

Mit Agrarstrukturgesetzen Bauern und Bäuerinnen stärken

Aktuelle politische Ansätze zur Verhinderung von Investorenkäufen in der Landwirtschaft

Deutsche Wohnen“ – in Berlin ist der Name des Immobilienkonzerns vor allem ein Symbol für rücksichtslose Geschäfte. Nun wurde bekannt, dass ein Beteiligungsunternehmen der Deutschen Wohnen SE, der Immobilieninvestor Quarterback aus Leipzig, einen Agrarbetrieb im brandenburgischen Elbe-Elster-Kreis kaufen will. Die Röderland GmbH umfasst 2.500 ha bewirtschaftete Fläche sowie 900 Rinder und etliche Angestellte. Öffentlich wurde der Fall, weil auch ein Landwirt mitgeboten hatte. Tobias Lemm, Geschäftsführer einer größeren Agrargesellschaft in der Uckermark, hatte ein Angebot von acht Millionen Euro für den Betrieb eingereicht und erklärt, mit seiner Familie in den Süden Brandenburgs ziehen zu wollen. Quarterback überbot den Landwirt jedoch um zwei Millionen Euro und konnte laut Medienberichten 27 der 30 Gesellschafter der Röderland-GmbH von seinem Angebot überzeugen. Tobias Lemm ging an die Öffentlichkeit, die Presse griff den Fall auf. Eine Gruppe von Aktiven aus junger AbL, den AbL-Verbänden Nordost und Mitteldeutschland sowie der AbL-Bundes-Ebene nutzte den Röderland-Fall, um mit einer Aktion in Berlin vor dem Betriebsitz des Investors Deutsche Wohnen die Öffentlichkeit beispielhaft auf die Problematik der schwerwiegenden Verzerrungen am Bodenmarkt aufmerksam zu machen.

Hohe Bodenpreise

Zwar regelt das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdStVG) von 1962 eindeutig, dass landwirtschaftliche Flächen immer vorrangig an Landwirtinnen und Landwirte verkauft werden müssen. Doch in der heutigen Zeit wird das GrdStVG leider an vielen Stellen ausgehebelt. Einerseits machen es die kurzen und häufig intransparenten Ausschreibungen von Vorrangflächen nach GrdStVG Neueinsteigern und Existenzgründerinnen fast unmöglich, sich auf diese Flächen zu bewerben. Andererseits können viele Landwirte die absurd hohen Bodenpreise ohnehin nicht mehr zahlen, so dass bei Ausschreibungen von großen Flächen zu hohen Preisen kaum noch Landwirtinnen mitbieten können. Am gravierendsten aber ist, dass indirekte Landverkäufe durch den Kauf von Anteilen an landwirtschaftlichen Betrieben (so genannte Anteilskäufe oder „Share Deals“) überhaupt



Protest gegen den Einstieg außerlandwirtschaftlicher Investoren wie der „Deutschen Wohnen“ in Agrarbetriebe

Foto: Ganschow

nicht unter das GrdStVG fallen. Dabei ist es egal, ob ein Investor den Betrieb zu 30 Prozent, zu 50 Prozent oder zu 100 Prozent kauft. Diese Verkäufe sind noch nicht einmal anzeigepflichtig, so dass es bis auf vereinzelte Studien keinerlei Erkenntnisse darüber gibt, wie viel landwirtschaftliche Nutzfläche eigentlich schon im Eigentum von Konzernen ist. Gerade in Ostdeutschland ist Agrarland zum Spekulationsobjekt geworden, weil die durchschnittliche Flächengröße hier durch die Landkollektivierung zu DDR-Zeiten besonders groß ist und die Flächen dadurch attraktiv als Anlagekapital sind.

Zeit wird knapp

Der Fall der Röderland-GmbH unterstreicht die Dringlichkeit, mit der die Landesregierungen handeln und Agrarstrukturgesetze erlassen müssen. Seit Jahren arbeitet eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe daran, eine Grundlage für solche Gesetze zu erstellen. Thüringen, Brandenburg und Sachsen haben erklärt, in den jetzigen Legislaturperioden Agrarstrukturgesetze erarbeiten und beschließen zu wollen. In allen drei Bundesländern wird allerdings nächstes Jahr neu gewählt und die Zeit dadurch knapp.

Inmerhin hat als erstes Bundesland Thüringen am 14. März einen konkreten Entwurf für ein Agrarstrukturgesetz veröffentlicht. Er sieht vor, in

Gegenden mit besonders hohen Bodenpreisen die Schwelle für Preissmissbrauch von 50 Prozent auf 20 Prozent zu senken. Das würde den Behörden erlauben, Landverkäufe mit zu hohen Bodenpreisen eher zu versagen und dadurch die Preisspirale zu bremsen. Auch die Erweiterung des Vorkaufsrechts der Thüringer Landesgesellschaft dahingehend, dass diese nun versagte Flächen zehn Jahre vorhalten kann, bis sich eine aufstockungsbedürftige Landwirtin gefunden hat, ist positiv zu bewerten. Leider sind die Paragraphen zur Share-Deal-Regulierung völlig unzureichend und werden in der jetzigen Form keinen Investor abhalten.

Share-Deal-Begrenzung

Da ist Brandenburg einen Schritt weiter. Offiziell hat das Landwirtschaftsministerium bisher nur ein Eckpunktepapier vorgestellt. Der Gesetzesentwurf wurde jedoch von einem regionalen landwirtschaftlichen Unternehmensverband geleaked und ist deshalb vollständig bekannt. Share Deals sollen hier über eine Begrenzung der akzeptablen Flächenkonzentration stark eingedämmt werden. Dieser Ansatz wird auch von den Bodenexpertinnen und Juristen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe als vielversprechend gesehen. Rechtlich betritt die Politik hier Neuland, da eine Regulierung von Landverkäufen einen Eingriff in das Eigentums-

recht darstellt und verfassungsrechtlich gut begründet sein muss. Laut der geltenden Rechtsgrundlage, dem GrdStVG, dürfen Landverkäufe nur versagt werden, wenn durch sie „eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens“ entstehen würde. Hier setzt der Brandenburger Entwurf an und legt die Schwelle für eine „ungesunde Verteilung“ bei 2.600 ha bewirtschafteter Fläche fest. Abgeleitet wird das aus einer Erfassung der Größenverteilung der Brandenburger Agrarbetriebe und entspricht dem Durchschnittswert der oberen zehn Prozent der Betriebe. Größer soll ein Betrieb in Brandenburg nicht mehr werden dürfen und mehr Landwirtschaftsfläche dürfte ein Investor in Zukunft nicht mehr besitzen, wenn er in Brandenburg Land erwerben will. Im Fall der Röderland-GmbH hieße das, Quarterback könnte zwar diesen einen Betrieb kaufen, aber keinen zweiten. Die Hoffnung ist, dass dadurch die Erschließung neuer Geschäftsfelder im Agrarbereich für Investoren zukünftig uninteressant wird. Wichtig ist jetzt vor allem, dass die Gesetzesentwürfe auch vor Ende der Legislatur von den Landesparlamenten beschlossen werden. Dafür müssen wir weiter Druck machen, denn die Blockierer spielen auf Zeit.

Anne Neuber, Geschäftsführerin
AbL Mitteldeutschland