

# Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Studio Münster des WDR brachte am 19.02.2014 folgende Nachricht: „Im Kreis Coesfeld ist Ackerland so teuer wie seit Jahrzehnten nicht. Das haben jetzt Gutachter im Auftrag des Kreises festgestellt. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um 18 % gestiegen auf durchschnittlich 5,40 € pro Quadratmeter. Das ist der höchste Stand seit den Aufzeichnungen der Ackerland-Preise im Jahr 1974.“

Auch in anderen Kreisen Nordrhein-Westfalens – und speziell Westfalens – erschienen in den letzten Jahren regelmäßig Presseberichte über sehr hohe und weiter steigende Preise für landwirtschaftliches Nutzland. Welche Tendenzen und räumlichen Besonderheiten gibt es hierbei – und wie sind diese zu beurteilen?

## Strukturen und Prozesse

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) veröffentlicht jährlich Zahlen zu den Veräußerungen der landwirtschaftlichen Grundstücke sowie zu den hierbei gezahlten Grundstückspreisen. Dabei wird unterschieden zwischen der „Gesamtfläche“, bei der auch z. B. die Gebäudeflächen und das Gartenland mitgerechnet werden, und der „Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung“ (FdIN), womit Ackerland, Wiesen und Weiden gemeint sind. In diesem Beitrag geht es um die FdIN.

Aus den von IT.NRW veröffentlichten Zahlen lassen sich für Westfalen-Lippe folgende Hauptstrukturen und -prozesse entnehmen und interpretieren:

- Im Vergleich mit den entsprechenden Werten des Statistischen Bundesamtes für Deutschland insgesamt lässt sich sagen, dass NRW das Bundesland mit dem höchsten Durchschnittspreis für FdIN ist. Innerhalb Nordrhein-Westfalens, wo der durchschnittliche Kaufpreis 2013 bei 33982 € pro ha lag, wird im Vergleich der Regierungsbezirke der höchste Durchschnittspreis im Regierungsbezirk Münster erzielt (47399 €/ha). Und hier wiederum ragen die Kreise Borken

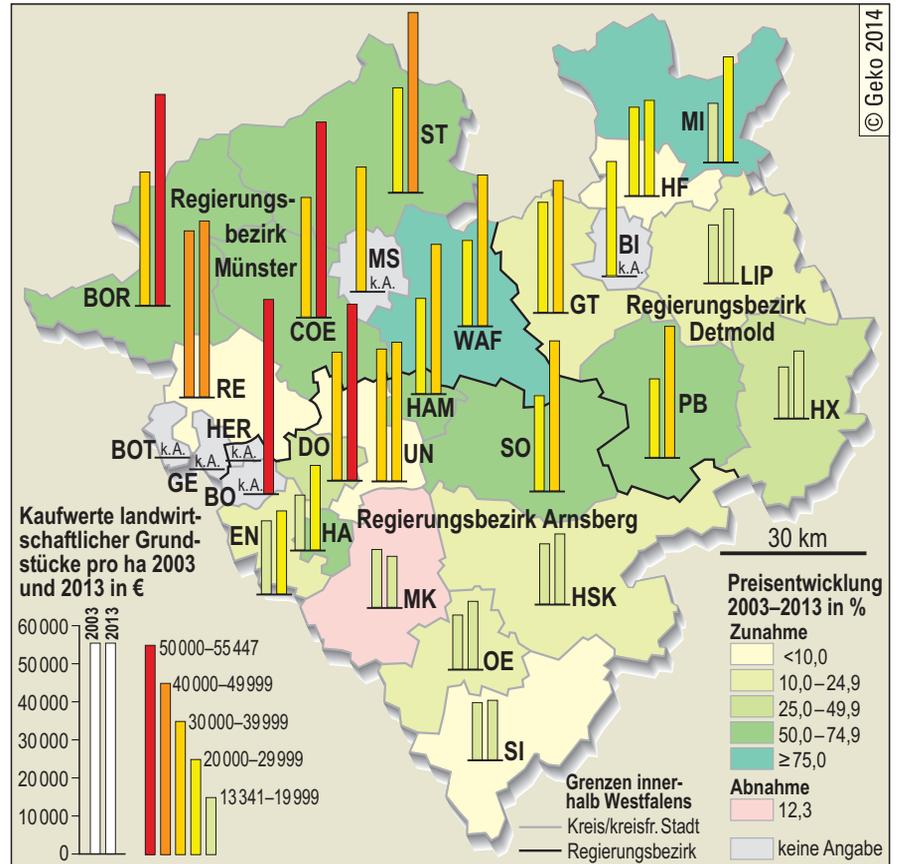


Abb. 1: Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2003 und 2013, Preisentwicklung 2003–2013 (Quelle: IT.NRW)

und Coesfeld mit den höchsten Durchschnittspreisen noch einmal besonders heraus.

- Bei den FdIN-Preisen zeigen sich auch im Vergleich der Kreise innerhalb von Westfalen beachtliche Unterschiede: Während das landwirtschaftliche Nutzland im Kreis Borken 2013 im Durchschnitt 55447 € pro ha, also 5,54 €/m<sup>2</sup> kostete, lagen die Preise beispielsweise im Kreis Siegen-Wittgenstein bei 1,56 € und im Märkischen Kreis bei 1,33 €/m<sup>2</sup>. Teilweise erklären sich solche Preisunterschiede durch die Art der jeweiligen Nutzareale. So ist z. B. Dauergrünland, das im Siegerland und im Sauerland aufgrund von Klima-, Relief- und Bodenverhältnissen eine deutlich größere Rolle spielt als im nördlicheren Westfalen, im Preis deutlich günstiger als Ackerland. Beim Ackerland selbst spielt auch die Bodenqualität eine Rolle: Hochwertigere Böden mit **Bodenwertzahlen** von über 50, wie sie etwa in

den Börden des Hellwegs bzw. im Kreis Soest vorkommen, sind in der Regel auch etwas teurer als Areale mit geringerer Bodenqualität.

- In den meisten Kreisen sind in den letzten Jahren erhebliche Preissteigerungen bei der FdIN zu verzeichnen. Neben dem Kreis Minden-Lübbecke erreichen dabei wiederum die Münsterlandkreise die deutlichsten Steigerungsraten (Beispiele: 2003–2013: +76,4 % im Kr. Warendorf, +72,6 % im Kr. Steinfurt, +63,6 % im Kr. Coesfeld). Dagegen waren die Entwicklungsraten im Sauerland und Siegerland relativ gering (Beispiele: 2003–2013: +4,8 % im Kr. Siegen-Wittgenstein, +17,2 % im Hochsauerlandkr., –12,3 % (!) im Märkischen Kr.).
- Die Verteuerung nimmt z. T. an Dynamik zu. Wenn man beispielsweise nur die Zeitspanne von 2010 bis 2013 betrachtet, betrug die Steigerungsrate allein in diesen letzten drei Jahren teilweise mehr als 30 oder sogar 40 %.

**Mögliche Gründe**

In vielen Regionalzeitungen, Medienberichten und offiziellen Veröffentlichungen, in denen die steigenden Preise für Agrarland thematisiert werden, kommen Vertreter der Landwirte, der Kreisverwaltungen oder der Kammern und Verbände zu Wort, auch um ihre Einschätzung bezüglich der Gründe für die gestiegenen oder weiterhin stark steigenden Bodenpreise darzulegen. Die entsprechenden Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Weltweit, aber auch innerhalb Europas und Deutschlands, nehmen die Bemühungen kapitalkräftiger, größtenteils auch außerlandwirtschaftlicher Investoren zu, Agrarland als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt zu erwerben. Dies ist gerade in Zeiten niedriger Bankzinsen und weltweit größerer Nachfrage nach landwirtschaftlichen Produkten verständlich, insbesondere nach der Umstellung der EU-Förderung auf Flächensubvention, führt jedoch angesichts des nicht vermehrbaren Gutes „Boden“ zu steigenden Preisen. „Ackerland ist beliebte Geldanlage“ lautete am 12.07.2014 in den „Westfälischen Nachrichten“ eine Überschrift über einem Bericht zu den steigenden Hektarpreisen in Westfalen.
- Viele mittelgroße Betriebe sehen, vor allem wenn es sich um Veredelungsbetriebe handelt, langfristige Überlebenschancen nur in der Vergrößerung und Aufstockung ihrer Systeme. Solche Betriebe wollen ihre Viehbestände vergrößern, brauchen dazu aber mehr Fläche – wegen der Futtermittelproduktion, aber auch, um die größeren Güllemengen ausbringen zu können. Entsprechende Tendenzen prägen beispielsweise das Münsterland.
- Vor allem im westlichen Münsterland stieg – zumindest bis zu den Änderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) 2012 bzw. 2014 – die Anzahl der Biogasanlagen enorm an. In diesen Anlagen wird schwerpunktmäßig nicht nur Gülle, sondern auch Mais einge-

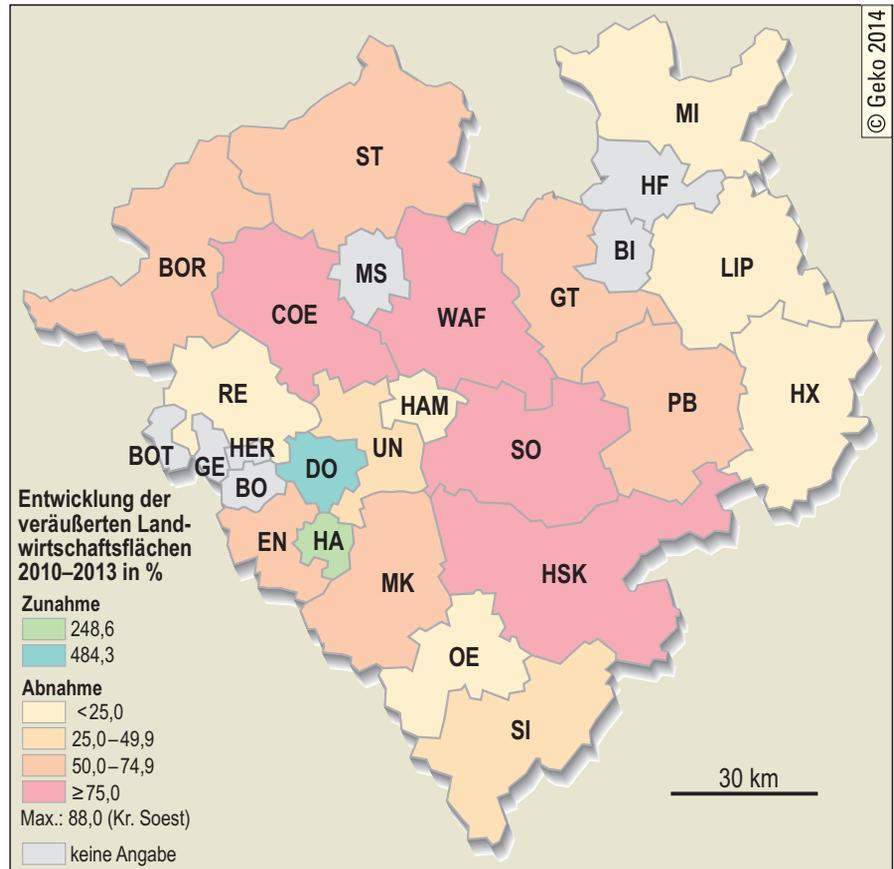


Abb. 2: Entwicklung der veräußerten Landwirtschaftsflächen 2010–2013 (Quelle: IT.NRW)

setzt. Beides erhöht die Nachfrage nach der hierfür gebrauchten Fläche.

- Kaufinteressenten, z. B. aus den Niederlanden, wo etwa 2012 die Kaufpreise für Agrarland um knapp 53 % höher lagen als in NRW, suchen vor allem im grenznahen Raum weitere Flächen.
- Der Gesamtbestand an Landwirtschaftsfläche wird knapper, weil der Flächenbedarf für andere Nutzungsarten steigt. So nahm beispielsweise im Regierungsbezirk Münster die landwirtschaftliche Nutzfläche von 2003 bis 2010 um 5 % ab ([www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)).

**Mögliche Folgen**

Wenn tatsächlich nur die „großen“ Betriebe überleben, wird das „Sterben“ der kleineren und mittleren Betriebe weitergehen. Laut IT.NRW hat sich in Westfalen die Anzahl der Betriebe unter 50 ha Landwirtschaftsfläche im Zeitraum von 1991 bis 2013 ungefähr halbiert, die der

Betriebe mit mehr als 100 ha dagegen etwa verdreifacht. Die entsprechenden Tendenzen halten unvermindert an. Wenn Betriebe aufgeben, verkaufen oder verpachten sie ihr Land. Die Kauf- oder Pachtpreise können dann nur noch die kapitalkräftigen Interessenten bezahlen. Diese überbieten sich oft gegenseitig. Allgemeine Erhöhungen – auch der Pachtpreise – sind in Westfalen inzwischen Realität, und zwar auch deshalb, weil angesichts der enorm steigenden Bodenpreise die Bauern ihr eigenes Land kaum noch verkaufen, sondern es als Wertanlage lieber behalten und nur verpachten. Die Summe der veräußerten Gesamtflächen ist von 2010 bis 2013 in einigen westfälischen Kreisen um über 70 % zurückgegangen.

Dass sich durch die beschriebenen Entwicklungen dieser landwirtschaftliche Strukturwandel – wie bei einem „Teufelskreis“ – zukünftig noch beschleunigen wird, muss als wahrscheinlich gelten.