

Finanzen-Serie Bodenmarkt | 24. Mai 2017, 14:31 Uhr

"Wirken Gesetze gegen hohe Preise?"

Landwirte sind auch beim gegenwärtig hohen Preisniveau in der Lage, Flächen zu erwerben und die Finanzierung zu bedienen. Doch wie sieht das zukünftig aus? Matthias Schicke, Mitglied der Direktion des Ritterschaftlichen Kreditinstitut Stade (RKI), gibt in diesem Teil der Serie Antworten auf wichtige Fragen.



Foto: RKI Stade

az: Sind Sie für oder gegen ein Agrarstrukturgesetz?

Schicke: Vor dem Hintergrund der Entwicklungen auf dem Bodenmarkt sind staatliche Eingriffe von der Grundidee her nachzuvollziehen, verfehlten aber auch schon in der Vergangenheit in weiten Teilen die gewünschte Wirkung. Generell soll durch die Einführung eines solchen Gesetzes die Preisentwicklung des Ackerlandes eingedämmt werden. Der Markt findet aber immer Wege, den begehrten Faktor Boden zu erschließen, so dass eine Überarbeitung verschiedener

Ansätze des Gesetzentwurfes wünschenswert wäre. Dabei sollte besonders auf eine Vermeidung zusätzlicher Verwaltungskosten und die Entstehung weiterer unnötiger Einschränkungen in die Eigentumsrechte beachtet werden.

Wie wirkt sich ein Agrarstrukturgesetz aus?

Der Experte

Matthias Schicke ist Mitglied der Direktion des Ritterschaftlichen Kreditinstitut Stade (RKI). Gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Bödecker AgriWert und den Gutachtern Dipl.-Ing. Christian Bödecker MRICS und Dr. Arne Schlieckau, beantwortet er wichtige Fragen zum Thema Bodenmarkt für die agrarzeitung.

Schicke: Es existiert bereits eine Fülle von Regelungen auf dem Bodenmarkt. Die Auswirkungen eines zusätzlichen Agrarstrukturgesetzes können erheblich sein. Sollte das Gesetz – wider Erwarten - zu den angedachten Ergebnissen führen, die Bodenpreise einzufrieren oder diese gar zu reduzieren, würde dies zu unabsehbaren Einschnitten im Bereich von Finanzierungen führen. Grund und Boden ist bis heute der wertstabilste Pfandgegenstand für die Kreditvergabe. Der damit zusammenhängende Sicherheitenwert ist qualitativ nicht vergleichbar mit anderen Immobilien. Sollten diese Pfandgegenstände anfangen einzubrechen, wäre die

gesamte Finanzierungsstruktur des Agrarbereiches gefährdet. Zusammenfassend sehen wir im vorliegenden Entwurf mehr Schaden als Nutzen für den Landwirt.

Hat ein Agrarstrukturgesetz den gewünschten Effekt, den Preisanstieg am Bodenmarkt einzudämmen?

Schicke: Die Bodenpreise werden von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierbei gibt es eine Fülle von gesetzlichen Regelungen, die sich auf den Bodenmarkt wertbildend auswirken, wie z.B. hohe Viehdichten in gewissen Regionen (zusätzlich verschärft durch die neue Düngemittelverordnung), Naturschutz- und FFH-Regelungen, Ausgleichsflächenankauf für bauliche Maßnahmen, erheblicher Flächenverbrauch für den Siedlungs- und Verkehrswegebau, sowie die damit zusammenhängenden Konsequenzen aus dem Paragraphen 6 b EStG. Diese Regelungen sind nur einige Beispiele, die neben weiteren Einflussfaktoren, wie auch der anhaltende Wachstumsdruck auf die Landwirtschaftsbetriebe, zu einem Anstieg von Kauf- und Pachtpreisen führen. Diese Faktoren werden vom Agrarstrukturgesetz überwiegend nicht beeinflusst, der gewünschte Effekt wird nicht erreicht.

Wie kann vermieden werden, dass der Verkauf von Unternehmensanteilen in ostdeutschen Betrieben nicht beeinträchtigt wird. Eben durch ein Gesetz?

Schicke: Um zu gewährleisten, dass der Verkauf von Unternehmensanteilen nicht beeinträchtigt wird, sollten die gegenwärtigen gesetzlichen Regelungen beibehalten werden.

Sind Landwirte in Deutschland derzeit in der Lage, Boden zu kaufen?

Die Serie

Die Finanzen-Serie Bodenmarkt gibt Lesern einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen auf dem Bodenmarkt und lässt Experten die wichtigsten Fragen beantworten. Sie erscheint in loser Folge.

Mehr Teile, mehr Fragen und vor allem mehr Antworten:

["Steigen die Preise weiter?"](#)

Dr. Rüdiger Fuhrmann,
Abteilungsleiter Agrar-Banking
der Nord/LB Norddeutsche
Landesbank, gibt Antworten.

Schicke: Seit Jahrzehnten werden Flächenkäufe finanziert. Allein der rege innerlandwirtschaftliche Markt zeigt, dass Landwirte in der Lage sind, zum gegenwärtigen Preisniveau Flächen zu erwerben und den Kapitaldienst bei langfristiger Finanzierung zu bedienen. Deutlich muss hier aber betont werden, dass die Kaufmotivation des Landwirts nicht die kurzfristige Rendite, sondern die Schaffung einer nachhaltigen Produktionsgrundlage ist („Generationenvertrag“). Vergleichbare Renditen aus dem nicht landwirtschaftlichen Bereich sind am Bodenmarkt nicht zu erzielen, so dass es oft mehr als eine Generation andauert, bis sich die Geldanlage in Grund und Boden amortisiert hat.

Wie sehen Sie die Preisentwicklung in den kommenden Monaten?

Schicke: Die Preisentwicklung wird, je nach Region, durch eine Seitwärtsbewegung bis hin zu einem leichten Anstieg der Bodenpreise gekennzeichnet sein. Auf der Grundlage des Androhens einer kommenden Regulierung des Bodenmarktes, könnten die Preise sogar kurzfristig nach oben ausschlagen. (got)

[>> Kommentieren](#)