

**Bodenmarkt und** **Share Deals**

**Das Gespenst der Share Deals**

wurde, soweit ich mich erinnere, vom ehemaligen Landesminister und MEL-Staatssekretär Onko Aeikens sowie Jobst Jungehülsing, ehemals Leiter Referat 423 „Bodenmarkt“, in die Welt gesetzt. Auf Workshops und Symposien tingelte Jungehülsing mit dem Thema durch die deutschen Lande. Die bei Verkauf oder Verpachtung zu spät gekommenen bzw. die finanzschwachen adaptieren dieses Thema, sie möchten auch noch etwas von dem seit der Umwandlung der LPGen verteilten Kuchen haben. Aber dabei werden Äpfel (Bodenmarkt) mit Birnen (Share Deals) verwechselt.

**Ein Share Deal ist kein Landkauf**

Kauft jemand ein bestehendes landwirtschaftliches Unternehmen, so wird das als Share Deal bezeichnet. Er kauft ein Unternehmen, das vielleicht recht profitabel ist; vielleicht aber ein zu sanierendes, weil es rote Zahlen erwirtschaftet; oder weil es auf Verschleiß geführt wird und einen nicht finanzierbarer Investitionsstau hat. Das Argument für Share Deal-Kontrolle ist, daß solche Unternehmen über Eigentumsflächen verfügen. Aber mit oder ohne Übernahme wird kein einziger Hektar dem Markt zum Verkauf zugeführt. Steht letztendlich im Hintergrund der heimliche Wunsch der Zerschlagung, damit jeder (Bodenreform neu?) ein Stückchen davon ergattern kann?

Wenn das BMEL das Höfesterben klagt, so bedeutet das, daß es für einstiegs- und erweiterungswillige Landwirte genug Betriebe zur Übernahme bzw. Fortführung gibt. Wo also ist der Mangel?

Aus meiner Sicht ist es unseriös, wenn Professor Dr. Antje Tölle, Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin, erklärt, etwa ein Drittel der landwirtschaftlichen Fläche in Ostdeutschland sei theoretisch durch Share Deals übertragbar. Wenn sie damit nur juristische Personen meint, dann vergißt sie familiengeführte Unternehmen ohne Rechtsform oder Personengesellschaften - letztendlich sind alle Landwirtschaftsbetriebe „theoretisch“ übertragbar. Ihre Aussage versteht man erst, wenn man weiß, daß sie früher Referentin im BMEL war.

**Unbewiesene Behauptungen**

Jungehülsing setzte auch die Behauptung in die Welt, beim Erwerb von Agrarunternehmen mit Eigentumsflächen würde man bei gesetzlich zulässiger Gestaltung die Grunderwerbsteuer sparen. Theoretisch ist das richtig. Meiner Kenntnis nach ist das nicht die Regel, Grunderwerbsteuern werden gezahlt. Überprüfbare Statistiken dazu gibt es nicht.

Wie können Share Deals eine Auswirkung auf die Preise des Bodenmarktes haben, wenn nur 0,3 % der bundesweiten Agrarfläche verkauft wird? Der größte Preistreiber Ost war bisher, das ist ministeriell bekannt, die bundeseigene BVVG. Und an deren Preisen orientieren sich die privaten Verkäufer. Man darf nicht vergessen, daß die höchsten Preise für Agrarflächen in den alten Bundesländern liegen. In den Neuen zahlt man nur 54 % im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Während in Bayern der Hektarpreis bei rund 76.600 € liegt, zahlt man im statistischen Schlußlicht Thüringen rund 12.000 €, das ist sogar weniger als in Brandenburg mit den vielen Sandbüchsen. Die Professoren Balmann und Odening haben ermittelt, daß bei hoher Bewirtschaftungskonzentration die Kauf- und Pachtpreise eher niedriger sind – also dämpfende statt preistreibende Wirkung.

Wenn es in der thüringischen Gesetzesbegründung heißt „Seit einigen Jahren kann eine Preisexplosion bei Agrarflächen in Thüringen beobachtet werden. Es ist ein durchschnittlicher Preisanstieg von über 125 Prozent in den letzten 15 Jahren zu verzeichnen“, dann ist das von Sachkenntnis ungetrübte Partei- und Klientelpolitik.

**Warum oft nur finanzkräftige Investoren?**

Viele LPG-Rechtsnachfolger haben sich nach der Wende mit Eigentumsflächen vollgesogen. Und damit sind sie allein durch die stillen Reserven bei der LN so teuer, daß kein qualifizierter Mitarbeiter, kein regionaler Landwirt den tatsächlichen Wert aufbringen kann. Speziell bei Agrargenossenschaften wird das zum Gerechtigkeitsproblem, denn beim Ausscheiden bzw. bei Renteneintritt geht das Mitglied arm raus, von den angehäuften Werten (bezahlt mit Einkommens- und Ausschüttungsverzicht) hat er nichts. Um es nicht bei der schmalen künftigen Rente zu belassen, beschließen die Mitglieder (oft gegen den Willen des Vorstands) den Verkauf an den Höchstbietenden.

Aber speziell für Agrargenossenschaften gab es und gibt es Lösungen, die gut für den Betrieb und gut für die Mitarbeiter sind. Und die Genossenschaft bleibt auch beim Generationswechsel für interne oder lokale Erwerber finanzierbar während die Mitglieder nicht arm bleiben. Aber viele Vorstände sind beratungsresistent. Und Prüfungsverbände fürchten um ihre Aufträge. Irgendwann ist es absehbar, daß diese Gerechtigkeitslücke gesetzlich geschlossen wird indem es ein neues Agrargenossenschaften-Anpassungsgesetz geben wird.

Und damit wäre auch das vermeintliche Problem der Käufe durch Finanzinvestoren ohne prozeßanfällige Grundstücksverkehrsgesetze gelöst.