kaufpreise zurückzuführen und der Anstieg war in anderen Bereichen der Landwirtschaft noch ausgeprägter. Eine Blase ist nach allgemeinem Verständnis erst im Rückblick, also beim „Platzen“, sicher diagnostizierbar. Die aktuelle Preisentwicklung zeigt trotz des starken Anstiegs keine Anhaltspunkte für eine Blasenbildung.

Dennoch können landwirtschaftliche Flächen langfristig erheblichen Preisschwankungen unterliegen. Eine mögliche Ursache für künftige Preisschwankungen könnten politische Eingriffe sein: zum einen durch die Liberalisierung der Agrarmärkte und die dadurch zunehmenden Agrarpreisschwankungen in Europa, zum anderen durch das mögliche Auslaufen der entkoppelten Direktzahlungen. Trotzdem bleibt der wichtigste Einflussfaktor auf die Bodenpreise immer noch die Entwicklung der Agrarpreise. Auch wenn jüngst die Agrarpreise rückläufig waren, gab es hier seit der Jahrtausendwende einen eindeutig positiven Trend.



Boden – (un)bezahlbar für die deutsche Landwirtschaft?

Bei der Bewertung der Preisentwicklung am Bodenmarkt sollten Interessenten sich auf jeden Fall bewusst sein, dass nur ein sehr geringer Anteil der landwirtschaftlichen Flächen in Deutschland gehandelt wird. Die Preisentwicklungen haben daher nur begrenzte Aussagekraft. Für den aktiven Landwirt sollte daher nicht die erwartete Wertentwicklung bei der Kaufentscheidung ausschlaggebend sein. Vielmehr sollte sich die Investition in Boden langfristig aus der Bewirtschaftung heraus tragen. Auch die Finanzierung eines Bodenkaufs muss so gewählt werden, dass sie für den Betrieb wirtschaftlich tragfähig ist und die finanziellen Spielräume für die weitere Betriebsentwicklung nicht zu sehr einschränkt. Ist dies alles nicht der Fall, ist Boden auch für den Landwirt in erster Linie nur eine Geldanlage, die mit Risiken verbunden ist und die er im Rahmen seines individuellen Risikomanagements bewerten muss.

Bisweilen kann es sich ein Käufer vielleicht auch leisten, von eher emotionalen Faktoren geleitet zu werden. Schließlich sind Landeigentum und Landerwerb vielfach mit sozialem Prestige verbunden. In den meisten Fällen ist es für den Landwirt allerdings vernünftiger, realistisch zu kalkulieren und mit der Hausbank zu prüfen, ob der Bodenkauf auch langfristig ökonomisch sinnvoll ist. Denn insbesondere bei bäuerlichen Familienbetrieben geht es darum, die Produktionsgrundlage auch über die aktuelle Generation hinaus zu sichern. Starke Argumente für den Bodenkauf liefern in Zeiten von Wirtschaftskrisen und lockerer Geldpolitik das niedrige Zinsniveau, das hohe Maß an Rechtssicherheit sowie die grundsätzlich positiven Aussichten der Branche durch die wachsende Weltbevölkerung. Allerdings empfiehlt es sich für Unternehmer, auch bei den begrenzten Flächen buchstäblich „auf dem Boden“ zu bleiben und Begehrlichkeiten von wirtschaftlichen Überlegungen zu trennen. Dann sind auch hohe Preise gerechtfertigt und bleiben bezahlbar.

Landwirtschaftliche Rentenbank
Hochstraße 2 / 60313 Frankfurt am Main
Postfach 101445 / 60014 Frankfurt am Main

Telefon 069 2107-0
Telefax 069 2107-6444
office@rentenbank.de
www.rentenbank.de