Artikel vom 21.08.2019 · Ausgedruckt am 11.11.2026, 01:37 Uhr

Online: https://lz-rheinland-staging.p-k3txh2.project.space/nachricht/kaum-bewegung-im-markt

Kaum Bewegung im Markt



LZ-Chefredakteur Detlef Steinert

Die Preise beeindrucken zunächst. Und sie wären auch geeignet, die Angst vor außerlandwirtschaftlichen Investoren zu schüren. Immerhin hat sich der Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Nordrhein-Westfalen innerhalb von zehn Jahren mehr als verdoppelt.

„Kaufen Sie Farmland. Es ist das einzige Gut, das nicht mehr hergestellt wird!“ Mehr als ein Jahrhundert ist es her, dass der US-amerikanische Automobil-Pionier Henry Ford diese Empfehlung ausgesprochen haben soll. Tatsächlich geht in einigen Teilen der Bundesrepublik seit Jahren das Schreckgespenst um, dass Investoren sich großzügig mit Agrarland eindecken. So ist es noch nicht lange her, dass sich eine Stiftung mit Sitz in Liechtenstein einen Großteil der Flächen der insolventen KTG Agrar einverleibt hat. Die soll damit zu einem der größten Landbesitzer in der Bundesrepublik aufgestiegen sein, so der Deutschlandfunk. Bekannt ist auch, dass die Eigentümer so bekannter Unternehmen wie beispielsweise des Müllentsorgers Rethmann oder des Möbelkonzerns Steinhoff seit Jahren Tausende von Hektar bewirtschaften. Vorwiegend in den östlichen Bundesländern. Aber auch im Westen. Wie zum Beispiel Günther Fielmann von der gleichnamigen Optikerkette. Die Liste branchenfremder Landkäufer lässt sich schließlich um Prominente aus Medien und Gesellschaft verlängern. So etwa um die Starköchin Sarah Wiener oder den Fernsehmoderator Max Moor.

Letztere kokettieren eher damit, dass man sie als Mittler zwischen zwei Welten wahrnehmen soll: hier die großstädtische Meinungselite und eine moderne, von der Gesellschaft aber kritisch betrachtete Landwirtschaft auf der anderen Seite. Während hier mehr die ideologische Perspektive eine Rolle spielt, wollen andere mit ihrem Engagement Geld machen. Sieht man von den Jahren ab, als der Biogasboom durchaus für Rendite gesorgt hat, geht es den meisten fachfremden Investoren allerdings genauso wie jedem Landwirt zurzeit: Viel geben die aktuellen Erzeugerpreise nicht her.

Daher fragt sich, wer ist für die seit Jahren stetig steigenden Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen verantwortlich? Für die neuen Bundesländer kann man sicher davon ausgehen, dass sich trotzdem auch weiterhin fachfremde Investoren erhoffen, Kapital zunächst fast völlig risikolos zu parken, um später irgendwann allein durch den Preisansteig ihren Schnitt zu machen. Besonders geschickt laufen solche Geschäfte übrigens über sogenannte Share Deals. Dabei kaufen die neuen Eigentümer nicht die Flächen, sondern erwerben Unternehmensanteile. Dadurch tauchen sie weder im Grundbuch auf, noch zahlen sie Grunderwerbsteuer. Zwei Gründe, weswegen Politiker in den betroffenen Ländern seit Langem gegen dieses Segment des Immobilienmarktes Sturm laufen.

Aber wie sieht es im Westen aus? Auch hier kennen die Preise seit Jahren nur eine Richtung: steil nach oben. Allein im letzten Jahrzehnt haben sich die Bodenpreise in Nordrhein-Westfalen auf über 52 000 € pro ha verdoppelt. Innerhalb von vier Jahren (2015 bis 2018) ist der durchschnittliche Preis für Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) allein im Rheinland um ein Viertel, absolut um rund 10 000 €, auf etwas über 50 000 € je ha gestiegen, jeweils mit regional und nutzungsbedingten Unterschieden, wie unser Beitrag zum Thema auf Seite 14 verdeutlicht. Allein die Höhe der Beträge könnte befürchten lassen, dass auch dahinter Spekulanten stecken, die nichts für eine bodenständige und bodengebundene Landwirtschaft übrighätten. Doch ein zweiter Blick auf die Zahlen macht schon deutlich, dass dies selbst in den Bereich der Spekulation verwiesen werden darf. Denn: Die Erfahrung aus den ostdeutschen Bundesländern zeigt, dass die in erster Linie an großen Flächeneinheiten interessiert sind. Durchschnittliche Losgrößen von 1,67 beziehungsweise 1,45 ha je Veräußerungsfall im Jahr 2018 in den

Regierungsbezirken Düsseldorf und Köln deuten darauf hin, dass es sich im Großen und Ganzen doch eher um Gelegenheitsgeschäfte handelt. Dafür spricht auch die Anzahl der in 2018 getätigten Verkäufe und die insgesamt dabei veräußerte Fläche. Bei knapp 1 300 Geschäften haben im Rheinland nicht einmal 2 000 ha den Eigentümer gewechselt. Damit liegt der Anteil gehandelter Fläche an der insgesamt bewirtschafteten Nutzfläche hier im niedrigen einstelligen Promillebereich. Oder wenn man so will: Im rheinischen Bodenmarkt ist kaum Bewegung. Das ist auch gut so. So kann man davon ausgehen, dass den die Landwirte weitgehend selbst bestimmen.