



Boden ist begrenzt und zurzeit begehrt wie noch nie. Daher wird überall um jeden Quadratmeter gekämpft. Im Bild: Landwirte in einem Weizenfeld bei Hildesheim.

FOTO: JULIAN STRATENSCHULTE/DBP

Holzleiten ist ein etwas abgelegener Weiler auf einem Hügel im grünen Bilderbuch-Bayern. Nach Landstut ist es von hier aus mit dem Auto eine halbe, nach München eine gute Stunde Fahrt. Und auch ohne Corona liegt eine unaufgeregte Ruhe über dem Bauernhof der Familie Brey. Ausgerechnet hier soll eine unsichtbare Front verlaufen? So ist es aber: In einem unbeachteten Krieg, bei dem er bittert um jeden Quadratmeter Boden gekämpft wird – für jeden Preis.

Willi Brey, 56, und sein Sohn Andreas, 23, empfangen vor dem Haus. Der Vater ist ein weitergegebter Mann, dem man ansieht, dass er in seinem Leben schon viel Zeit bei der Arbeit draußen verbracht hat. Andreas Brey ist ein großes, kräftiges Mannsbild und angehender Landwirtschaftsmeister. Sein Lebensplan? „Ich will meinen Kindern irgendwann einen zu-kunfts-fähigen Hof übergeben.“

Also haben die Breys für die Zukunft investiert. Fast zwei Jahre haben sie am neuen Kuhstall gebaut und anderthalb Millionen Euro ausgegeben. „Wertvoller Tierbestand“, steht auf einem Schild außen am Stalltor. Drinnen stehen die Kühe nicht mehr fixiert in engen Stalhöfen, sondern können weitgehend frei umherespazieren. „Das ist artgerechter“, sagt der Jungbauer. „Aber damit sich die Investition irgendwann auch wirtschaftlich rentiert, müssen wir auch mehr produzieren.“

Mehr Milch, die seit Jahren auf dem Weltmarkt und in den Geschäften immer billiger gehandelt wird. Die Margen für ihre Erzeuger sind klein. Für die Breys ist das ein großes Problem. Ihre Kosten steigen, also wollen sie mehr erzeugen. Dafür haben sie 30 Milchkühe hinzugekauft und ihren Bestand auf 90 Tiere angehoben.

Und damit beginnt das Problem. Einfach mehr Kühe in den Stall stellen reicht so ohne Weiteres. Vorschriften verlangen, dass ein Landwirt pro Tier eine bestimmte Fläche Ackerboden nachweisen muss, die er bewirtschaftet. Für die Breys bedeutet der Zuwachs an Tieren, dass ihre Felder rechnerisch gerade noch ausreichen. „Wir würden daher gerne als Puffer Flächen dazupachten“, sagt Willi Brey. Nur: Er bekommt sie nicht.

„Jedes Fleckchen, das sie kriegen können, kaufen Gemeinde oder Staat auf.“

Boden ist begrenzt und so begehrt wie noch nie. Entsprechend hart wird um jeden Quadratmeter gekämpft. Dabei treten gegeneinander an: Investoren, die in Niedrigzinszeiten rentable und sichere Anlagen suchen. Städte und Gemeinden, die Land für Wohn- und Gewerbegebiete und ökologische Ausgleichsflächen brauchen. Und Landwirte wie die Breys, die wachsen wollen, weil das vorherrschende Agrarsystem „nach wie vor nur eine Alternative kennt“, wie Jungbauer Andreas sagt: „Wachsen oder weichen.“

Deutschland umfasst 357 582 Quadratkilometer Fläche. Das sind 3,7 Millionen Hektar, die Hälfte davon nutzt die Landwirtschaft. Mit gutem Boden lässt sich gutes Geld verdienen, man kann ihn bewirtschaften, verpachten oder verkaufen. Und weil die Nachfrage so immens ist, wird Boden immer teurer. Allein seit 2005 sind die Kaufpreise in Bundesländern mit um 193 Prozent gestiegen, in manchen Regionen wie in Bayern sogar um einiges mehr. Wer als Bauer neues Land sucht, braucht ein gutes Finanzpolster. Wer einen Pachtvertrag neu verhandeln muss,

kann sich auf üppige Preissteigerungen einstellen. Wenn ihm das Land nicht irgendetwas wegschnappt. „Jedes Fleckchen, das sie kriegen können, kaufen Gemeinde oder Staat auf“, erzählt Willi Brey, der Landwirt aus Holzleiten, und ärgert sich. „Die kaufen uns jedes Fleckchen vor der Nase weg mit unserem Steuergeld.“

Knapp 600 Kilometer nördlich in einem Hotel neben dem Berliner Tiergarten. Das Landwirtschaftsministerium hat zu einer Tagung geladen, der Titel: „Boden ohne Bauer?“ Es ist wenige Tage bevor Corona das Land in den Grippezeit. Philipp Brändle hat sich gleich in die zweite Reihe gesetzt, ein bisschen rechts von der Bühne. Für ihn könnte das Thema auch heißen: „Bauer ohne Boden.“ Auf der Bühne referiert gerade ein Vertreter der Deutschen Kreditbank über Zins und Tilgung für einen neuen Hektar Land, über die „Annuitäten“, die man da so abrottern muss. „Das sind Annuitäten, die über dem liegen, was auf dem Hektar erlost wird“, sagt er. „Da sehen wir das ganze Dilemma.“ Auf dem Chart an der Wand hinter ihm steht der Dreiklang der Intensivierung in der Landwirtschaft: „1) Wertschöpfung, 2) Wachstum, 3) Rekrutierung.“ Brändle könnte zu alldem was sagen, aus eigener Erfahrung. Er hat schon eine Menge hinter sich.

36 Jahre ist Brändle alt, er hat eine landwirtschaftliche Lehre gemacht und Agrarwissenschaften studiert. Seine Freundin stammt von einem Bauernhof. Die beiden haben einen Traum, den heutzutage nicht mehr viele hegen: Sie wollen Bauern sein, vorzugsweise in Brandenburg. „Im Moment schaue ich mir im Wochentakt Betriebe an“, sagt er. In Fachzeitschriften hat er Anzeigen aufgegeben. Es ist ja nicht so, dass es keine Höfe zu kaufen gäbe; viele Landwirte haben Schwierigkeiten, in der Familie Hofnachfolger zu finden. Andere streichen frustriert die Segel, weil sich der Ackerbau nicht mehr lohnt. Wieder andere verpachten ihr Land. Aber Geld wollen alle.

„Den ganzen Tag läuft man mit dem Besitzer auf dem Hof herum, schaut sich alles an. Und am Ende geht er dann 16 000 Euro für den Hektar, plus 350 000 für die Hofstelle“, sagt Brändle. Und das in Brandenburg, wo die Preise noch nicht mal so hoch sind wie anderswo. „Da ist die Sache dann schnell gelaufen.“ Denn bei einem Hof mit 100 Hektar Land sind da im Handumdrehen viele Millionen Euro beisammen – die muss man erst einmal aufbringen. „Alle erzählen einem, wie schlimm Investoren sind und dass sie am liebsten natürlich an Bauern verkaufen wollen, die den Hof mit Leidenschaft bewirtschaften.“ Wenn es dann aber an den Kaufpreis gehe, sagt Brändle, „wollen die allermeisten möglichst viel rausrollen.“

Seit mehr als zehn Jahren schon steigen die Preise, und ein Ende der Entwicklung ist nicht abzusehen. Denn für Investoren bleibt die Landwirtschaft eine ziemlich sichere Sache. Während das Produktionsmit-

tel Boden begrenzt ist, wächst die Nachfrage nach Lebensmitteln unaufhörlich – schon wegen des Wachstums der Weltbevölkerung. Im Portfolio der Vermögenden ist Land eine hübsche Ergänzung ohne großes Risiko. Und Vermögende gibt es viele.

Und die Ministerin sagt: „Wir brauchen Bauernland in Bauernhand.“

An das Rednerpult in dem Berliner Hotel ist Julia Klöckner getreten, die Landwirtschaftsministerin von der CDU. Sie erzählt von Investoren aus Liechtenstein, die 20 000 Hektar Land erwarben. Von einer Bank, die im großen Stil in eine 1000-Hektar-Agrar Genossenschaft einstieg. Aber auch von Gesetzlichen, die all das erleichtern. „Unser Boden ist mehr als nur Anlageobjekt“, sagt Klöckner. „Wir brauchen Bauernland in Bauernhand.“ Das klingt schon fast nach der Parole, mit der die Kommunisten einst in der Sowjetischen Besatzungszone die Bodenreform durchzogen: „Junkerland in Bauernhand.“ Die Lage rund um die Böden ist mittlerweile hochpolitisch, denn sie verscharft



Philipp Brändle träumte von Ökolandbau mit regionaler Kartoffelproduktion. Kurz vor dem Notartermin für einen Hof bei Berlin sagte der Verkäufer ab. Jemand anders war Brändle kurz vor Schluss zuvorgekommen. FOTO: PHOT

Bodenlos

Wer Landwirtschaft betreiben will, braucht Land. Doch seitdem Investoren den Boden als sichere Geldanlage entdeckt haben und Kommunen für ihre Bürger im großen Stil Bauflächen sichern wollen, wird das wichtigste Produktionsmittel der Bauern knapp und teuer. Über ein Wettrennen, bei dem viele Landwirte auf der Strecke bleiben

VON MICHAEL BAUCHMÜLLER UND UWE RITZER

die Probleme der Landwirte. „Viele empfinden das so: Die steigenden Preise zwingen dazu, den Boden möglichst hohe Erträge abzuverlangen“, sagt Andreas Tietz, der sich am staats-eigenen Thünen-Institut mit der Ökonomie der Böden beschäftigt. „Aber gleichzeitig sehen sich die Landwirte neuen Auflagen gegenüber, die tendenziell ihre Erträge schmälern.“ Wer dem Grundwasser zuliebe auf Dünger verzichten soll, den Einsatz von Insektiziden beenden muss und kein Glyphosat mehr verwenden darf, gleichzeitig aber steigende Pachten zahlen muss, gerät zwischen die Fronten. So verschärfen die steigenden Bodenpreise den Frust derer, die zuletzt ihre Traktoren zu Demos lenkten.

Alfred Eicher ist schon lange sehr nah dran an alledem. Er stammt von einem Bauernhof, wie viele ihn sich erträumen, die Landwirtschaft nicht als Wirtschaftszweig zum Zweck der Nahrungsmittelproduktion verstehen, sondern als eine Art dekorative Retro-Folklore. Ein Hofeilen mit Kühen, Pferden, Stieren, Zuchtsauen und ein wenig Kleinvieh, dazu 15 Hektar Land. Ein bisschen von allem, aber in Eichers Kindheit war es genug, um eine Familie zu ernähren. „Damals war der Milchpreis höher als heute“, erinnert er sich.

Er selbst hat Landwirtschaft studiert und an der Hochschule Weihenstephan Erosionsforschung betrieben. Bis er sich selbstständig machte. Eicher arbeitet von seinem Haus in Velden bei Landstut aus. Ein kleines Büro mit Computer und Telefon reicht ihm. Sein wichtigstes Kapital sind gute Kontakte, um früh zu erfahren, wenn in Südbayern etwas frei wird. Felder, Wälder, landwirtschaftliche Betriebe. Auf die hat er sich als Makler spezialisiert. Ein Mann also mittendrin im Boden-kampf. An Beispiel seiner Region kann er viel darüber erzählen, wie sich dieser Konflikt aufgeschaukelt hat. Zehn, 15 Jahre werde es in etwa her sein, holt Eicher aus, da seien mehrere große Güter mit entsprechenden Ländereien in Südbayern binnen kurzer Zeit verkauft worden. An Menschen, die Eicher „außenlandwirtschaftliche Nachfrager“ nennt. Leute mit sehr viel Geld, die nicht aus der Landwirtschaft kamen.

Im Norden und Osten Deutschlands kennt man diesen Typus gut: Investoren und Spekulanten. Firmen wie der KTC-Konzern etwa, bis zu seinem Zusammenbruch ein Prototyp für die von Investoren betriebenen Großgrundbesitzer-neokapitalistischen Zuschnitten. Und dann tummeln sich noch einzelne große Spieler, die da niemand vermuten würde. Die Familie Fielmann etwa, die nicht nur Brillen verkauft, sondern einer der großen privaten Besitzer landwirtschaftlicher Flächen ist.

Zurück aber zu Alfred Eicher nach Vel-den an der Vils. In seiner unaufgeregten, sachlichen Art hat er auch die Politik als Aggressor im Bodenkampf identifiziert. Kommunalpolitiker etwa, die wiederum von ihren Bürgern unter Druck gesetzt werden, in Zeiten hoher Mieten mehr Wohnungen zu bauen. Und die dann, weil der freie Platz in ihrem Gebiet immer knapper wird, den Bauern das Land immer teurer wegkaufen. Was wiederum die Baulandpreise treibt, die seit Beginn ihrer Erfassung 1962 um 2400 Prozent gestiegen sind.

Aber auch die Bundespolitik macht zusätzliche Druck am Markt. Indem sie beispielsweise mit den erneuerbaren Energien auch Biogasanlagen großzügig zu fördern begann. Viele Landwirte stiegen in das Geschäft ein und begannen, auf ihren Feldern Mais zum Verheizen anzubauen. Mit den Gewinnen sichern sie sich weitere Flächen, um noch mehr Mais anzubauen. „Die Betreiber von Biogasanlagen zahlen zum Teil so hohe Pachten, wie kein Landwirt sie mit herkömmlichem Anbau von was auch immer erwirtschaften könnte“, sagt Eicher. Nicht selten das Doppelte.

In Berlin, auf seinem Platz in der zweiten Reihe beim Bodenkongress des Bundeslandwirtschaftsministeriums, muss Philipp Brändle jetzt immer leiser werden. Er setzt sich zu Wort. Die Sache, der Aufwand, die Gespräche mit der Bank, er hätte jetzt eine Menge beizusteuern. Doch der Moderator schaut auf die Uhr, er schneidet Brändle das Wort ab, als der gerade bei den

Maklergebühren angekommen ist. Bei den 70 000 Euro, die er allein dafür hingeb-lät-tert hätte. Brändle und seine Freundin waren nämlich schon einmal fast so weit. Ein Hof vor den Toren Berlins, Äcker, Rinder, ideal für die Pläne der beiden: Ökolandbau, mit regionaler Kartoffelproduktion für Berlin. Sogar ein Bewässerungssystem gab es. Brändle schrieb Geschäftspläne, klapperte Banken ab, kratzte Eigenkapital zusammen, arbeitete den über 500-seitigen Kaufvertrag durch. Acht Tage vor dem Notartermin sagte der Verkäufer ab. Jemand anders hatte kurzfristig zugeschlagen. Wohnung und Job hatte Brändle da schon gekündigt gehabt. Es sei eben einfach so. „Du bist auf dem freien Markt immer viel zu langsam, wenn du finanzieren musst.“ Für seinen Fast-Erwerb brauchte es ein halbes Jahr, bis alles beisammen war. „Eine Kapitalgesellschaft hat das Geld in einer Woche.“ Die müsse sich dann nur noch einen Verwalter suchen, der das Land in ihrem Auftrag bewirtschaftet – oder sie verpachten es einfach, für teurer Geld. Brändle wirkt nicht wie einer, der sich leicht unterkriegen lässt. Er hat Landwirtschaft gelernt, weil er Landwirt sein wollte. Trotzdem sagt er: „Ich habe Momente, wo ich mich frage, ob ich diesen Weg noch einmal gehen will.“

Investoren kalkulieren kühl. Was das Geschäft mit Ackerland angeht, reagieren sie letztlich auch nur auf Anreize, die die Politik setzt. Und leider häufig falsch setzt.

„Wir sind auf das Wohlwollen unserer Verpächter angewiesen.“

Da wäre etwa die Sache mit den sogenannten „Share Deals.“ Wenn ein Bauer einen anderen Bauer Land abkauft, dann zahlt er nicht den üblichen, sondern eine Kapitalgesellschaft dagegen ein Unternehmen kauft, dem Land gehört, dann zahlt sie keine. Jedenfalls, wenn sie nicht mehr als 95 Prozent dieses Unternehmens erwirbt. In der Bundesregierung ist das Problem bekannt. Bei einem durchschnittlichen „Share Deal“ mit 800 Hektar Land, sagt Klöckner, „werden jedes Mal über 300 000 Euro Steuern umgangen“. Selbst in den Koalitionsvertrag haben Union und SPD das Problem zur Korrektur aufgenommen. Doch seltsamerweise ist es bisher nicht gelungen, diese Lücke zu schließen.

Ein anderes Gesetz, das Grundstückverkehr mit den sittenwidrigen Pachtverträge. Doch dazu müssten diese Verträge erst einmal angemeldet und offengelegt werden, was aber kaum einer macht. Kein Wunder, denn bei Verzicht auf die vorgeschriebene Offenlegung passiert nichts. Sanktionen gibt es nicht. Die Sache wird nicht leichter dadurch, dass die Kampagne auch Biogasanlagen großzügig zu fördern begann. Viele Landwirte stiegen in das Geschäft ein und begannen, auf ihren Feldern Mais zum Verheizen anzubauen. Mit den Gewinnen sichern sie sich weitere Flächen, um noch mehr Mais anzubauen.

Die Betreiber von Biogasanlagen zahlen zum Teil so hohe Pachten, wie kein Landwirt sie mit herkömmlichem Anbau von was auch immer erwirtschaften könnte“, sagt Eicher. Nicht selten das Doppelte. In Berlin, auf seinem Platz in der zweiten Reihe beim Bodenkongress des Bundeslandwirtschaftsministeriums, muss Philipp Brändle jetzt immer leiser werden. Er setzt sich zu Wort. Die Sache, der Aufwand, die Gespräche mit der Bank, er hätte jetzt eine Menge beizusteuern. Doch der Moderator schaut auf die Uhr, er schneidet Brändle das Wort ab, als der gerade bei den