



Stellungnahme der „Bund-Länder-Initiative Landwirtschaftlicher Bodenmarkt (BLILB)“ zum Erwerb von Agrarimmobilien durch Finanzinstitute (Banken, Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken)

Die BLILB ist eine von der Agrarministerkonferenz der Länder im September 2018 eingerichtete ständige Arbeitsgruppe der Agrarressorts der Länder und des Bundes. Die BLILB hat am 18. November 2020 die folgende Stellungnahme verabschiedet.

1. Umfang des Erwerbs von Agrarflächen durch Finanzinstitute

Dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft und verschiedenen Agrarressorts der Länder sind in der letzten Zeit Vorgänge von Käufen von Agrarflächen durch Finanzinstitute in einigen Regionen bekannt geworden. Deren Erwerbe von Gesellschaftsanteilen (share deals) werden statistisch nicht erfasst. Der Erwerb von Einzelflächen (asset deals) wird zwar im Grundbuch erfasst, aber ebenfalls statistisch nicht ausgewertet. Deshalb sind über den Umfang entsprechender Aktivitäten von Finanzinstituten am landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland keine belastbaren Aussagen möglich. Allerdings ist der Umfang der bekannt gewordenen Einzelfälle mit dreistelligen ha-Zahlen je Transfer deutlich höher als der Durchschnitt der sonst am Bodenmarkt in Deutschland gehandelten Agrarflächen von 2,21 ha je Verkaufsfall¹. Das Finanzvolumen einzelner Transfers bei Finanzinstituten betrug mehrere Millionen Euro, während das durchschnittliche Volumen von Transfers von Agrarflächen in Deutschland 2019 rund 58.430 Euro umfasste. Der tatsächliche Umfang von Käufen von Agrarimmobilien durch Finanzinstitute dürfte über die bislang eher zufällig bekannt gewordenen Einzelfälle hinausgehen.

2. Ursachen für das Interesse von Finanzinstituten

Die Finanzinstitute verfügen anscheinend über ein hohes Maß an liquiden Geldmitteln. Auf der Suche nach sicheren und renditebringenden Anlageformen könnten Agrarimmobilien für manche Finanzinstitute eine attraktive Möglichkeit der Anlage sein. Die anhaltende Null-Zins-Politik der EZB wird von den meisten Experten als Ursache für die Bemühungen der Finanzinstitute um alternative Einnahmequellen gesehen. Der Erwerb von Flächen durch Finanzinstitute kann bei Einzelfällen auch im Zusammenhang mit der Entwicklung von Bau- oder Gewerbegebieten stehen.

¹ Bericht des Statistischen Bundesamtes: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke - Fachserie 3 Reihe 2.4 - 2019, S. 7.

3. Agrarstrukturelle Bewertung

Aus agrarstruktureller Sicht ist der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch Finanzinstitute kritisch zu sehen. Dieser widerspricht i. d. R. den Zielen des Grundstückverkehrsgesetzes zum Erhalt einer gesunden Agrarstruktur. Im Grundstückverkehrsgesetz wird der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt, das bedeutet im Grundsatz eine Versagung des Erwerbs landwirtschaftlicher Flächen durch Nichtlandwirte. Finanzinstitute sind Nichtlandwirte. Sie tragen damit i.d.R. nicht zur Sicherung der Agrarstruktur bei. Ihre prioritären Zielstellungen sind andere, orientieren sich an Vorgaben ihrer Aktionäre, Gesellschafter, Genossenschaftsmitglieder, Anteilseigner etc. Sie verfolgen in erster Linie wirtschaftliche Interessen. Der Allgemeinheit dienende Zwecke sind dagegen häufig mit deutlichen wirtschaftlichen Risiken bzw. absehbar unzureichenden Gewinnmargen verbunden. Von daher dürfte für viele Finanzinstitute wenig Spielraum bleiben, um ernsthaft, nachhaltig und in nennenswertem Umfang Zielvorstellungen wie die Entwicklung und Verbesserung der Agrarstruktur zu realisieren. Weder dürfte dies das Interesse der Eigentümer vieler Finanzinstitute sein, noch verfügen i.d.R. deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über entsprechende Kenntnisse. Dies trifft auch auf Sparkassen zu, die zwar satzungsgemäß dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtet sein können, darunter aber kaum spezifische Ziele der Agrarstruktur verstehen werden.

So die Finanzinstitute selbst angeben, agrarstrukturelles Flächenmanagement zu betreiben, mag dies auf der praktischen Erfahrung beruhen, am Ende eine einvernehmliche Lösung mit verkaufswilligen Landwirten gefunden zu haben. Das Einvernehmen dürfte aber primär über den Faktor des ausgehandelten Preises erreicht worden sein. Das agrarstrukturelle Handeln dürfte bei den meisten Finanzinstituten nur nachrangig zu den Renditeüberlegungen gesehen werden. Die Konkurrenzsituation auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt wird durch das zusätzliche Kaufinteresse von Finanzinstituten (und auch anderen landwirtschaftsfremden Unternehmen) in einzelnen Regionen weiter verschärft. Agrarflächen könnten möglicherweise stärker zu Spekulationsobjekten werden².

Notwendige aufsichtsrechtliche Mittel oder sonstige Einflussmöglichkeiten der Länder auf die Finanzinstitute sind im Hinblick auf agrarstrukturelle Ziele nicht gegeben. Finanzinstitute, die in diesem Bereich tätig werden, sollten nicht selbst als Erwerber – und ggf. Verpächter – auftreten. Agrarstrukturelles Flächenmanagement ist prioritär Aufgabe der gemeinnützigen Landgesellschaften und entsprechender Landesbetriebe. Diese arbeiten auf gesetzlicher Grundlage (Reichssiedlungsgesetz) und unterliegen einer entsprechenden Aufsicht der Länder.

4. Bewertung aus Sicht der Finanzaufsicht

Die Bewertung der Erweiterung der Geschäftsfelder der Finanzinstitute durch Erwerb von Agrarflächen ist über das landwirtschaftliche Grundstückverkehrsrecht hinaus Aufgabe der Finanzaufsicht.

Aus Sicht der Agrarressorts von Bund und Ländern sollten dabei die in Ziffer 3 dargelegten Ziele des Grundstückverkehrsgesetzes und die daraus resultierende Aufgabenverteilung für das agrarstrukturelle Flächenmanagement Beachtung finden.

Das Eigentum an Agrarflächen und deren Bewirtschaftung und Verpachtung sind mit möglichen Risiken von Immobilienpreisblasen und von Ertragsrückgängen bei Verpachtung und Selbstbewirtschaftung verbunden.

² Ähnlich der Spekulation mit landwirtschaftlichen Rohstoffen, die allerdings seit dem Erlass der MiFID-II-Regulierung in der EU wirksam unterbunden werden kann.

5. Fazit

Aus Sicht der BLILB sind der Anteilskauf an landwirtschaftlichen Unternehmen mit Agrarflächen und der direkte Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Finanzinstitute aus agrarstruktureller Sicht grundsätzlich abzulehnen. Gleichwohl können sich im Einzelfall Situationen ergeben, in denen ein solcher Kauf vorgenommen werden könnte. Dies gilt etwa dann, wenn das Kreditengagement der Banken durch Liquiditätsprobleme bei den landwirtschaftlichen Unternehmen kurzfristig keine andere Möglichkeit lässt, z. B. bei Zwangsversteigerungen. Nach dem Grundstückverkehrsgesetz sind Eigentumsübergänge durch Zuschlag nach § 90 ZVG daher auch genehmigungsfrei.

Zur Sicherung der Agrarstruktur sollen landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich nur von Landwirten oder diesen Gleichgestellten, wie den gemeinnützigen Landgesellschaften und entsprechenden Landesbetrieben, erworben werden.

Das agrarstrukturelle Flächenmanagement ist Aufgabe der gemeinnützigen Landgesellschaften und entsprechender Landesbetriebe.

Aufgabe der Finanzinstitute sollte im ländlichen Raum vorrangig die Kreditvergabe sein.

An dieser Aufgabenverteilung sollte von allen Seiten weiterhin festgehalten werden.