

Australier übernehmen 20.000 ha Agrarfläche in Deutschland

Kürzlich wurde die „Deutsche Agrar Holding“ an einen australischen Investor verkauft. Aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes zeigen: das ist kein Einzelfall. Die Agrarpolitik hat die Kontrolle über den landwirtschaftlichen Bodenmarkt verloren.

Eine Agrar-Holding, oder eine Unternehmensgruppe, wie das Statistische Bundesamt die Konzerne nennt, besteht aus einer Unternehmenszentrale und einer ganzen Reihe rechtlich selbstständiger Tochtergesellschaften. Die Töchter sind überwiegend Agrarbetriebe. Allerdings sind viele Konzerne auch in anderen Branchen aktiv, z. B. Energieerzeugung, Lebensmittelhandel oder Pharmaindustrie. Oft befindet sich ein Unternehmensteil im Ausland. Das eröffnet Möglichkeiten der Steuerumgehung, die einem landwirtschaftlichen Familienbetriebe nicht zur Verfügung stehen. Experten berichten immer wieder, keine der deutschen Agrar-Holdings würde mit der Landwirtschaft Geld verdienen. Lukrativ sind die 10.- oder 20.000 ha großen Konglomerate trotzdem: Sie profitieren von EU-Subventionen und Steuererleichterungen, die ursprünglich für 50-ha-Familienbetriebe kalkuliert wurden. Und sie verdienen an der Umgehung der Grunderwerbsteuer und der Bodenspekulation seit der Finanzkrise 2007.

Landgrabbing in Deutschland

Kürzlich hat die Gustav-Zech-Stiftung in Liechtenstein ihre Tochter „Deutsche Agrar Holding“ mit rund 20.000 ha bewirtschafteter Fläche und 55 MWp Biogasanlagen in Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern für angeblich 300 Mio. € verkauft¹. Kein schlechtes Geschäft für den Verkäufer aus Liechtenstein, der die DAH 2016 aus der Konkursmasse der KTG AGRAR für 5 Mio. € erworben hatte². Käufer ist die australische „Igneo Infrastructure Partners“ (Anlagevolumen 19 Mrd. €)³, eine Tochter der australischen First Sentier Investors, die wiederum der Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation⁴ in Japan gehört. Möglicherweise möchte der die neue Eigentümerin von der „Goldgräberstimmung“ im Bereich Photovoltaik (PV) profitieren? Die DAH selbst plant derzeit die Umwandlung von etwa 1.400 ha (1.000 MWp)⁵ in PV-Flächen.

Wie es zu der Wertsteigerung des Unternehmens kam, ist unklar. Die bewirtschaftete Fläche und die Biogaskapazität haben sich kaum verändert. Denkbar wären eine starke Ausweitung der Eigentumsflächen oder eine Optimierung der Betriebsabläufe. Aber ohne spekulative Elemente ist ein derartiger Wertzuwachs kaum erklärbar.

¹ „Kurt Zechs 300-Millionen-Deal“, Schumacher, H., Wirtschaftswoche, 01.09.2023 - 14:27 Uhr.

² Böschen, M, ManagerMagazin, 2018.

³ <https://www.igneoip.com/europe/en/institutional.html>, 07.12.2024, 14:46 Uhr.

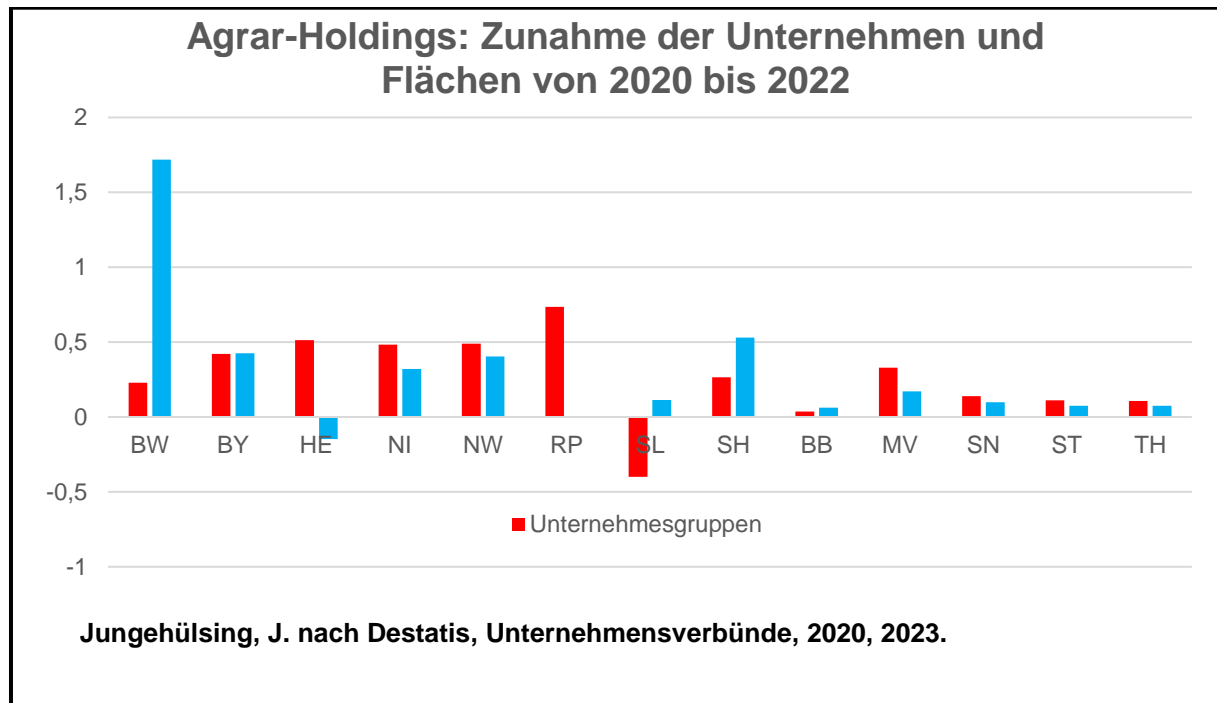
⁴ https://en.wikipedia.org/wiki/Mitsubishi_UFJ_Trust_and_Banking_Corporation 10.12.2024, 10:24 Uhr.

⁵ <https://www.dah-gruppe.de/photovoltaik/> 09.12.2024, 14:12 Uhr.

Der Verkauf der DAH ist der bislang größte Share Deal in Deutschland⁶, und einer der Größten in der EU. Schließlich ist es der erste Fall, der tatsächlich eine Definition von Landgrabbing (Erwerb von Agrarflächen durch ausländische Investoren oder Staaten) erfüllt. Die Kleinflächen, die Schweizer Landwirten in Baden-Württemberg erwerben, sind dagegen Käufe von grenznahen, landwirtschaftlichen Familienbetrieben.

Was sagt das Statistische Bundesamt?

Gelegentlich wird die Ansicht vertreten, Käufe von Investoren seien exotische Einzelfälle, die keinen Bezug zur Realität der Landwirtschaft in Deutschland hätten. Die aktuelle Auswertung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zeigt das Gegenteil. Für 2022 ermittelte Destatis 2.919 Unternehmensgruppen (Agrar-Holdings) mit 4.810 Tochtergesellschaften und 2,1 Mio. ha bewirtschafteter Fläche⁷.



Damit bewirtschaften die Holdings etwa 13 % der Agrarfläche in Deutschland oder die Flächen von 32.500 durchschnittlichen Betrieben⁸. Im Vergleich zu 2020⁹ ist die Zahl der Unternehmensgruppen bundesweit um 32 % gestiegen. Die Grafik zeigt in den Ländern die jeweiligen Wachstumsraten der Unternehmen und deren bewirtschafteter Fläche. Letztere hat

⁶ <https://www.dah-gruppe.de/unternehmen/> 02.12.2024, 10:07 Uhr; <https://www.dpn-online.com/news/infrastruktur/igneo-kauft-dah-gruppe-129474/> 02.12.2024, 16:26 Uhr; <https://www.mein-geld-medien.de/sachwerte-immobilien/igneo-uebernimmt-die-dah-gruppe/> 02.12.2024, 16:26 Uhr

⁷ „Unternehmensgruppen in der Landwirtschaft 2023“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, November 2024.

⁸ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/Tabellen/betriebsgroessenstruktur-landwirtschaftliche-betriebe.html>

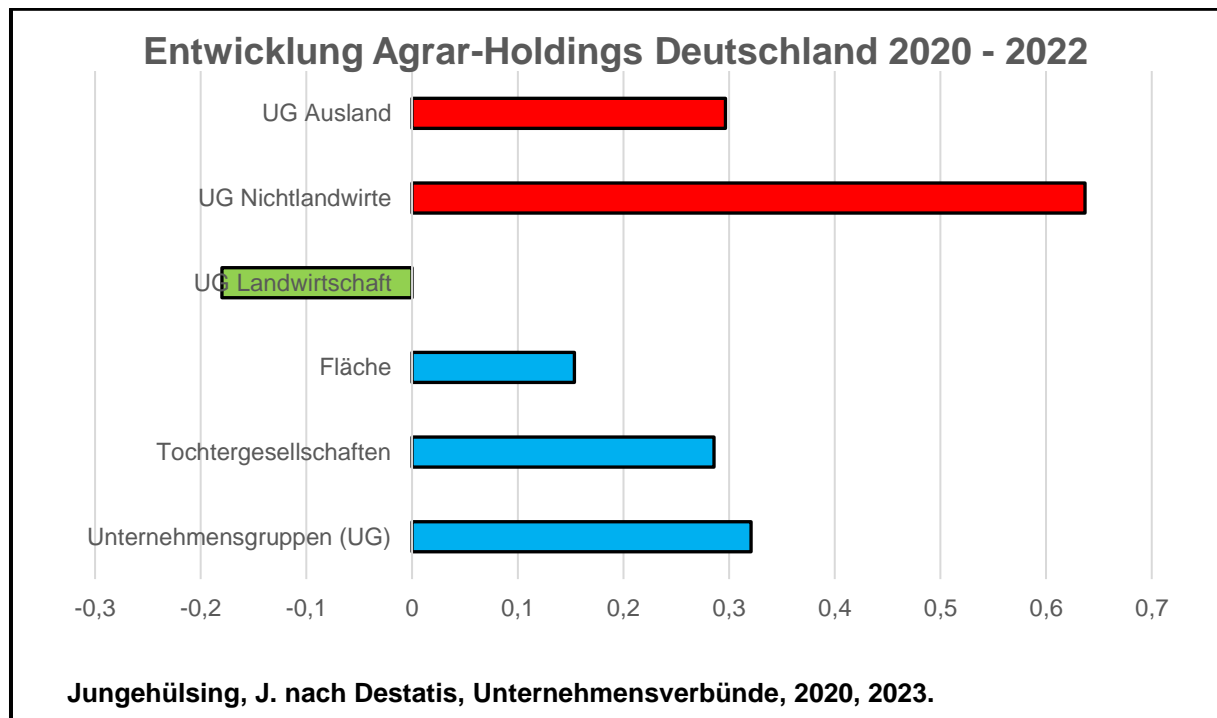
⁹ „Unternehmensverflechtungen Landwirtschaftszählung 2020“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2021.

um 15 % auf 2.118.047 ha zugenommen. Die Zahl der Tochtergesellschaften ist von 3.741 um 29 % auf 4.810 gestiegen.

Bis auf Hessen steigt in allen Ländern die so bewirtschaftete Fläche. Den stärksten relativen Flächenzuwachs bei den Agrar-Holdings gab es in Baden-Württemberg mit + 172 %. Den größten absoluten Anstieg verzeichneten im Westen Niedersachsen mit 23.000 ha und im Osten Mecklenburg-Vorpommern mit 43.000 ha.

Nichtlandwirte bauen Position auf dem Bodenmarkt aus

Auch innerhalb der Gruppe der Agrar-Holdings gibt es bemerkenswert Verschiebungen, wie die folgende Grafik zeigt.



Die blauen Säulen zeigen alle Holdings. Agrar-Holdings, die noch eine Konzernspitze mit landwirtschaftlichem Schwerpunkt haben, nehmen ab (UG Landwirtschaft). Diese sind von 806 Unternehmen um 18 % auf 661 Unternehmen zurückgegangen. Die Methodik hat das Statistische Bundesamt zusammen mit den Ländern weiterentwickelt, um diese Unternehmen besser zu erfassen. Die Einstufung als „Nicht-Landwirtschaftliches Gruppenoberhaupt“ erfolgt nun nach dem Unternehmensregister und nicht mehr nach dem landwirtschaftlichen Betriebsregister. Die reinen Agrar-Holdings nehmen auch deshalb ab, weil sie von Nichtlandwirten übernommen werden. Ein Beispiel dafür wäre der Verkauf der Kliem-Betriebe in Thüringen an die ALDI-Erben.

Die außerlandwirtschaftlichen Investoren (UG Nichtlandwirte) haben ein besonders starkes Wachstum zu verzeichnen: Diese stellten schon 2020 mit 1.286 Unternehmen die Mehrheit der Agrar-Holdings¹⁰ und nahmen jetzt um 63 % auf 2.105 Unternehmen zu. Ursachen sind

¹⁰ „Wem gehört die Landwirtschaft? Bedeutung von Unternehmensgruppen erstmals untersucht“, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. N 047 vom 20. Juli 2021.

der Einstieg neuer Investoren und die präzisere Erfassung im Unternehmensregister.

Während 2020 noch 118 Konzerne ihren Sitz im Ausland hatten, wurden 2023 schon 153 - und damit 30 Prozent mehr - aus dem Ausland betrieben. Die Konzerne mit Sitz im Ausland sind von 118 im Jahr 2020 auf 153 im Jahr 2023 um 30 % gewachsen. Insgesamt haben 23 % eine landwirtschaftliche Konzernspitze in Deutschland, 72 % werden von Nichtlandwirten in Deutschland geleitet und 5 % aus dem Ausland.

Was bedeutet die Zunahme von Agrar-Holdings?

- Der Verkauf der “Deutschen Agrar Holding” bestätigt die These, dass Flächen von Investoren auch nach Unternehmensverkäufen nicht wieder zu den regionalen landwirtschaftlichen Betrieben gelangen. Die Wanderung „zum besten Wirt“ funktioniert nicht mehr.
- Der Deal der Australier widerlegt die Meinung, deutsche Agrarflächen seien aufgrund der hohen Preise und der breiten Eigentumsstreuung für ausländische Investoren unattraktiv. Entscheidend ist die Rendite, die z. B. aus der Kombination von PV-Anlagen und Bodenwertsteigerung realisiert wird.
- Behörden der Länder können weder beantworten, ob der DAH-Deal nach der Außenwirtschaftskontrolle zulässig ist, noch ob Grunderwerbsteuer gezahlt wurde, oder wieviel Eigentumsflächen unter den 20.000 ha sind. Sie liefern auch keine Begründung, warum EU-Direktzahlungen an Tochtergesellschaften australischer Investmentfonds gezahlt werden. Der Einstieg der Australier zeigt: Die Agrarpolitik hat die Kontrolle über den landwirtschaftlichen Bodenmarkt verloren.
- Die Länder schaffen es seit zehn Jahren nicht, Share Deals im Bodenrecht zu regeln. Dieses agrarpolitische Versagen hat der SPD-Agrarminister von Mecklenburg-Vorpommern, Till Backhaus, mitzuverantworten. Der sieht seit 26 Jahren dem Ausverkauf der Agrarflächen tatenlos zu. Aktuell streben Sachsen-Anhalt, Niedersachsen, Hessen, Sachsen und Brandenburg gesetzliche Maßnahmen gegen Spekulation im Zusammenhang mit Share Deals an. Bleibt abzuwarten, ob sie erfolgreicher sind, als Minister Backhaus.
- Die Statistik zeigt, dass die bewirtschaftete Fläche und die Zahl der Tochtergesellschaften der Unternehmensgruppen erheblich schneller wachsen, als die regional verankerten Landwirte. Diese starke Dynamik in hatte Tietz bereits 2017 in Ostdeutschland nachgewiesen, wo 72 % der Übernahmen durch auswärtige Unternehmen erfolgten¹¹. Die Konkurrenz außerlandwirtschaftlicher sowie ausländischer Investoren treibt Kauf- und Pachtpreise in Höhen, die normale Betriebe kaum aus ihren Erträgen finanzieren können.

¹¹ „Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017“, A. Tietz, Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen Report 52, Braunschweig, 2017, S. X und S. 43ff.

- Inzwischen sind deutsche Äcker mit den enormen Renditen aus Bodenwertsteigerung und PV-Freiflächenanlagen eine der lukrativsten Anlagemöglichkeiten auf dem Immobilienmarkt. Die australischen Fondsmanager werden Weizen nicht von Hafer unterscheiden können, aber sie können rechnen. Und sie werden nicht die einzigen Investoren bleiben, die auf die fehlende staatliche Kontrolle und die goldenen Renditeaussichten in Deutschland reagieren.

Jobst Jungehülsing

Landwirtschaftlicher Bodenmarkt – Analyse und Recherche, Berlin 2025

Der Text erschien in gekürzter Fassung in der Zeitschrift „Unabhängige Bauernstimme“, Hamm, 1/2025.