

Nachscharfen beim Bodenrecht

Felder sind Renditeobjekte. Investoren nutzen eine Lücke im Grundstücksverkehrsgesetz, die ihnen den Kauf landwirtschaftlicher Flächen ermöglicht. Eine Initiative aus Niedersachsen will das nun abstellen.

Gut ein Drittel der Äcker in der Hand von überregionalen Investoren, von denen die Hälfte originär nichts mit der Landwirtschaft zu tun hat: So sieht es in zwei Landkreisen Mecklenburg-Vorpommerns aus. Die Situation hier ist ein Extrem. Doch auch in anderen Regionen Ostdeutschlands besitzen externe Kapitalanleger inzwischen viel Land. Zum ersten Mal liegen solche Zahlen vor, erhoben hat sie das Thünen-Institut in acht Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen. Nicht nur im Süden der Welt, sondern auch hierzulande findet etwas statt, das besorgte Landwirte und Politiker Landgrabbing nennen.

Die Kauf- und Pachtpreise für Ackerland sind in den vergangenen Jahren dramatisch gestiegen. Vor allem für die ostdeutschen Bundesländer trifft das zu. Musste ein Landwirt dort 2007 im Schnitt noch rund 4.100 Euro für einen Hektar Land zahlen, so waren es 2013 bereits 10.500 Euro, eine Steigerung um 154 Prozent. Auf höherem Niveau zog der durchschnittliche Bodenpreis in den westdeutschen Bundesländern um 78 Prozent auf

25.189 Euro an. So dokumentiert es die Bund-Länder-Arbeitsgruppe Bodenmarktpolitik in ihrem Bericht von 2015. Die Gründe für die stark steigenden Kauf- und Pachtpreise sind vielfältig. In Westdeutschland war es vor allem der – durch das EEG massiv geförderte – Biogasboom, der die Pachtpreise in einem vorher nicht gekannten Maß getrieben hat. In Ostdeutschland spielt die Vergabepaxis der Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) eine entscheidende Rolle. Noch einmal völlig geändert haben sich die Verhältnisse seit der Finanzkrise 2008 und weil die Zinsen seit Jahren extrem niedrig sind. Seitdem kaufen auch landwirtschaftsfremde Investoren vermehrt Land, weil sie hier Sicherheit für ihr Kapital und gute Renditen bei weltweit lukrativen Agrarmärkten erwarten. Der Acker ist zum Anlageobjekt geworden.

Der Trend geht zur Holding

„Die Umwandlung selbständiger, regional verankerter Agrarbetriebe in eine Filialbetriebslandwirtschaft schreitet voran“, bestätigt Staatssekretär im BMEL Hermann Onko Aekens, der sich schon in sei-

ner Zeit als Landwirtschaftsminister in Sachsen-Anhalt mit dem Thema befasst hatte. Erstaunlich sei, in welchem Umfang Genossenschaften von Investoren übernommen wurden und dass in Einzelfällen auch Genossenschaften als Konzernfilialen neu gegründet werden.

„Komplexe Holdingstrukturen nehmen deutlich zu“, schildert auch Klaus Feick, der Vorsitzende von Bioland Ost, seinen Eindruck. Ihren Ursprung hat diese Entwicklung darin, dass aus den ehemaligen LPG in der DDR in den neunziger Jahren oft Genossenschaften oder GmbH entstanden, die seitdem vielfach umstrukturiert worden sind. In den östlichen Bundesländern wird jeder zweite Hektar von einer juristischen Person bewirtschaftet. Investoren kaufen sich vermehrt über so genannte Anteilskäufe in die Unternehmen ein. Dann entstehen mitunter sehr verschachtelte Gebilde aus Mutter- und Tochtergesellschaften. Die meisten dieser Beteiligungsgesellschaften haben ihren Sitz in Westdeutschland, das Kapital stammt häufig aus landwirtschaftsfremden Wirtschaftszweigen oder aus dem Aktienmarkt, schreibt die Bund-Länder-

>>



Arbeitsgruppe Bodenmarktpolitik: „Die Wachstumsstrategie dieser Holdings ist auf den Kauf ganzer landwirtschaftlicher Unternehmen ausgerichtet, wobei die geographische Lage der übernommenen Unternehmen zweitrangig ist.“

Da das Ziel solcher Unternehmen nicht die Landwirtschaft an sich, sondern die Erwirtschaftung von Rendite ist, zieht die Region meist den Kürzeren. Die Gewinne fließen zum Sitz der Holding ab, die Wachstumsstrategie der Unternehmen treibt den Strukturwandel an, die ortsansässigen Bauern können bei den gebotenen Pacht- und Kaufpreisen für Agrarland nicht mithalten. „Regionale Wertschöpfungsketten gehen verloren oder können erst gar nicht entstehen“, sagt Feick.

Lücke im Grundstücksverkehrsgesetz

Mit den Anteilskäufen nutzen Investoren geschickt eine Regelungslücke im Grund-

stücksverkehrsgesetz. Denn wenn Investoren Anteile von Unternehmen und damit Teile des zugehörigen Landes kaufen, ist dies – anders als beim direkten Landkauf – nicht genehmigungspflichtig. Der Besitzerwechsel bleibt meist im Dunkeln.

Wie Andreas Tietz vom Thünen-Institut ermittelt hat, wurden in den untersuchten Landkreisen in Ostdeutschland zwischen 2007 und 2014 zwölf Prozent der bestehenden landwirtschaftlichen Unternehmen verkauft, davon 65 Prozent der Betriebe und 63 Prozent der Flächen an überregional tätige Investoren. Das Ausmaß der Anteilskäufe ist beachtlich, die über diesen Weg verkaufte Fläche entspricht 21 Prozent der gemeldeten Bodenkäufe.

Für den Käufer hat es einen weiteren Vorteil, wenn er Land nicht direkt erwirbt, sondern stattdessen Anteile an einem landbesitzenden Unternehmen kauft. Erwirbt er nämlich weniger als 95 Pro-

zent des Unternehmens, braucht er keine Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Ein spektakuläres Beispiel liefert die im vergangenen Jahr pleite gegangene KTG Agrar. 2015 hatte eine ihrer Tochtergesellschaften, die ATU Landbau, 2.300 Hektar in Brandenburg von weiteren Töchtern der Muttergesellschaft erworben, drei Wochen später kaufte sich die Münchner Rück mit 94,9 Prozent in die ATU Landbau ein. So erwarb die Versicherungsgesellschaft Land, das sie als außerlandwirtschaftlicher Investor direkt nie hätte kaufen dürfen und sparte nebenbei knapp zwei Millionen Euro Grunderwerbsteuer.

Pachtpreisbremse in Niedersachsen

Der niedersächsische Landwirtschaftsminister Christian Meyer will dem Ausverkauf von Agrarland nun einen Riegel vorschieben. Das Ministerium hat dem Landtag einen Gesetzesentwurf zur Sicherung der

Kommentar

„Nicht per se böse“

Außerlandwirtschaftliche Investoren sind nicht per se böse. Wenn dadurch Flächen langfristig für den Ökolandbau gesichert und zudem mit den Menschen vor Ort regionale Wertschöpfungskonzepte umgesetzt werden, kann ich das nur begrüßen. In einem solchen Fall von Landgrabbing zu sprechen, ist abwegig. In Anbetracht der aktuellen Entwicklung am Bodenmarkt können häufig nur durch außerlandwirtschaftliche Investoren Flächen für langjährig ökologisch wirtschaftende

Familienbetriebe und damit deren Existenz gesichert werden. Der Flächenkauf durch die Bio-Bodengenossenschaft, die eigens dafür durch die GLS-Bank ins Leben gerufen wurde, liefert hierfür zahlreiche positive Beispiele. Gerade in Ostdeutschland wird in den nächsten Jahren die Übernahme von Agrarbetrieben durch Investoren eine große Rolle spielen. In einem Großteil der Betriebe steht der Generationswechsel unmittelbar bevor und der Kapitalbedarf zur Übernahme solcher Betriebe wird für Jungland-

wirte allein nicht zu stemmen sein. Flächenkauf und Flächenübernahmen über Anteilskäufe müssen allerdings rechtlich gleich behandelt werden und genehmigungspflichtig sein. Für die Entscheidung sollte die Wirkung in der Region und nicht nur die Art des Käufers maßgeblich sein. Auch darf die Übernahme von Flächen im Zuge des Kaufs von Unternehmensanteilen nicht weiter von der Grunderwerbsteuer befreit bleiben. Bezüglich der Aufnahme von Betrieben bei Bioland können



Klaus Feick

wir nur die Kriterien heranziehen, die wir haben. Dies sind unsere Richtlinien, unsere Sieben Prinzipien, unser Leitbild, die Überprüfung der Betriebsstrukturen und die Verpflichtung auf unsere Satzung. Wir müssen aber dringend eine Debatte darüber führen, wofür wir in 20 Jahren stehen wollen und unsere Kriterien dementsprechend ständig weiterentwickeln.

Klaus Feick

Vorstandsvorsitzender Bioland Ost

Agrarstruktur vorgelegt. Damit will Meyer unter anderem die Lücke im Grundstücksverkehrsgesetz bei Anteilskäufen schließen. Zudem sollen Pacht- und Kaufrecht zusammengeführt werden, sodass auch für Verpachtungen eine mit hohen Bußgeldern bewehrte Melde- und Genehmigungspflicht gilt. „Damit werden nicht nur der Erwerb und die Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken für Nichtlandwirte und Kapitalgesellschaften erschwert, auch die Preistreiberei bei Pacht und Kauf wird gebremst“, lobt Eberhard Prunzel-Ulrich, AbL-Bodenexperte und Bioland-Landwirt, die Initiative. Kommt das neue Gesetz, dürfen keine Pachtverträge mit Preisen von mehr als 30 Prozent über dem ortsüblichen Schnitt abgeschlossen werden. Und ortsansässige Landwirte sollen den Vorzug bekommen, wenn Land zum Verkauf ansteht. Sie können vorab ihr Interesse anmelden und werden benachrichtigt, sobald Land zum

Kauf oder zur Verpachtung ansteht. Nach einem Punktesystem soll dann entschieden werden, wer das Land bekommt, etwa der bisherige Pächter, eine Öko-Bäuerin, ein Junglandwirt oder eine Existenzgründerin. Denn bisher, so der Minister, war das Grundstücksverkehrsgesetz in Sachen Vorkaufsrecht für Landwirte ein zahnloser Tiger.

Verhältnisse wie in Brasilien

Auch in Brüssel macht man sich zunehmend Sorgen um den landwirtschaftlichen Strukturwandel und den Einstieg außerlandwirtschaftlicher Investoren. Der Kauf von Agrarunternehmen entziehe sich in fast allen Mitgliedstaaten der öffentlichen Kontrolle – anders als der direkte Kauf von Land, kritisiert die Europaabgeordnete Maria Heubuch (Grüne). Das Europäische Parlament hat kürzlich mit großer Mehrheit einen Initiativbericht „Aktueller Stand der Konzentration von Agrar-

land in der EU“ verabschiedet, ein Appell an EU-Kommission und Mitgliedstaaten, die weitere Konzentration von Agrarland zu stoppen. Der Bericht zeigt, wie weit sie schon fortgeschritten ist: 2013 kontrollierten in der EU rund drei Prozent der Betriebe mehr als die Hälfte der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Gegensatz dazu verfügten mehr als drei Viertel aller Betriebe lediglich über rund elf Prozent des Agrarlands. „In der EU gibt es einen Konzentrationsgrad von landwirtschaftlichen Flächen, der mit dem Brasiliens und der Philippinen vergleichbar ist“, meint die zuständige Berichterstatterin im EU-Parlament Maria Noichl (SPD). Immerhin: Sowohl auf Brüsseler als auch auf Berliner Ebene erwacht nun endlich das Bewusstsein dafür, dass am landwirtschaftlichen Bodenmarkt dringend Handlungsbedarf besteht.

Annegret Grafen

Groß und klein verträgt sich

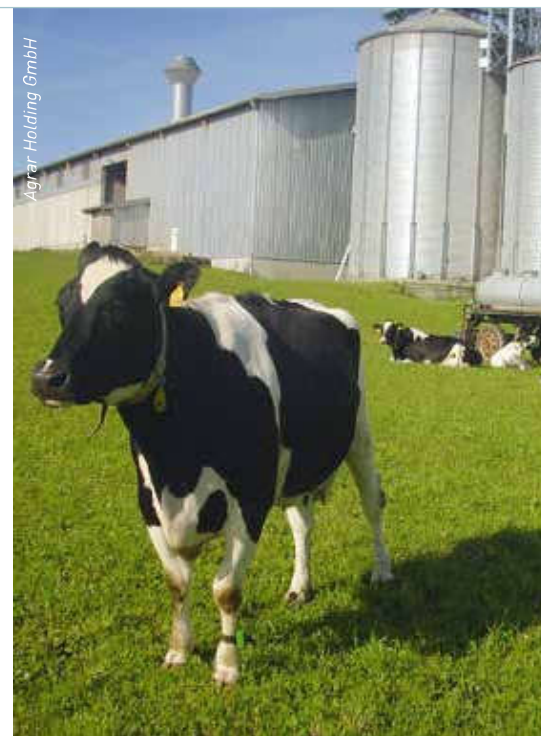
Ist Bioland auf dem Weg zur industriellen Landwirtschaft?

Selbstverständlich nicht. Ein großer Neuzugang in der Diskussion.

Seit dem Frühjahr vergangenen Jahres befindet sich ein ungewöhnlich großer Betrieb in der Umstellung auf Bioland. Die Agrar Holding GmbH und die dazugehörige Agrofarm 2000 GmbH in Eichigt im sächsischen Vogtland bewirtschaften rund 3.200 Hektar Land und halten derzeit 1.400 Milchkühe. Im Sommer 2015 hat der Bio-Großhändler Dennree mit Sitz im benachbarten Töpen den Betrieb gekauft, nachdem die vorherigen Gesellschafter der GmbH das Unternehmen zum Kauf ausgeschrieben hatten. Gleich nach dem Besitzerwechsel

fragte der Geschäftsführer der Agrofarm 2000 bei Bioland um eine Mitgliedschaft an. Dem haben die Bioland-Mitglieder nach intensiver Diskussion auf allen Ebenen – vom Landesverband Ost über die Bundesfachausschüsse bis zum Präsidium und der Bundesdelegiertenversammlung – Ende vergangenen Jahres zugestimmt. Die Bioland Beratung hat mit dem Betrieb einen detaillierten Umstellungsplan erarbeitet, viele Neu- und Umbauten stehen an.

Doch natürlich führt die Aufnahme eines derart großen landwirtschaftlichen



Milchkühe auf der Agrofarm 2000 in Eichigt

>>