

Genoverband e.V.
www.genoverband.de

Geschäftsstelle Berlin
Jean-Monnet-Str. 4
10557 Berlin

Dr. Andreas Eisen
Bereichsleiter

Beratung & Betreuung
Genossenschaften
Telefon +49 30 26472 7043
Mobil +49 174 3452647
andreas.eisen@
genoverband.de

13. Februar 2024

Stellungnahme

zum Eckpunktepapier „Agrarstrukturgesetz Sachsen-Anhalt“ und im Nachgang zum Gespräch vom 17. Januar 2024 im MWTLF in Magdeburg

Sehr geehrter Herr Keller,

vielen Dank für unser angenehmes und konstruktives Gespräch vom 17. Januar in Ihrem Hause. Gerne nutze ich die Gelegenheit auch noch einmal, um die grundsätzlichen Positionen des Genoverbandes e.V. als Vertreter von Agrargenossenschaften in Sachsen-Anhalt darzulegen und zu den einzelnen im Eckpunktepapier aufgeführten Punkte Stellung zu nehmen.

I. Vorbemerkung: Grundlegende Position des Genoverbandes e.V. zu Regelungsansätzen von Agrarstrukturgesetzen

Der Genoverband e.V. unterstützt jedes Anliegen eine vorteilhafte Agrarstruktur zu sichern und durch Unterstützung der Landwirtschaft die regionale Wertschöpfung und den ländlichen Raum zu stärken.

Eine zukunftsweisende Agrarpolitik muss Möglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe schaffen, damit sich diese nachhaltig entwickeln können. Eine Agrarpolitik, welche die wirtschaftliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe fördert und unterstützt und damit zu einer Stärkung und Wettbewerbsfähigkeit dieser Betriebe beiträgt, stärkt eine nachhaltige Agrarstruktur und ist letztlich die beste Agrarstrukturpolitik.

Aus Sicht des Genossenschaftsverbandes wird dies in den aktuellen Diskussionen zu agrarstrukturellen Leitbildern und Überlegungen zu Agrarstrukturgesetzen in verschiedenen Bundesländern nicht hinreichend berücksichtigt.

Grundsätzlich sollten staatliche Eingriffe in den Bodenmarkt und ordnungspolitische Eingriffe in die Agrarstruktur mit hoher Sensibilität und nur insoweit erfolgen, als dass Gefahren für die nachhaltige Entwicklung einer zukunftsweisenden Landwirtschaft abzuwenden sind.

Andernfalls besteht die Gefahr - wie die bisherige Diskussion um Agrarstrukturgesetze in verschiedenen Bundesländern zeigt - dass gut gemeinte Agrarstrukturpolitik die positive Entwicklung der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe behindert und sich im Extremfall in das Gegenteil verkehrt.

Vor dem Hintergrund zunehmender Regulierung, mit damit einhergehendem bürokratischem Aufwand, und einem sich verschärfenden Fachkräftemangel auch in der öffentlichen Verwaltung sollte von Regelungen Abstand genommen werden, die weiteren bürokratischen Verwaltungs- und Kontrollaufwand mit sich bringen. Vielmehr sollte über Abbau komplexer Regelungen und Prozesse auch im Sinne einer nachhaltigen Sicherung der Agrarverwaltung nachgedacht werden.

Agrargenossenschaften, die mit Ihrer demokratischen und mitgliedschaftlichen Struktur für eine nachhaltige Agrarstruktur, für regionale Wertschöpfung, eine breite Streuung des Eigentums, örtliche Verankerung sowie Verantwortung für und Wertschöpfung in der Region stehen, dürfen durch gut gemeinte Agrarstrukturpolitik nicht in ihrer Entwicklung behindert werden.

Positionen der Agrargenossenschaften: Leitbild und nachhaltige Agrarstruktur

Die Agrargenossenschaften befürworten eine nachhaltige Landwirtschaft und eine vielfältige Agrarstruktur. Sie sind kooperative Mehrfamilienbetriebe und mit ihren gleichberechtigten Mitgliedern fest in der Region verankert.

Agrargenossenschaften stehen für regionale Wertschöpfung und Verantwortung für den ländlichen Raum und seine Menschen. Sie sind wichtiger Bestandteil der Agrarstruktur und einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung, die es in einem Leitbild für die Landwirtschaft zu berücksichtigen gilt.

Zur Debatte um agrarstrukturelle Leitbilder vertreten die Agrargenossenschaften des Genossenschaftsverbandes folgende Positionen:

1. Stärkung der Landwirtschaft, statt zusätzlicher Regulierung, Bürokratie und ordnungspolitischen Eingriffe

- Stärkung und Förderung der zukunftsfähigen Betriebe zur Stabilisierung einer nachhaltigen und anpassungsfähigen Agrarstruktur
- Unterstützung von (Jung-)Landwirten bei der Übernahme von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. dem Einstieg in Agrargenossenschaften oder Landwirtschaftsgesellschaften
- Reduzierung des bürokratischen Aufwands statt zusätzlichem Aufwand durch komplexe Genehmigungsverfahren beim Bodenkauf
- Berücksichtigung der Auswirkungen von ordnungspolitischen Regelungen im Bodenmarkt auf die Eigentumsrechte und damit auf die Funktion des Bodens als Sicherheiten für Investitionen

2. Berücksichtigung der Besonderheiten von Agrargenossenschaften

- Mitglieder von Agrargenossenschaften müssen beim Erwerb landwirtschaftlicher Flächen Einzellandwirten gleichgestellt werden, wenn Sie die Flächen langfristig an ihre Agrargenossenschaft verpachten
- bei möglichen Beschränkungen bzw. Genehmigungspflichten bei Pacht und Kauf von Landwirtschaftlichen Nutzflächen - bei sog. Flächenkonzentration - ist bei Agrargenossenschaften als Mehrfamilienbetrieben die Anzahl der Mitglieder zu berücksichtigen
- bei der Förderung von Junglandwirten sind Mitglieder von Agrargenossenschaften als gleichberechtigte Miteigentümer zu berücksichtigen

3. Regulierung des Bodenmarktes und von „Share Deals“

- Vereinheitlichung des verwaltungsrechtlichen Vollzugs im Bodenrecht als Grundvoraussetzung für faire Verfahren
- Bodenmarkt transparenter machen und Anzeigepflicht von Landpachtverträgen durchsetzen
- Erhöhung der Bagatellgrenze der Genehmigungsfreiheit für den Erwerb von LN für (ortsansässige) Nicht-Landwirte bei einer langfristigen Verpachtung an

landwirtschaftliche Betriebe ggf. auch durch Mitgliedschaft in einer Genossenschaft – dies ermöglicht eine weiterhin breite Streuung landwirtschaftlichen Eigentums und damit auch eine Beteiligung der ländlichen Bevölkerung an der Landwirtschaft

- bei möglicher Einführung einer Genehmigungspflicht von „Share Deals“ muss klargestellt werden, dass dies nicht den Ein- und Austritt in Genossenschaften und Fusionen von Genossenschaften betrifft
- Möglichkeit der Sonderkündigung von Verpächtern bei kompletten Unternehmensübernahmen durch Dritte
- Prüfen der Einführung einer Genehmigungspflicht bei Kapitalisierung von genossenschaftlichem Eigentum im Zuge von Umwandlungen in Kapitalgesellschaften

3. Steuerrechtliche Anpassungen

- Anpassung des Grunderwerbsteuergesetzes bei „Share Deals“, Grunderwerbsteuerpflicht ab 75% Anteilsübernahme
- Abschaffung der Grunderwerbssteuer bei Fusionen von Agrargenossenschaften
- Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes, als zusätzlichen Preistreiber für die Landwirte

Potenziale des Genossenschaftsmodells nutzen und die Besonderheiten der Agrargenossenschaften anerkennen!

Eine zentrale Forderung des Genoverbandes ist es, die Potenziale des Genossenschaftsmodells aktiv für eine nachhaltige agrarstrukturelle Entwicklung zu nutzen und weiterzuentwickeln. Genossenschaften sind ein Zukunftsmodell und genossenschaftliche Kooperation ermöglicht es Landwirten Strukturwandel nicht nur zu bewältigen, sondern gemeinsam aktiv zu gestalten.

Agrargenossenschaften als Mehrfamilienunternehmen stehen für eine nachhaltige Landwirtschaft. Gemeinsam werden Größenvorteile für eine ökonomisch, ökologisch und sozial verträgliche Entwicklung in der Landwirtschaft genutzt. Agrargenossenschaften stehen für die demokratische Beteiligung aller Mitglieder und eine gleichberechtigte Mit-Unternehmerschaft.

Für Junglandwirte bieten Genossenschaften durch die mitgliedschaftliche Eigentümerstruktur eine einfache und attraktive Möglichkeit, als Mitglied und Mit-Unternehmer Verantwortung in einem landwirtschaftlichen Betrieb zu übernehmen. In keiner anderen Rechtsform ist eine gleichberechtigte Beteiligung so einfach möglich wie in Genossenschaften.

Den Besonderheiten des Genossenschaftsmodells gilt es im Dialog und bei Diskussion zu Agrarstrukturgesetzen Rechnung zu tragen und dessen Potenziale für eine nachhaltige Agrarstruktur zu nutzen.

II. Stellungnahme zum Eckpunktepapier: Agrarstrukturgesetz Sachsen-Anhalt

1. Erhöhung der Genehmigungsfreigrenze

Einer Erhöhung der Genehmigungsfreigrenze bis zu 10 ha sehen wir als sinnvolle Maßnahme an, soweit die Käufer verpflichtet werden, die LN langfristig an den bisherigen Pächter bzw. einen ortsansässigen Landwirt zu verkaufen.

Dies ermöglicht eine weiterhin breite Streuung landwirtschaftlichen Eigentums und damit auch eine Beteiligung der ländlichen Bevölkerung an der Landwirtschaft. Dies wäre auch eine Möglichkeit wie der (kapitalintensiven) Landwirtschaft auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen das dringend benötigte Kapital zu Verfügung gestellt werden kann – ohne die befürchteten negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur.

Mitglieder von Agrargenossenschaften sollten generell Einzellandwirten beim Kauf von LN gleichgestellt werden, sofern sie die LN langfristig an Ihre Agrargenossenschaft verpachten bzw. die in der Satzung entsprechend vorgesehen ist.

2. Anzeigepflicht für Landpachtverträge ausweiten

Eine Ausweitung der Anzeigepflicht halten wir nicht für erforderlich. Die bestehende Anzeigepflicht sollte allerdings besser durchgesetzt werden. Dadurch könnte eine größere Transparenz am Pachtmarkt erreicht werden.

Die Möglichkeiten der Digitalisierung sollen hier im vollen Umfang genutzt werden.

3. Einführung einer Share Deal Regelung

Die Regulierung beim Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen mit Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken ist in vielfacher Hinsicht problematisch und dürfte u.a. erhebliche Probleme bei den Vollzugsbehörden mit sich bringen.

Grundsätzlich halten wir eine Einbeziehung von sog. „share deals“ in das Grundstücksverkehrsrecht für nicht rechtsicher und sinnvoll machbar. Sollte dies trotzdem geplant werden sehen wir aus Sicht der Agrargenossenschaften Klarstellungsbedarf:

- Der Ein- und Austritt in Agrargenossenschaften darf von solchen Regelungen nicht tangiert werden
- Fusionen von Agrargenossenschaften dürfen von solchen Regelungen nicht tangiert werden

Die Anpassung des Grunderwerbsteuergesetzes bei „Share Deals“ z.B. im Hinblick auf eine Grunderwerbsteuerpflicht ab z.B. 75% Anteilsübernahme wäre zu prüfen und könnte sinnvoll sein.

Gleichzeitig sollte dann auch eine Abschaffung der Grunderwerbssteuer bei Fusionen von Agrargenossenschaften angeregt werden (unnötige finanzielle Belastung sinnvoller Strukturentwicklungen).

4. gesetzliche Definition Landwirt / Abgrenzung Nichtlandwirt

Wir fordern in diesem Zusammenhang die Klarstellung einer Gleichstellung von Mitgliedern einer Agrargenossenschaft mit einem Einzellandwirt beim Kauf von LN.

5. Verschärfung der Versagungsmöglichkeit bei Preismissbrauch

Hier sehen wir keinen Änderungsbedarf

6. neue Versagungsmöglichkeit im Hinblick auf hohe Eigentumskonzentrationen

Neue Regelungen zum Grundstücksverkehr die in vorherigen Gesetzesentwürfen in Sachsen-Anhalt oder auch in den Gesetzesentwürfen in anderen Bundesländern vorgeschlagen werden sind, soweit sie über die aktuellen Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes hinausreichen, aus unserer Sicht nicht geeignet die intendierten Ziele zu erreichen.

Im Gegenteil: Sie gefährden durch erhebliche Eingriffe in den Bodenmarkt die wirtschaftliche und nachhaltige Entwicklung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe.

Dies betrifft Regelungen, die auf eine Versagung oder Einschränkung von Genehmigungen zielen, wenn z.B. *„eine wesentliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke zu befürchten ist“* und dies an einer *„marktbeherrschende Stellung am regionalen Bodenmarkt hat oder eine agrarstrukturell ungesunde Konzentration von Bodeneigentum (und Pacht)“* festgemacht wird, die entweder willkürlich durch absolute Größengrenzen oder relativen Größen in einem Gebiet (z.B. Gemarkung) festgemacht wird.

Vor dem Hintergrund der Agrarstruktur in Sachsen-Anhalt kann die Definition der Gemarkung als Kriterium für die Bestimmung regionaler Bodenmärkte nur als willkürlich und unbrauchbar bezeichnet werden. Dies würde bereits heute eine marktbeherrschende Stellung vieler ortsansässige Betriebe in ungefähr 50% der Gemarkungen in Sachsen-Anhalt unterstellen. Die Gemarkung als Abgrenzungskriterium für einen regionalen Bodenmarkt ist völlig ungeeignet. Wenn dies so wäre, dann müssten bereits heute deutlich geringere Bodenpreise vorherrschen, wenn die (Verkäufer-)Bodenmärkte von marktbeherrschenden Käufern (!) dominiert würden.

Eine absolute Größenordnung (wie sie mit 2.500 Ha in Sachsen vorgeschlagen wird), ab der eine übermäßige Konzentration von bewirtschafteter Fläche vorliegen soll und die damit gesetzlich eine Wachstumsgrenze für landwirtschaftliche Betriebe vorschreiben würde und implizit deren nachteilige agrarstrukturelle Wirkung unterstellt, müssen viele Betriebe, insbesondere Agrargenossenschaften und andere Mehrfamilien-

betriebe nicht nur als fehlendes Bekenntnis zu der Agrarstruktur im Sachsen-Anhalt, sondern geradezu als Missachtung ihrer Leistungen für die Landwirtschaft und den ländlichen Raum in den vergangenen 30 Jahren interpretieren.

Letztlich würde mit der Definition einer marktbeherrschenden Stellung oder einer übermäßigen Konzentration größere Betriebe, insbesondere juristische Personen, die in der Region aktiv und verwurzelt sind, faktisch und rechtlich benachteiligt.

- In der Konsequenz könnte dies bedeuten, dass zum Verkauf stehender landwirtschaftlicher Boden nicht von örtlich ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben gekauft werden dürfen, sondern letztlich nur Investoren außerhalb der Region zum Zuge kommen könnten!

- Die Versagung oder Einschränkung von Pacht oder Kauf landwirtschaftlicher Flächen diskriminiert einerseits Betriebe, die unter dieser Schwelle liegen. Andererseits wäre die Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe auf eine bestimmte Größe willkürlich und ohne Nachweis einer nachteiligen Wirkung auf die Agrarstruktur, sondern sie birgt sogar deutliche Gefahren, eine nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft zu behindern.

Für einen derart gravierenden Eingriff in eingerichtete und ausgeübte Betriebe bedarf es einer hinreichenden und nachvollziehbaren Begründung. Tatsächlich kennt das nationale wie europäische Recht derartige Eingriffsmöglichkeiten bei drohender Wettbewerbsübermacht einzelner Marktteilnehmer. Dies ist jedoch vorliegend weder erkennbar noch hinreichend belegt. Der vorliegende Entwurf enthält keine tragfähige Begründung dieses Eingriffes.

- Grundsätzlich müsste aber bei einer Einführung von Größengrenzen im Grundstücksverkehr (Kauf und Pacht) die Besonderheit der **Agrargenossenschaften als Kooperationsunternehmen** mit gleichberechtigten Mitgliedern als Mit-Unternehmer berücksichtigt werden. Eine unterstellte übermäßige Flächenkonzentration wäre somit zwingend auf das **einzelne Mitglied** und nicht auf das Gemeinschaftsunternehmen Agrargenossenschaft zu beziehen.

7. erweitertes Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens

Ein erweitertes Vorkaufsrecht der Landgesellschaft scheint zwar eine interessante Regelung zu sein, wir schätzen allerdings die finanziellen Möglichkeiten der Landgesellschaft als nicht hinreichend ein, damit hier eine nennenswerte Regulierungswirkung entstehen könnte.

8. Vorkaufsrecht zugunsten Dritter

In einer solche Regelung erschließt sich uns der Nutzen nicht.

9. Klagerecht für Landwirte (Pächter) bei Nichtausübung Vorkaufsrecht

In einer solchen Regelung sehen wir keinen Nutzen.

10. Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds beim Siedlungsunternehmen

Alternativ dazu existiert ein Konzept, das vom Genoverband e.V. gemeinsam mit VolksbankenRaiffeisenbanken entwickelt wurde, zur Einrichtung eines durch die Banken (insbesondere VolksbankenRaiffeisenbanken sowie Sparkassen) in Sachsen-Anhalt getragenen Bodenfonds in Form einer Genossenschaft.

Hintergrund ist, dass die klassische Kreditierung beim Bodenkauf sowohl bei Landwirten, als auch bei Banken im Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Kapitaldienstfähigkeit und Renditeerwartungen deutlich an seine Grenzen stößt. Das Konzept eines genossenschaftlichen Bodenfonds von Banken hätte das Ziel, Landwirten zu helfen Liquiditätsengpässe zu überbrücken bzw. liquiditätsschonend den Produktionsfaktor Boden für die Bewirtschaftung nachhaltig und regional selbstbestimmt zu sichern.

Die Banken im ländlichen Raum könnten somit aktiv zur wirtschaftlichen Stabilisierung ihrer landwirtschaftlichen Kunden und aller an der regionalen Wertschöpfung Beteiligten beitragen.

Ein solcher Bodenfonds wäre nicht in Übereinstimmung mit der bestehenden Rechtslage möglich, was im Rahmen einer Änderung des Grundstücksverkehrsgesetzes möglich wäre.

Die Änderung der Zinssituation führt allerdings dazu, dass die Idee dieses Bodenfonds, „die Entwicklung der Bodenpreise in den letzten Jahren, die nachhaltig niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt und das Interesse von Investoren an (konservativen) Anlagemöglichkeiten in der Landwirtschaft intelligent zusammenzuführen“ einen solchen Bodenfonds ökonomisch nicht mehr sinnvoll eingerichtet werden kann.

Dies dürfte auch für die Einrichtung eines Bodenfonds bei der Landgesellschaft der Fall sein.

11. bußgeldbewehrte Anzeigepflicht bei Landpachtverträgen

Die Durchsetzung der Anzeigepflicht sollte durch optimale Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung befördert werden.

12. keine Genehmigung von Vertragsentwürfen

Es sollte die Möglichkeit weiterhin bestehen, dass bereits Entwürfe von notariellen Grundstückskaufverträgen grundstücksverkehrsrechtlich vorab genehmigt werden oder zumindest eine verbindliche Auskunft eingeholt werden kann. Damit können Verkäufer und Käufer rechtsicher Kaufverträge abschließen, die Ihrem Willen entsprechen oder ggf. den Vertrag eben gar nicht abschließen.

Wir bitten Sie, unsere Hinweise zum vorliegenden Gesetzentwurf zu berücksichtigen und entsprechende Anpassungen und Konkretisierungen vorzunehmen. Für Fragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Genoverband e.V.



i.V. Dr. Andreas Eisen

Agrargenossenschaften

Agrargenossenschaften prägen als Mehrfamilien- und kooperative Gruppenbetriebe die Landwirtschaft im Freistaat Sachsen maßgeblich. Sie bieten vielen Mitgliedern und Beschäftigten einen Ausbildungs- und Arbeitsplatz – sie beschäftigen fast doppelt so viele Arbeitskräfte je 100ha wie Einzelunternehmen. Im Bereich der Tierhaltung sind Agrargenossenschaften mit einem überproportional hohen Anteil vertreten. Damit leisten sie einen entscheidenden Beitrag zur nachhaltigen, wirtschaftlichen Entwicklung der ländlichen Räume in Sachsen.

Agrargenossenschaften sind als mittelständische Unternehmen in ihren Regionen engagiert und unterstützen den Unterhalt oder die Förderung von sozialen und kulturellen Einrichtungen. Als Auftraggeber für örtliche Unternehmen stärken sie regionale Wertschöpfung und Wirtschaftskreisläufe. Agrargenossenschaften stehen für demokratische Beteiligung aller Mitglieder sowie für eine gleichberechtigte Mitunternehmerschaft, die eine breite Streuung des Bodeneigentums gewährleistet.