

© **Schwerpunkt »Wandel & Widerstand«**

Land & Boden als kritische Infrastruktur

Wie Agrarland zur Finanzanlage wird und bestehende Gesetze der Bodenmarktregulierung von der Politik nicht genutzt werden

von Anne Neuber, Manuel Wagner und Jan Brunner

Der Verkauf der Deutschen Agrar Holding im Jahr 2023 an einen ausländischen Investor war ein mahndendes Beispiel für die Verwerfungen auf dem deutschen Bodenmarkt. 20.000 Hektar bewirtschaftete Fläche wurden von einem japanisch-australischen Firmengeflecht übernommen. Diese Fläche müsste allein schon aufgrund ihrer Größe laut Außenwirtschaftsverordnung zur kritischen Infrastruktur gerechnet werden und stünde unter einem Genehmigungsvorbehalt. Dabei wären mögliche Auswirkungen auf die Ernährungssicherheit mit zu prüfen. Ob und in welchem Umfang dies geschehen ist, bleibt nach wie vor unklar. Der dennoch genehmigte Verkauf macht deutlich, wie unzureichend und intransparent die Anwendung der Außenwirtschaftsverordnung bei Landverkäufen ist. Auch die unzureichende Regulierung von sog. Share Deals zeigt das Wegschauen der Politik bei dem Ausverkauf von Land an ausländische wie inländische nicht landwirtschaftliche Investoren. Kritiker:innen befürchten, dass auf diese Weise Land und Boden als Grundlage unserer Ernährung zum Spekulationsobjekt verkommt. Die Autor:innen des Beitrags zeigen Lösungen auf, wie der Zugang zu Land für Landwirt:innen und Betriebsgründer:innen (weiterhin) ermöglicht und deren Position gegenüber nicht landwirtschaftlichen Investoren verbessert werden kann. Darüber hinaus werden in diesem Beitrag die Parallelen des städtischen und landwirtschaftlichen Bodenmarktes aufgezeigt.

Der australische Infrastrukturinvestor Igneo kaufte 2023 die Deutsche Agrar Holding (DAH) für einen dreistelligen Millionenbetrag.¹ Die DAH bewirtschaftet etwa 20.000 Hektar Land, das meiste in Ostdeutschland. Der Kauf selbst ist ein Skandal: Ein außereuropäischer Investor kauft kritische Infrastruktur² und wird dafür Millionen an EU-Agrarsubventionen erhalten. Staatliche Behörden (insbesondere das Bundeswirtschaftsministerium) untersagten den Kauf nicht. Auch die Presse berichtete zunächst nicht ausführlich darüber – bis der Bodenmarktexperte und ehemalige Mitarbeiter im Bundeslandwirtschaftsministerium Jobst Jungehülsing im Dezember 2024 in der *Unabhängigen Bauernstimme* einen Artikel darüber veröffentlichte. Die Fachgruppe Boden der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (AbL) machte den Fall weiter publik, indem sie umfangreiche Fragenkataloge an die zuständigen Bundes- und Landesministerien und Pressemitteilungen verschickte.³ Erst dann entstand nach und nach eine öffentliche Debatte

um den DAH-Deal. Denn dieser ist kein Einzelfall. Er steht beispielhaft für den Ausverkauf der Landwirtschaft an nicht landwirtschaftliche Investoren (Landgrabbing) in Ostdeutschland in den letzten Jahrzehnten. Was wir heute dort erleben, könnte in einigen Jahren in Gesamtdeutschland gang und gäbe sein.

Investoren auf dem Bodenmarkt

Offizielle Zahlen, wie groß der Landbesitz der außerlandwirtschaftlichen Investoren ist, liegen keine vor, da Behörden dies nicht erfassen. Hinweise auf das Ausmaß geben einzelne Studien, Zeitungsartikel und Recherchen. Zu den wichtigsten Landgrabbern in Deutschland gehören neben der Igneo-Gruppe (siehe unten) z. B. die Lukas-Stiftung der Aldi-Erben (bewirtschaftete Fläche schätzungsweise 9.000 Hektar), der Möbelkonzern Steinhoff (etwa 20.000 Hektar) oder Dennree (circa 6.000 Hektar). Vor zwei Jahren wurde der Aufkauf der Röderland GmbH

durch die Quarterback Immobilien AG, einer Tochterfirma des Deutsche Wohnen/Vonovia-Konzerns, bekannt. Der Verkauf des Betriebes mit 2.500 Hektar Land in Brandenburg wurde nur deshalb während des Verkaufsprozesses publik, weil ein Landwirt acht Millionen Euro geboten hatte, aber von Quarterback um zwei Millionen Euro überboten wurde. Dies brachte der Landwirt in die Presse, was zu (erfolgreichem) Protest führte.

Landgrabbing geschieht dabei zumeist in Form von sog. Share Deals (siehe unten). Diese sind bisher nicht reguliert und ihre »Relevanz [...] für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt ist [...] in den ostdeutschen Ländern mittlerweile sehr hoch.«⁴ So wurden im Zeitraum 2020 bis 2023 in Ostdeutschland schätzungsweise 45 Prozent der gehandelten Fläche auf dem Bodenmarkt über Share Deals verkauft. Da Share Deals jedoch nicht anzeigepflichtig sind, ist anzunehmen, dass wir nur die Spitze des Eisbergs kennen.

Landgrabbing findet bislang zumeist in Ostdeutschland statt. Das liegt an der ostdeutschen Geschichte. Aufgrund der Bodenreform in den Jahren 1945 bis 1949, der Zwangskollektivierung in den 1960er-Jahren und der politischen Entscheidung, diese Strukturen größtenteils auch nach der Wende beizubehalten, ergibt sich die heutige Agrarstruktur: Ostdeutsche Be-

triebe sind viel größer und viel häufiger als juristische Personen (eG, GmbH, AG, KG, OHG etc.) organisiert. Landkonzentration ist daher größer als in Westdeutschland und der Kaufpreis bisher noch deutlich billiger (wenn auch mit massiver Steigerungsrate in den letzten 25 Jahren).

All dies macht den Kauf von Ackerland für außerlandwirtschaftliche Großinvestoren deutlich attraktiver. 20,8 Prozent aller landwirtschaftlichen Betriebe in Ostdeutschland sind juristische Personen oder Personenhandelsgesellschaften (Westdeutschland: 2,6 Prozent), sie bewirtschaften 60 Prozent der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Westdeutschland: 3,6 Prozent) und fast zwei Drittel von ihnen sind Teil einer Unternehmensgruppe.⁵ Juristische Personen und Personenhandelsgesellschaften bewirtschaften dabei im Schnitt circa zehnmal so viel Fläche in Ostdeutschland wie in Westdeutschland (646 Hektar pro Betrieb im Osten, 66 Hektar im Westen Deutschlands).

Insgesamt besitzen über 3.000 Unternehmensgruppen in Deutschland landwirtschaftliche Betriebe, mehr als 70 Prozent von ihnen haben eine Muttergesellschaft, die selbst keine landwirtschaftliche Tätigkeit ausübt.⁶ Es zeigt sich also sehr deutlich: Immer mehr Land ist im Eigentum von außerlandwirtschaftlichen Investoren!

Phillip Brändle

Hektare und Quadratmeter

Marktregulierung von Agrarflächen und Wohnimmobilien im Vergleich

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt und der Immobilienmarkt haben viele Gemeinsamkeiten. In beiden Märkten sind die Aktivitäten von Investoren im Zuge der Finanzkrise 2007/2008 massiv angestiegen, da sich sowohl Agrarflächen als auch Wohnraum als lukrative und sichere Anlageobjekte herausgestellt haben. Gepaart mit weiteren Faktoren, hat dies in beiden Sektoren zu Preissteigerungen geführt. Die politisch Verantwortlichen verfügen bereits seit vielen Jahren über Instrumente, um diese Preissteigerungen zu begrenzen sowie Konzentrationsprozessen von Besitzverhältnissen entgegenzuwirken. Diese Instrumente sind z. B.:

- die Erfassung und Kontrolle von Share Deals,
- die Pacht- bzw. Mietpreisbremse,
- Kaufpreisbremse und -deckel,
- Enteignung bzw. Vergesellschaftung und
- die Reform des Grunderwerbsteuergesetzes sowie
- gemeinwohlorientierte Verpachtung und Konzeptverfahren.

Die Instrumente bleiben jedoch sowohl auf dem landwirtschaftlichen Boden- wie auch auf dem Immobilienmarkt bislang weitgehend ungenutzt.

In der Broschüre *Hektare und Quadratmeter – Marktregulierung von Agrarflächen und Wohnimmobilien im Vergleich* des AgrarBündnisses¹ werden die Debatten um eine Auswahl dieser regulatorischen Instrumente und deren Potenziale vorgestellt, verglichen und diskutiert. Zusätzlich werden in der Broschüre der aktuelle Stand der laufenden und gescheiterten Reformversuche zur Regulierung des landwirtschaftlichen Bodenrechtes in den Bundesländern Sachsen, Brandenburg, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern dargestellt und ihrerseits diskutiert (Redaktionschluss der Broschüre: Januar 2025).

Unabhängig von bisherigen Rückschlägen bei der Verschärfung des landwirtschaftlichen Bodenrechtes, sind sich – so ist es in der Broschüre zu lesen – die Befürworter:innen von Reformen sehr sicher darin, dass der Moment kommen wird, in dem ein wirksames Agrar- ▶

Die Geschichte der Deutschen Agrar Holding

Die Geschichte der Deutsche Agrar Holding (DAH) zeigt beispielhaft die generellen Entwicklungen auf dem Bodenmarkt in Deutschland auf. Die DAH ging aus der Insolvenzmasse der Aktiengesellschaft KTG Agrar (Hamburg) hervor. Die KTG Agrar, gegründet 2000, kaufte systematisch landwirtschaftliche Betriebe in Ostdeutschland und Litauen auf und bewirtschaftete 2014 bereits mehr als 42.600 Hektar landwirtschaftlicher Flächen (24 Prozent Eigentum und 76 Prozent Pacht). Circa 34.300 Hektar davon lagen in Ostdeutschland. Die KTG Agrar versuchte die gesamte landwirtschaftliche Wertschöpfungskette zu kontrollieren und betrieb Biogasanlagen in großem Umfang.

Das Wachstum baute allerdings auf einer hohen Verschuldung auf, was 2016 dazu führte, dass die KTG Agrar Insolvenz anmelden musste. Das insolvente Unternehmen wurde anschließend aufgeteilt und verkauft. Ein Tochterunternehmen ging dabei etwa an einen Ex-Manager der KTG-Gruppe, ein weiteres an die Rückversicherungsgesellschaft Munich Re. Noch im selben Jahr, 2016, übernahm die Zech-Stiftung (Liechtenstein) den Großteil der Anteile für etwa fünf Millionen Euro. Die Stiftung ist Teil eines (Firmen-)Geflechts rund um die Zech-Familie (Bremen), deren Kerngeschäft im Bausektor liegt. Diese

strukturgesetz in einem Bundesland verabschiedet wird. Hierfür spreche, dass die aktuellen Herausforderungen und Probleme des landwirtschaftlichen Bodenmarktes nicht verschwinden. Im Gegenteil, aufgrund der weiter voranschreitenden Flächenversiegelung sowie des forcierten Ausbaus der Erneuerbaren Energien sei sogar mit einer massiven Verschärfung der hohen Kauf- und Pachtpreise zu rechnen. Der Druck im Kessel werde also so lange weiter steigen, bis die notwendigen Reformen umgesetzt werden.

Anmerkung

- 1 AgrarBündnis (Hrsg.): Hektare und Quadratmeter – Marktregulierung von Agrarflächen und Wohnimmobilien im Vergleich. Konstanz 2025 (https://agrarbuendnis.de/fileadmin/DAten_AB/Projekt_Bodenmarkt_vgl._Wohnungsmarkt/Hektare_und_Quadratmeter_Marktregulierung_von_Agrarflaechen_und_Wohnimmobilien_im_Vergleich_FINAL_II__klein.pdf)



Phillip Brändle

Agrarreferent der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (AbL) e.V. und Autor der AgrarBündnis-Studie.

braendle@abl-ev.de

benannte ihre Anteile an der KTG-Agrar in Deutsche Agrar Holding (DAH) um.

Die Mitsubishi UFJ Financial Group

2023 verkaufte die Zech-Stiftung die Deutsche Agrar Holding an einen australischen Investor weiter, die australische Igneo Infrastructure Partners. Um diesen Verkauf ist mittlerweile eine Debatte entbrannt. Im Zentrum stehen die Fragen, ob die damalige Bundesregierung den Verkauf ausreichend geprüft bzw. warum sie den Verkauf nicht untersagt hat. Möglich gewesen wäre dies, da die Außenwirtschaftsverordnung (AWV) eine entsprechende Prüfung vorsieht.

Igneo ist eine Tochter der australischen First Sentier Investors, die wiederum der Mitsubishi UFJ Financial Group (MUFG) in Japan gehört. Die MUFG zählt zu den größten Unternehmen der Welt.⁷ Die DAH bewirtschaftet aktuell circa 20.000 Hektar Land in Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen und produziert ähnlich wie die KTG Agrar insbesondere Energiepflanzen. In Deutschland betreibt die DAH nach wie vor Biogasanlagen mit einer Kapazität von 55 Megawatt peak (Mwp) und plant laut Medienbericht die Umwandlung von 1.400 Hektar⁸ landwirtschaftlich genutzter Flächen in Photovoltaikanlagen. Das Unternehmen selbst sagte gegenüber dem Fachblatt *TopAgrar*, es könne kein konkretes Ausbauziel nennen.

MUFG investiert nicht nur in die (ost)deutsche Landwirtschaft. In Brasilien hat das japanische Unternehmen 2013 die Firma Agrex übernommen, die Düngemittel, Saatgut, Getreide und Pflanzenschutzmittel produziert und/oder lagert.⁹ Für die Zukunft plant die MUFG weiter zu wachsen. Aktuell steht sie in Verhandlungen über Investitionen bzw. den Aufkauf von Anteilen an Raizen, einem weiteren brasilianischen Unternehmen. Dieses bewirtschaftet aktuell – nach eigenen Angaben – 1,3 Millionen Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche.¹⁰ Bekannt sind auch (indirekte) Engagements im landwirtschaftlichen Sektor in Gabun und Japan.

Landverkäufe in der Außenwirtschaftsverordnung

Die Außenwirtschaftsverordnung (AWV) regelt den Wirtschaftsverkehr Deutschlands mit anderen Staaten, wenn dieser Fragen der inneren und äußeren Sicherheit berührt. Darunter fallen z. B. Ausfuhrkontrollen und -beschränkungen von Waffen und Militärgütern. Aber auch hohe Geldüberweisungen ins Ausland oder Investitionen von nicht deutschen Unternehmen in Deutschland müssen nach der AWV gemeldet werden. Die gemeldeten Informationen werden durch das Bundeswirtschaftsministerium geprüft

und der angezeigte Fall entweder genehmigt oder – bei erwarteten Auswirkungen auf sicherheitsrelevante Bereiche – verboten.

Seit 2021 fallen unter die Außenwirtschaftsverordnung auch Verkäufe von »Unternehmen, die unmittelbar oder mittelbar eine landwirtschaftliche Fläche von mehr als 10000 Hektar bewirtschaften«. Die Bundesregierung setzt damit Vorgaben der EU-Screening-Verordnung zu Investitionskontrollen aus dem Jahr 2019 um. Begründet wird die Aufnahme von Landwirtschaftsflächen in die AWV mit den Worten: »Die Prüfschwelle von 10.000 Hektar bewirtschafteter Fläche entspricht der bewirtschafteten Fläche von 150 durchschnittlichen landwirtschaftlichen Betrieben in Deutschland. Damit ist die Prüfschwelle ausreichend, um mögliche Beeinträchtigungen der Nahrungsmittelversorgungssicherheit zu erkennen.«

Der Verkauf der DAH an die australische Investmentfirma musste also durch das Bundeswirtschaftsministerium unter dem damaligen Minister Robert Habeck (Grüne) genehmigt werden, bevor er umgesetzt werden konnte. Auf die Frage der AbL nach den Gründen für die Genehmigung, antwortete eine Mitarbeiterin der aktuellen Ministerin Katherina Reiche (CDU) im Sommer 2025 ausweichend. Das Ministerium könne zu der Frage keine Auskunft geben, da Betriebsgeheimnisse der betroffenen Unternehmen geschützt werden müssten. Für die Entscheidung seien aber alle Faktoren berücksichtigt worden, die Auswirkungen auf die öffentliche Sicherheit in Deutschland hätten. Die AbL hatte über den Sommer 2025 verschiedene – in weiten Teilen ähnlich nichtsagende – Antworten von weiteren angefragten Landes- und Bundesministerien bekommen. Als Konsequenz warf die AbL der Politik vor, die Augen vor dem Ausverkauf kritischer Infrastruktur zu verschließen.¹¹ Verschiedene Medien wandten sich in der Folge direkt an die DAH. Diese veröffentlichte daraufhin eigene Informationen, etwa dass in der Genehmigung durch das Ministerium keine Begründung stehe, nur fünf Prozent ihres bewirtschafteten Landes Eigentumsflächen seien und der Kaufpreis unter den genannten 300 Millionen Euro liege.

Die Frage, inwieweit durch dieses Geschäft die Ernährungssicherheit in Deutschland betroffen ist, wird damit nicht beantwortet. Denn explizit wird in der AWV die gesamte bewirtschaftete Fläche betrachtet. In der Begründung für die Regelung von Landverkäufen im Rahmen der Außenwirtschaftsverordnung heißt es: »Die bewirtschaftete Fläche umfasst Pacht- und Eigentumsflächen, da das Unternehmen über die Erträge beider Flächen verfügen kann.«

Entscheidend für die Ernährungssicherheit und Bewirtschaftung ist vor allem die Frage, mit welchem Ziel die australische Investmentfirma die Anteile an

der DAH erworben hat. Anzunehmen ist, dass es weniger darum ging, die Bodenfruchtbarkeit der deutschen Flächen bestmöglich zu berücksichtigen oder gesunde Nahrungsmittel für die Regionen unter den Bedingungen des Klimawandels zu erzeugen. Studien zeigen, dass Investitionen in Land von außerlandwirtschaftlichen Investoren häufig dem Zweck der Wertanlage und Spekulation dienen.¹² Die Frage, ob das im Sinne der Ernährungssicherheit sei, bejahte das Bundeswirtschaftsministerium.

Die Auswirkungen des Photovoltaikausbaus auf den Bodenmarkt

Weil nach DAH-Angaben die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen für Stromerzeugung mit Photovoltaik (PV) geplant ist, stellen sich weitere Fragen: Macht die Energiewende den Boden als Anlageobjekt für Investoren noch interessanter? Und welche Auswirkungen hat die Projektierung von PV-Anlagen auf Pachtland und -preise?

Deutschlands Ausbaupläne für die Versorgung mit erneuerbaren Energien sind ehrgeizig. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) von 2023 sieht für die Photovoltaik ein Produktionsziel von 215 Gigawatt bis 2030 und 400 Gigawatt bis 2040 vor. Das Gesetz erlaubt, die Hälfte dieser Leistung in Form von Freiflächenanlagen zu installieren. Da große Freiflächenanlagen oft lukrativer sind als PV-Anlagen auf Dächern und an (Lärmschutz-)Wänden, ist es sehr wahrscheinlich, dass dieser Rahmen voll ausgeschöpft wird – womit ein Großteil des Ausbaus auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen dürfte.

Um die Ziele des EEGs zu erreichen, wurden die Genehmigungsverfahren für die Installation von PV-Anlagen vereinfacht. Desweiteren wurde der Bau und das Betreiben von Erneuerbaren-Energien-Anlagen als »im überragenden öffentlichen Interesse« (§ 2 EEG) definiert. In der Folge haben PV-Projekte bei Abwägungsentscheidungen zur Raumnutzung einen höheren Stellenwert, ganz besonders in privilegierten Gebieten entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnschienen. Ackerland hat diesen hohen Status nicht. Es gibt die Möglichkeit, Agrarland auf der Ebene der Regionalplanung als Vorranggebiet zu definieren und dadurch vor Umnutzung zu schützen. Dieser Weg wird leider zu selten genutzt. Die zwischen 2022 und 2024 eingeführten Neuregelungen in EEG und Baugesetzbuch, gemeinsam mit der Aussicht auf die Gewinne aus der Stromerzeugung, erhöhen die Attraktivität von Bodeneigentum um ein Vielfaches. Es ist zu erwarten, dass sich die bereits in den letzten Jahrzehnten zu beobachtenden Eigentumskonzentrationen verstärken, insbesondere bei nicht landwirtschaftlichen Investoren. Neben dem DAH-Verkauf

steht auch der oben genannte Verkauf der Röderland GmbH an Quarterback Immobilien im Zusammenhang mit der Erzeugung von PV-Strom. Röderland bewirtschaftet viele Flächen entlang von Bahngleisen, die durch die baurechtliche Privilegierung besonders interessant für die PV-Stromerzeugung sind.¹³

Für die landwirtschaftlichen Betriebe sind allerdings die Folgen des beschleunigten PV-Ausbaus vor allem auf dem Pachtmarkt spürbar. Landwirt:innen konkurrieren mit Projektentwicklern oder Investoren, die bereit sind, jährliche Pachtpreise von 3.000 bis 5.000 Euro pro Hektar zu zahlen – das Zehnfache einer landwirtschaftlichen Pacht. Da 45 Prozent des Agrarlandes Nichtlandwirt:innen gehört, ist die Gefahr, Pachtflächen für PV-Projekte zu verlieren für Landwirt:innen sehr real.¹⁴

Politischer Handlungsbedarf

Politisch gibt es also Handlungsbedarf, um landwirtschaftlichen Betrieben und Junglandwirt:innen Zugang zu Boden zu ermöglichen. Es passiert bislang viel zu wenig. Bisher werden Teile des Bodenmarktes durch Bundesrecht geregelt, das betrifft allerdings nur Direktverkäufe von Land und die Pacht. Investoren wie Igneo kaufen in der Regel aber nicht direkt Land, sondern das Unternehmen, dem das Land gehört – oder Anteile (shares) an dem Unternehmen. Entsprechend werden diese Verkäufe Share Deals genannt. Um auch Share Deals effektiv zu regulieren, braucht es laut einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe in Zukunft eine Anzeigepflicht für diese Verkäufe. Zudem sei eine

Wachstumsschwelle für Landbesitz nötig, um Share Deals untersagen zu können.¹⁵

Geregelt werden könnte dies in sog. Agrarstrukturgesetzen.¹⁶ Leider sind die jüngsten Gesetzesinitiativen, beispielsweise in Sachsen oder Brandenburg, vor allem am Widerstand des Deutschen Bauernverbandes gescheitert. Bis auf Weiteres sind Share Deals also legal und laufen unter dem Radar der Behörden.

Eine weitere Möglichkeit, den Bodenmarkt zu verbessern, wäre eine Reform der Grunderwerbssteuer. Sinnvoll wären z. B. Freigrenzen für Landwirt:innen mit wenig Landbesitz oder die Abschaffung der zweifachen Grunderwerbsteuer bei Ausübung des Vorkaufsrechts (siehe Kasten). Share Deals, bei denen Agrarland mitverkauft wird, sollten zukünftig dagegen grundsätzlich Grunderwerbssteuerpflichtig sein.¹⁷ So würden Kommunen weniger Einnahmen verlieren. Öffentliche Eigentümer wie Kommunen, Länder oder die Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (BVVG) können über Vergabekriterien steuern, wer Land erhält und wie es genutzt wird – etwa nach sozial-ökologischen Gemeinwohlprinzipien. Holdings könnten ausgeschlossen und Existenzgründer:innen und nachhaltig wirtschaftende Bäuer:innen gestärkt werden.

Schlussendlich laufen all diese Überlegungen darauf hinaus, dass sich die Politik als Akteur in der Bodenmarktregulierung begreifen muss – für die Sicherheit und Souveränität unserer Ernährung und um gefährliche Eigentumskonzentrationen bei der kritischen Infrastruktur zu vermeiden. Alle sind gefragt: Die Bundesregierung über die Außenwirtschaftsverordnung, die Landesregierung mit der Kompetenz für die Bodenmarktregulierung, die Kommunen in Verantwortung für das ihnen gehörende Agrarland. Damit nicht Energiewende und Landwirtschaft gegeneinander ausgespielt werden und Investoren nicht Landwirt:innen von ihrem Boden verdrängen. »Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unüberschaubaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen«, urteilte 1967 das Bundesverfassungsgericht. Es ist Zeit, dass die Politik diesem Urteil gerecht wird.

Folgerungen & Forderungen

- Die Politik muss sich als Akteur in der Bodenmarktregulierung begreifen, um die Ernährungssicherheit zu gewährleisten und um gefährliche Eigentumskonzentrationen der kritischen Infrastruktur zu vermeiden.
- Die Bundesländer haben die Gesetzgebungskompetenz für die Bodenmarktregulierung und müssen dieser Verantwortung nachkommen, insbesondere durch die Verabschiedung von Agrarstrukturgesetzen.
- Die Bundesregierung muss bestehende bodenpolitische Instrumente wie die Außenwirtschaftsverordnung transparent anwenden und Fragen der Ernährungssicherheit dabei ernst nehmen.
- Die Energiewende auf Agrarland macht das Eigentum an Boden um ein Vielfaches attraktiver und zieht weitere Investoren an. Umso dringender sind Agrarstrukturgesetze.

Das Thema im Kritischen Agrarbericht

- ▶ Gesine Langlotz: Gerechte Bodenpolitik – längst überfällig: Instrumente und Maßnahmen einer sukzessiven Bodenmarktreform. In: Der kritische Agrarbericht 2024, S.61-67
- ▶ Jan Brunner et al.: Gemeinwohl statt Profite: Politische Ansätze für einen fairen und transparenten Zugang zu Land. In: Der kritische Agrarbericht 2023, S. 88-92.
- ▶ Frieder Thomas: Vielfältige Agrarstrukturen sichern. Wie Landgrabbing in Deutschland durch Änderung des Grundstücksverkehrsrechts verhindert werden könnte. In: Der kritische Agrarbericht 2019, S. 73-78.

- ▶ E. Prunzel-Ulrich: Bodenpolitik für bäuerliche Landwirtschaft: Über zwei vielversprechende Länderinitiativen zur Änderung des Bodenrechts. In: Der kritische Agrarbericht 2018, S. 65-68.
- ▶ Titus Bahner: Einer neuen Generation den Boden bereiten: Europaweit entwickeln sich neue Trägerstrukturen für Grund und Boden in der Landwirtschaft. In: Der kritische Agrarbericht 2017, S. 184-188.

Anmerkungen

- 1 H. Schumacher: Kurt Zechs 300-Millionen-Deal. In: Wirtschaftswoche vom 1. September 2023 (www.wiwo.de/unternehmen/industrie/zech-verkauf-agrarsparte-kurt-zechs-300-millionen-deal/29367646.html).
- 2 Die Agrar- und Energie-Infrastruktur sind Teil der kritischen Infrastruktur Deutschlands. Daher stellt die Außenwirtschaftsverordnung in § 55a Abs. 1 Nr. 27 den »unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb einer bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche von mehr als 10.000 Hektar« an außereuropäische Unternehmen unter Genehmigungsvorbehalt.
- 3 »Abl kritisiert Ausverkauf von kritischer Landwirtschafts- und Energie-Infrastruktur an australischen Investor«. Pressemitteilung der Abl vom 12. Juni 2025 (www.abl-ev.de/aktuelles/details/abl-kritisiert-ausverkauf-von-kritischer-landwirtschafts-und-energie-infrastruktur-an-australischen-investor).
- 4 A. Tietz: Unternehmensverflechtungen: Erkenntnisse für die Relevanz von Share Deals für die Bodenmarktpolitik der Länder. In: Recht der Landwirtschaft 09/10 (2025), S. 257-264.
- 5 Ebd.
- 6 Ebd.
- 7 Igneo hat ein Anlagevolumen von 19 Milliarden US-Dollar. Die MUFG einen Jahresumsatz von circa 83,5 Milliarden US-Dollar, Gewinn belief sich im Jahr 2025 auf 12,8 Milliarden US-Dollar. Siehe Forbes: The world's largest public companies. #34: Mitsubishi UFJ Financial (www.forbes.com/sites/forbestaff/2025/07/02/the-global-2000-top-200).
- 8 J. Jungehülsing: Australischer Investor übernimmt »Deutsche Agrar Holding«. In: Unabhängige Bauernstimme Dezember 2024 (www.bauernstimme.de/news/details/australischer-investor-uebernimmt-deutsche-agrar-holding).
- 9 C. S. Ramos and G. Weiss: ADM and Mitsubishi announce strategic alliance. Valor International Agrobusiness 12. June 2025 (<https://valorinternational.globo.com/agribusiness/news/2025/03/28/adm-and-mitsubishi-announce-strategic-alliance.ghml>).
- 10 D. Souza, C. Lucchesi and R. Gamarski: Raizen owners said in talks to sell stake to Mitsubishi. Bloomberg 2. September 2025 (www.farmlandgrab.org/post/33044-raizen-owners-said-in-talks-to-sell-stake-to-mitsubishi).
- 11 »Politik verschließt Augen vor Ausverkauf kritischer Infrastruktur«. Pressemitteilung der Abl vom 2. September 2025 (www.abl-ev.de/aktuelles/details/politik-verschliesst-augen-vor-ausverkauf-kritischer-infrastruktur).
- 12 »Ackerland ist kein Spekulationsobjekt – Regulierungslücken im Bodenrecht müssen geschlossen werden«. Pressemitteilung Nr. 45/2020 des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat vom 5. März 2020 (www.bmleh.de/SharedDocs/Archiv/Pressemitteilungen/2020/045-bodenrecht.html). – Siehe auch A. Li, M. Peters und U. Zöllner: Bodenloser Profit. Wenn Agrarland zur Finanzanlage wird. Finanzwende Recherche. Berlin 2025 (www.finanzwende-recherche.de/wp-content/uploads/Studie_Bodenloser-Profit_Wenn-Agrarland-zur-Finanzanlage-wird.pdf).
- 13 »Der außerlandwirtschaftliche Investor ›Deutsche Wohnen‹ überbietet Landwirt beim Kauf von Agrarbetrieb«. Pressemitteilung der Abl. Vom 1. März 2023 (www.abl-ev.de/aktuelles/details/der-ausserlandwirtschaftliche-investor-deutsche-wohnen-ueberbietet-landwirt-beim-kauf-von-agrarbetrieb).
- 14 Siehe dazu auch den Beitrag von Robin Denz und den Kasten von Sabrina Gerdes in diesem Kritischen Agrarbericht, S. 242-246.
- 15 A. Tietz: Der Preis des Bodens. Bundeszentrale für politische Bildung, 1. März 2021 (www.bpb.de/themen/umwelt/landwirtschaft/327407/der-preis-des-bodens).
- 16 Das einzige Bundesland mit einem Agrarstrukturgesetz ist Baden-Württemberg. Dieses regelt jedoch nur Kauf- und Pachtpreise in der Grenzregion zur Schweiz und müsste erweitert werden, um den Erfordernissen der Zeit gerecht zu werden. Siehe auch: Abl-Positionspapier zur Regulierung des Bodenmarktes. Agrarstrukturgesetze Eigentumsvielfalt erhalten und bäuerliche Betriebe sichern. Hamm 2023 (www.abl-ev.de/fileadmin/Dokumente/AbL_ev/Publikationen/2023_Positionspapier_Agrarstrukturgesetze_web.pdf).
- 17 Bisher fällt die Grunderwerbssteuer nur an, wenn über 90 Prozent der Anteile an einem Betrieb gekauft werden. Investoren übernehmen daher häufig (knapp) unter 90 Prozent der Anteile, um die Steuer einzusparen.

Förderhinweis

Die redaktionelle Bearbeitung dieses Beitrags erfolgte im Rahmen des von der Landwirtschaftlichen Rentenbank geförderten Projektes »Marktorientierte Transformation der Landwirtschaft. Diskussion von marktorientierten Instrumenten zur Finanzierung von nachhaltiger Produktion und angemessenem Einkommen«.



Anne Neuber

Kulturwissenschaftlerin, gelernte Landwirtin und Mitarbeiterin des Netzwerks Flächensicherung und aktiv in der Fachgruppe Boden der Abl.



Manuel Wagner

Kritischer Geograph, Geschäftsführer der Abl Mitteldeutschland (Elternzeitvertretung) und aktiv in der Fachgruppe Boden der Abl.

wagner@abl-ev.de



Dr. Jan Brunner

Politikwissenschaftler, Geschäftsführer der Abl Mitteldeutschland und aktiv in der Fachgruppe Boden der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (Abl).

brunner@abl-ev.de