Handelsblatt
WOCHENENDE 23./24./25. AUGUST 2019, NR. 162

Kein Land in Sicht

Während der Klimawandel den Wert deutscher Wälder mindert, steigen die Preise für Agrarland dramatisch – insbesondere durch finanzkräftige Investoren, die von Steuerschlupflöchern und Subventionen profitieren. **Regionale Bauern haben das Nachsehen. Und die Politik schaut zu.**

Julian Olk Berlin, Steinhöfel

Die Luft flirrt über den Feldern, nur selten verschwindet die Sonne hinter einer Sommerwolke. Phillip Brändle trägt trotz der Hitze schwere Stiefel und eine Arbeitshose, während er an einem roten Traktor herumschraubt.

Gern wäre der 35-Jährige sein eigener Chef; er träumt schon lange davon, einen ökologischen Landwirtschaftsbetrieb aufzubauen. Doch auf dem Bauernhof nahe Berlin, auf dem Brändle sein Geld verdient, ist er nur Angestellter.

Eigentlich hätte sich sein Traum in diesem Jahr erfüllen sollen, bis ihn vor wenigen Wochen ein Anruf auf den Boden der Tatsachen zurückholte. „Wir werden keinen Kaufvertrag unterzeichnen“, sagte ihm die Person am anderen Ende der Leitung. Dabei handelte es sich um einen Landwirt, der seinen Hof eigentlich veräußern wollte – bis dato an Brändle.

Jahrelang hatte der einen passenden Betrieb gesucht, vor etwa einem Jahr war Brändle dann unweit seiner heutigen Arbeitsstelle fündig geworden: 270 Hektar Land, ein Wohnhaus mit grasgrünen Dachziegeln, die Tore zu den Ställen aus Eichenholz. „Der Preis hat uns erst einmal abgeschreckt“, sagt der studierte Agrarwissenschaftler. Mehr als 1,5 Millionen Euro hätte er für den Hof aufbringen müssen. Aber dann hat er all seinen Mut zusammengenommen, hat seinen Job gekündigt und den Umzug auf den Hof vorbereitet. Er sagt: „Allein die Vorbereitungen und Beratungen haben uns mehrere Tausend Euro gekostet.“

Brändle hat eine Vermutung, warum der Verkäufer so kurzfristig abgesprungen ist: „Ich kann nicht ausschließen, dass jemand einfach mehr gezahlt hat.“ Seine mehrjährige Suche habe ihn viel über den Kampf ums Ackerland gelehrt. „Heute sind es immer seltener Bauern und immer häufiger Zahnärzte, Juristen oder Kapitalgesellschaften, mit denen man konkurriert.“

Niedrige Zinsen und der Anbau von Energiepflanzen für Biogasanlagen haben Agrarflächen in lukrative Anlageprodukte verwandelt. Konkurrenten der bäuerlichen Familienbetriebe sind heute der ehemalige MLP-Vorstand Bernhard Termühlen, die Münchener Rück oder Südzucker. „Wenn solche Investoren Boden kaufen, treiben sie die Preise und verdrängen so vielmals regionale Bauern“, berichtet Andreas Tietz vom bundeseigenen Thünen-Institut (TI) für ländliche Räume. Kostete ein Hektar landwirtschaftlicher Boden 2007 durchschnittlich rund 9 000 Euro, waren es laut Statistischem Bundesamt 2017 mehr als 24 000 Euro, Pachtpreise legten eine ähnliche Rallye hin.

Es ist ein Boom mit Risiken und Nebenwirkungen, vor allem für ökologisch orientierte Bauern. Vielen fällt es zunehmend schwer, überhaupt noch Gewinne zu erzielen. „Es profitieren die, die Renditen mit bodenschädlichen Monokulturen maximieren“, sagt Tietz. Seine Untersuchungen zeigten, dass der wachsende Einfluss von Investoren der Umwelt schade, ökologische Betriebe verdränge und die Nachwuchssorgen der Landwirtschaft verstärke, weil Neugründungen immer risikoreicher würden. Südzucker und die Münchener-Rück-Tochter MEAG weisen das allerdings zurück. Man setze auf nachhaltigen Anbau, gute Nachbarschaft zu anderen landwirtschaftlichen Betrieben und lege Wert darauf, beim eigenen Marktverhalten Rücksicht zu nehmen.

Handelsblatt

Jungbauern Brändle (l.), Gerdes: Geplatzte Träume vom eigenen Hof.

Robert Shiller von der US-Universität Yale sieht bei Agrarlandpreisen bereits die nächste große Spekulationsblase. „Wenn die Zinsen nur ein bisschen steigen, kann es gefährlich werden“, sagt der Ökonomie-Nobelpreisträger.

Auf höchster Regierungsebene ist man sich dessen durchaus bewusst. „Wir müssen aufpassen, dass diese Diskussion nicht zu Frustrationen führt“, hatte Kanzlerin Angela Merkel (CDU) bereits im Jahr 2013 gesagt. „Die Landwirte müssen eine faire Chance auf ihren Boden behalten.“ Doch die Mahnung der Bundeskanzlerin blieb weitgehend folgenlos. Schuld daran tragen Interessenkonflikte in Berlin, Lethargie in den Landesregierungen und eine sich windende Agrarlobby.

Vom Feld zum Wald ist es nicht weit, und trotzdem entwickeln sich die Märkte unterschiedlich. Auch die Preise von Forstländereien waren seit dem Ende der Finanzkrise zunächst dynamisch gestiegen, doch seit drei Jahren stagnieren sie, mancherorts fallen sie sogar.

„Die Holzpreise sind ins Bodenlose gestürzt“, sagt Larissa Schulz-Trieglaff von der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Waldbesitzverbände. Die Stürme der vergangenen Jahre ließen Zehntausende Bäume wie Streichhölzer umknicken, was zu einem drastischen Überangebot an Holz führte. Auch die Schäden durch Trockenheit und Hitze bremsen Anleger. Insbesondere das Interesse an Wirtschaftswäldern mit ihren Monokulturen lahmt, beobachtet Andreas Eßer, Co-Chef bei Greif & Meyer, einem Fachmakler für Land- und Forstwirtschaft in Lohmar: „Vor fünf Jahren zahlte man für einen älteren Fichtenbestand in guter Lage noch schätzungsweise vier Euro pro Quadratmeter, mittlerweile hat sich der Preis halbiert.“ Die mäßigen Renditen der Holzwirtschaft und die Unwägbarkeiten des Klimawandels nehmen den Großinvestoren die Waldlust, was den Run auf das Ackerland noch verstärkt.

Ein Morgen im Frühling dieses Jahres. Julia Klöckner ist gut gelaunt, begrüßt alle Anwesenden per Handschlag. Die Landwirtschaftsministerin präsentiert ihre Ein-Jahres-Bilanz, Honigbrot aus dem Hofgarten des Ministeriums steht auf den Tischen. Auf 18 Seiten Papier präsentiert Klöckner all das, was sie in ihrem Jahr als Ministerin geleistet hat. Dem Bodenmarkt widmet sie in ihrer Bilanz ganze fünf Stichpunkte.

Erst vom Handelsblatt auf die Preissteigerungen von Äckern angesprochen, geht die Ministerin ins Detail: „Es gibt immer mehr Holdings, die investieren – als Kapitalanlage, weil sie auch auf Preissteigerungen spekulieren. Es muss aber auch für die junge Generation möglich sein, Agrarland zu kaufen.“

Rainer Spiering kennt das Problem. Selbst in seiner Heimat, dem traditionsbewussten Westfalen, wächst der Einfluss der Kapitalanleger. Spiering ist nicht gut auf Klöckner zu sprechen. „Es ist Irrsinn, so etwas zu sagen und zugleich nichts an der massiven Subventionierung der Investoren durch Brüssel zu verändern“, poltert der agrarpolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion. 4,85 Milliarden Euro überweist Brüssel jährlich den deutschen Bauern. Drei Viertel davon werden nach Fläche verteilt. Zwar sollen kleinere Landwirte unterstützt werden, indem die ersten Hektare stärker subventioniert werden; außerdem gibt es eine Jungbauernprämie. Doch

dpa [M]

4,8
MILLIARDEN

Euro an Subventionen überweist die EU jedes Jahr an deutsche Bauern. Mehr als die Hälfte davon geht an die Spitzenverdiener.

Quelle: Unternehmen

80 Prozent der Höfe mit dem geringsten Einkommen bekommen laut Berechnungen des Leibniz-Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) nur 25 Prozent der Direktzahlungen, die zehn Prozent mit dem höchsten Einkommen hingegen 55 Prozent.

Nach Recherchen des Handelsblatts haben der Nahrungsmittelkonzern Südzucker und die Deutsche Agrarholding (DAH), Nachfolgegesellschaft der insolventen KTG Agrar, im vergangenen Jahr jeweils rund 1,5 Millionen Euro Direktzahlungen aus Brüssel für ihren landwirtschaftlichen Erwerb erhalten, die brandenburgische Landwirtschaftsgruppe Odega strich mehr als 800 000 Euro ein. Brillen-Milliardär Günther Fielmann bekam für seinen Bio-Hof 330 000 Euro, die gleiche Höhe an Direktzahlungen wurden Unternehmer Termühlen ausgeschüttet. Und hinter der Steinhoff-Familienholding vereint sich ein Konstrukt aus insgesamt 71 Beteiligungen an Agrar-Unternehmen. Dafür gab es 2018 EU-Subventionen von fast 4,5 Millionen Euro.

„Die Förderung macht Ackerland für Spekulanten komplett risikofrei“, sagt Spiering und präsentiert eine Modellrechnung: Ein Investor nimmt für den Erwerb von 1000 Hektar Land die Kaufsumme per Kredit auf, anhand des Durchschnittspreises wären das 24 Millionen Euro. Bei zehnjähriger Laufzeit und einem Zins von 0,85 Prozent kostet ihn der Kredit jährlich 204 000 Euro. Von der EU gibt es für einen 1000-Hektar-Betrieb in Deutschland durchschnittlich 281 000 Euro an Subventionen. „Die Förderung deckt damit schon die gesamte Finanzierung“, sagt Spiering. Das sei absurd.

Tatsächlich wäre für Landwirtschaftsministerin Klöckner die Zeit günstig, daran etwas zu ändern, denn in Brüssel wird gerade eine Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) ausgehandelt. Zwar will die Ministerin Investoren weitgehend von den Direktzahlungen ausschließen beziehungsweise diese verringern, indem erste Hektare mehr gefördert und Subventionen stärker an Umwelt- und Klimaschutz gekoppelt werden. Wissenschaftler, Opposition und der Koalitionspartner SPD halten diese Maßnahmen aber nur für Symbolpolitik. Vielmehr müsse man die Geldströme ab einer bestimmten Betriebsgröße kappen. Das aber will Klöckner auf keinen Fall. „Die Spekulanten machen sich ja nichts daraus, ob sie ein paar Subventionen kriegen, wenn sie mit ihrer Spekulation ein Vielfaches verdienen“, argumentiert sie. In einem Interview aus dem letzten Jahr klang das noch anders: Investoren hätten es „auf die Agrarzahlungen aus Brüssel abgesehen“, sagte sie damals.

Woher der Sinneswandel? Kritiker glauben, dass die Antwort im Berliner Regierungsviertel zu finden ist. Hier, in einem grauen Neubau in Blickweite des bunten Friedrichstadt-Palasts, residiert die Dachorganisation der Agrarlobby, der Deutsche Bauernverband (DBV). Nach außen gibt man sich besorgt. Man wolle mehr Familienunternehmen und keine Aktiengesellschaften, sagt Verbandspräsident Joachim Rukwied. Doch seit Jahren werden Vorwürfe erhoben, der DBV schütze die Großen auf Kosten der Kleinen. 90 Prozent aller Betriebe in Deutschland sind direkt oder indirekt im DBV organisiert. Das Thünen-Institut (TI) für ländliche Räume hat 900 Betriebe in den neuen Bundesländern untersucht, bei 34 Prozent sind Investoren Mehrheitseigner. Bei fast allen Übernahmen durch Kapitalanleger seit 2007 waren die vorherigen Eigentümer Familienbetriebe.

„Die mächtigen Betriebe, oftmals Investoren, sagen dem Verband schon, welche Position er einzunehmen hat“, sagt ein hochrangiger Beamter der Bundesregierung: „Würden zwei oder drei große Mitglieder in einem Landesverband aussteigen, muss der Verband entscheiden, wen er bei sich entlässt.“ Außerdem werde der Verband durch Firmen der Ernährungsindustrie beeinflusst, die oftmals als Agrarinvestoren auftreten. Den Verbandssitz in Berlin teilt sich der DBV unter anderem mit der Bundesvereinigung der Deutschen Ernährungsindustrie und dem Lebensmittelverband Deutschland. Laut dem Naturschutzbund Deutschland (Nabu) bekleidet Rukwied 18 Ämter; unter anderem sitzt er im Aufsichtsrat von Südzucker und Baywa. Der DBV-Chef selbst bestreitet Interessenkonflikte, zugleich verneint er, dass die großen Betriebe im DBV das Sagen hätten.

action press

Geschädigte Bäume: Der Klimawandel verdirbt Investoren die Waldlust.

picture alliance/dpa

Ministerin Klöckner, Lobbyist Rukwied: Guter Draht ins Ministerium.

Ähnlich kurz wie der Weg zur Ernährungsindustrie ist für den DBV auch der ins Landwirtschaftsministerium. „Wenn die Ministerin Druck auf Brüssel ausübt, ist der Bauernverband direkt am Hörer und sorgt schon dafür, dass sie das lässt“, sagt ein Insider. Ex-Landwirtschaftsministerin Ilse Aigner (CSU) soll einmal gesagt haben: „Ich tue alles, was der Bauernverband will.“ Das Ministerium weist den Vorwurf der Lobbyhörigkeit indes von sich und sieht andere in der Pflicht: die Länder.

Johann Gerdes steht auf einem Feldweg und blickt auf seinen Acker, auf dem ökologisches Soja wächst. Begrenzt wird die Fläche von gelben Rapsfeldern und grünen Maispflanzen. Während der Landwirt einen Biohof bewirtschaftet, haben sich in der Nachbarschaft die Odega-Gruppe und die DAH ausgebreitet. „Die Investoren kaufen einen Betrieb nach dem anderen auf“, sagt Gerdes. Dann bauten sie Raps und Mais an, unter anderem, um die Ernte in Biogasanlagen zu verfeuern. Gerdes ist Betriebsleiter eines Hofs nahe der polnischen Grenze. Seit vier Jahren will er die Nachfolge von Eigentümer Martin Suer übernehmen – und Suer will das auch. Doch für Gerdes ist die Übernahme ein finanzieller Kraftakt, ein Großteil der Flächen ist gepachtet: „Bei Vertragsverlängerungen erleben wir die Forderung nach einer Vervierfachung der Pachtsumme“, berichtet er. „Investoren kommt es nicht auf ein paar Tausend Euro an“, sagt der 36-Jährige. Es gehe ihnen allein um Wachstum. Bestärkt würden sie nicht nur durch die eigene Finanzkraft, sondern auch durch Gesetze.

Seit der Föderalismusreform 2006 liegt die Gesetzgebung für den Bodenmarkt bei den Ländern. Insbesondere das „Grundstückverkehrsgesetz“ soll Regionalität und Ökologie in der Landwirtschaft gewährleisten. So haben die Behörden das Recht, einen Verkauf von Ackerflächen an ortsfremde Investoren zu untersagen. Stattdessen kann ein regionaler Landwirt über eine Siedlungsgesellschaft ein Vorkaufsrecht geltend machen.

Doch Investoren ist es ein Leichtes, diese Regelung zu umgehen. Anstatt das Grundstück selbst, kaufen sie einfach Anteile des Betriebs. Seit 2009 wurden in den neuen Bundesländern etwa 20 Prozent aller Flächenkäufe auf diese Weise vollzogen. Ein weiteres Schlupfloch, das durch diese sogenannten Share-Deals entsteht: Wenn weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile erworben werden, entfällt die Grunderwerbsteuer. Die Bundesregierung will diese Grenze nun auf 90 Prozent senken. „Das ist reine Kosmetik“, moniert Friedrich Ostendorff, agrarpolitischer Sprecher der Grünen. Ein paar Prozentpunkte würden die Investoren kaum stören. „Vielmehr müsste sich etwas an den vielerorts wirkungslosen Gesetzen der Länder ändern.“

Welche Herausforderung das ist, weiß Hermann Onko Aeikens (CDU). Der Bauernsohn aus Ostfriesland sitzt heute nicht mehr auf Traktoren, sondern mit Anzug und Krawatte im Bundeslandwirtschaftsministerium. Der Staatssekretär warnt: „Wenn Investoren einen großen Anteil der Böden haben und sich nur bei Saat und Ernte blicken lassen, müssen wir uns nicht wundern, wenn ländliche Regionen abgehängt werden.“

Daran wollte Aeikens als Landwirtschaftsminister von Sachsen-Anhalt etwas ändern. Der 67-Jährige hatte 2015 ein Gesetz vorbereitet, um das Schlupfloch „Share-Deal“ zu schließen. Verabschiedet wurde es nie. Ihm sei die Zeit ausgegangen, sagt der Staatssekretär, der im Anschluss an die Landtagswahl 2016 nach Berlin wechselte. Aeikens sei „weglobbyiert worden“, heißt es in Kreisen der Unionsfraktion. Der DBV, der sich damals öffentlich hinter Aeikens gestellt hatte, beteuert indes heute noch, keinen Druck aufgebaut zu haben.

Bis heute warten die Bauern in Sachsen-Anhalt auf das Gesetz. Und nicht nur sie. Eine Handelsblatt-Umfrage in den Ministerien der Flächenländer zeigt das ganze Dilemma. Seit ihnen der landwirtschaftliche Bodenmarkt übertragen wurde, sind nur drei der 13 Flächenländer aktiv geworden. Nordrhein-Westfalen nahm vier kleinere gesetzliche Anpassungen vor, allein Bayern und Baden-Württemberg haben Gesetze zur Verbesserung des Grundstücksverkehrsrechts erlassen. Sieben der 13 Agrarressorts haben trotz der neuen Herausforderungen kein zusätzliches Personal bereitgestellt, bei dreien ist die Zahl der Mitarbeiter sogar rückläufig.

Derweil unternimmt Sachsen-Anhalt einen neuen Anlauf. Aeikens Nachfolgerin Claudia Dalbert (Grüne) hat Ende Juni einen Antrag in den Bundesrat eingebracht, der Share-Deal-Schlupflöcher stopfen und regionale Landwirte fördern soll.

Jungbauer Brändle bleibt skeptisch: „Schon viele haben versucht, das System zu verändern“, sagt er. „Und alle sind kläglich an der Agrarlobby gescheitert.“

Getreideernte: Je größer die Fläche, desto höher die Subvention.