



14. Dresdner Flächennutzungssymposium

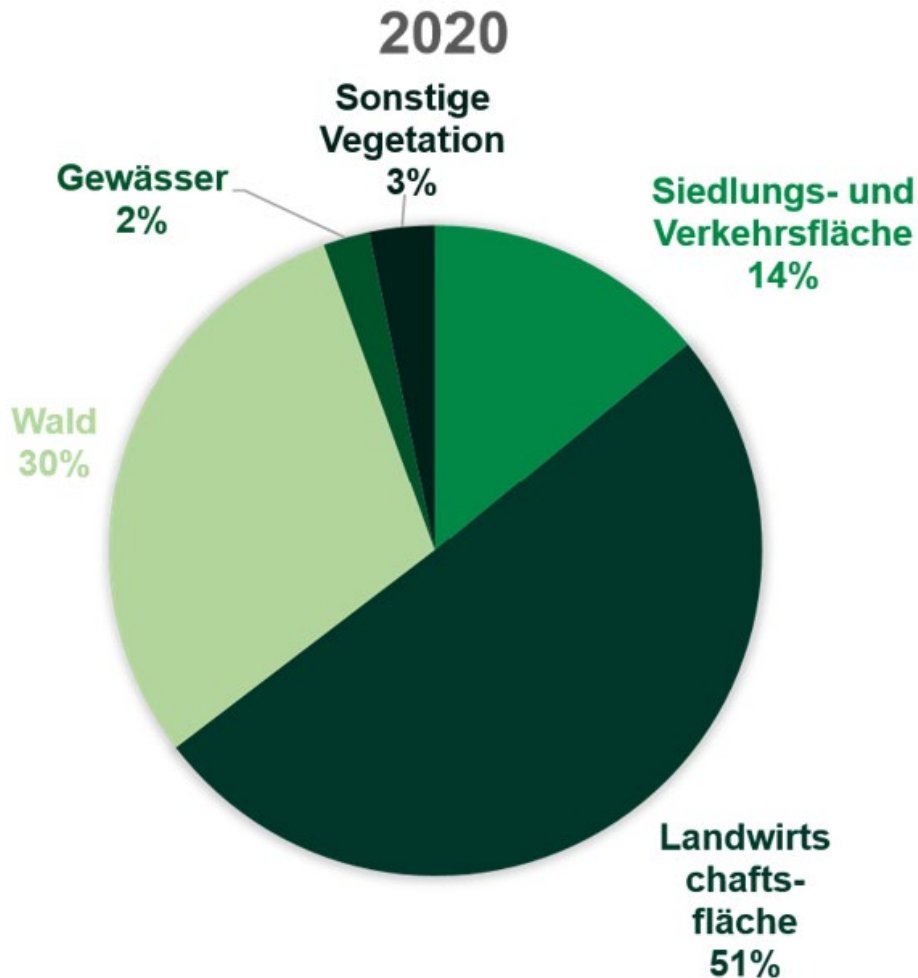
Gemeinwohlorientierte Flächenpolitik unter Zugzwang –
Überblick und Einblicke in bottom-up Initiativen

Prof. Dr. Insa Theesfeld

Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

16. Juni 2022, Dresden

Flächennutzung in Deutschland



51 % der Gesamtfläche Deutschlands entsprechen ca. 17- 18 Mio ha Agrarflächen mit 262.800 landwirtschaftlichen Betrieben.

“Land tenure” Struktur in Deutschland



Eigenlandanteil Deutschland im landw. Betrieb (2010)

	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
Flächenausstattung im \emptyset pro Betrieb (2020)	47 ha 41 ha (2010)	221 ha 227 ha (2010)
Eigenlandanteil (2020)	44 % 47% (2010)	32 % 26% (2010)

vTI (2013) Thünen Report 5, Agrarpol. Bericht 2019, Statistisches Bundesamt 2022: Landwirtschaftszählung 2020

Kauf- und Pachtpreise – die Situation



Anstieg des durchschnittlichen Kaufwertes für Boden

	2005	verdreifacht	2020
BRD	8.692 Euro/ha		26.777 Euro/ha

Anstieg durchschnittliche Pachtentgelte für Boden

	2010					2020
BRD	203 Euro/ ha					329 Euro/ha

2011: vTI Sonderheft 253; 2013: Thünen Report 5; 2013: Balmann, Agra-Europe, März 2015, stat Bundesamt (2016)
 Statistisches Bundesamt (2022): Landwirtschaftszählung 2020.

Rechtsformen

West: natürliche Personen		
Einzelunternehmen:	93 % der Betriebe	86 % der LF
Ost: Juristische Personen		
GmbH	9 % der Betriebe	25 % der LF
e.G.	4 % der Betriebe	24 % der LF

Share Deals

Neue gemeinwohlorientierte bottom-up Organisationen als Antwort



Organisationen **gemeinschaftlichen Landeigentums** (Bodengovernance und Bodenkauffinanzierung) mit Beteiligung der Zivilgesellschaft verschiedenster Rechtsform, **aktiv am Bodenmarkt** aber oft entkoppelt von der Bodenbewirtschaftung. Beteiligung **ohne Gewinnerzielung** – gemeinwohlorientiert.



Foto: Webseite: Gemeinschaft Tempelhof

Forschungsprojekt **Boden-in-Gemeinschaft** Martin-Luther Universität



Sozio-ökonomischer Partner:

Prof. Dr. Insa Theesfeld, Dr. Jarmila Curtiss, Torsten Wähler

Institut für Agrar- und Ernährungswissenschaften, Professur für Agrar-, Umwelt- und Ernährungspolitik

Juristischer Partner:

Prof. Dr. Reimund Schmidt-De Caluwe,
Dipl. jur. Philipp Jonathan Dreyer, Dipl.
jur. Julian Höhl, Dipl. jur. Konrad Lang

Juristische und Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät,
Lehrstuhl für Öffentliches Recht und Sozialrecht

Abschlussbericht (2022):

https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/_Landwirtschaft/Flaechennutzung-Bodenmarkt/Abschlussbericht-Organisationsformen-Landeigentum.html

Neue Organisationsformen des Landeigentums

Boden in Gemeinschaft

Forschungsvorhaben Nr.: 2817HS015



Fotos: Zur Verfügung gestellt von der Gemeinschaft Schloss Tempelhof eG.

Zuwendungsempfänger bzw. ausführende Stellen:

Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

Naturwissenschaftliche Fakultät III

Institut für Agrar- und Ernährungswissenschaften
Professur für Agrar-, Umwelt- und Ernährungspolitik
Von-Seckendorff-Platz 4, 06120 Halle (Saale)

Juristische und Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät
Lehrstuhl für Öffentliches Recht und Sozialrecht
Universitätsplatz 3-5, 06108 Halle (Saale)

Laufzeit: 01.01.2020 – 29.04.2022

Berichtszeitraum: 01.01.2020 – 31.10.2021

Auftraggeber: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

Was ist das Besondere dieser „neuen“ Organisationen?



Boden als Gemeingut

- Charakteristisch ist der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen, um sie für lokale Betriebe mit nachhaltiger Bewirtschaftungsform zu sichern.
- Menschen in Gemeinschaft übernehmen Verantwortung für die Nutzung und den Erhalt des Bodens.
- Eigentumsrechte der Gewinnerzielung und/oder Bodenveräußerung werden eingeschränkt.

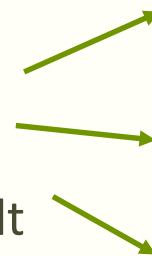
Ziele des (sozio-ökonom) Projektes



1. Ermittlung der Verbreitung, Ausprägungen und Struktur der **Gemeinschaftlichen Boden Organisationen (GBOs)**.
Abgrenzung der Organisationen.

2. Untersuchung des Entwicklungspotentials der GBOs

- Sozioökonomische Auswirkungen
- Auswirkungen auf den Bodenmarkt & Agrarstruktur
- die ländliche Vitalität und den sozialen Zusammenhalt
- die ökologische Bewirtschaftungsweisen (Theesfeld & Curtiss, 2021)



Partnerbetriebe
Umkreisbevölkerung
Mitglieder/
Unterstützer

3. Analyse der inneren Stabilität und der Beständigkeit der Gemeinwohlziele

Erfordert breit angelegte Befragungen



12

Scoping Studie + Expertenbefragung → Typisierung

5 Fallstudien

4 Akteursgruppen der Befragung

Initiatoren der GBOs



Partnerbetriebe & bewirtschaftende Gemeinschaften



R: 53

Beteiligte/ Kapitalgeber* innen



R: 173

Bevölkerung im Umkreis



R: 216

Leitfadenbasierte, explorative Gespräche

158

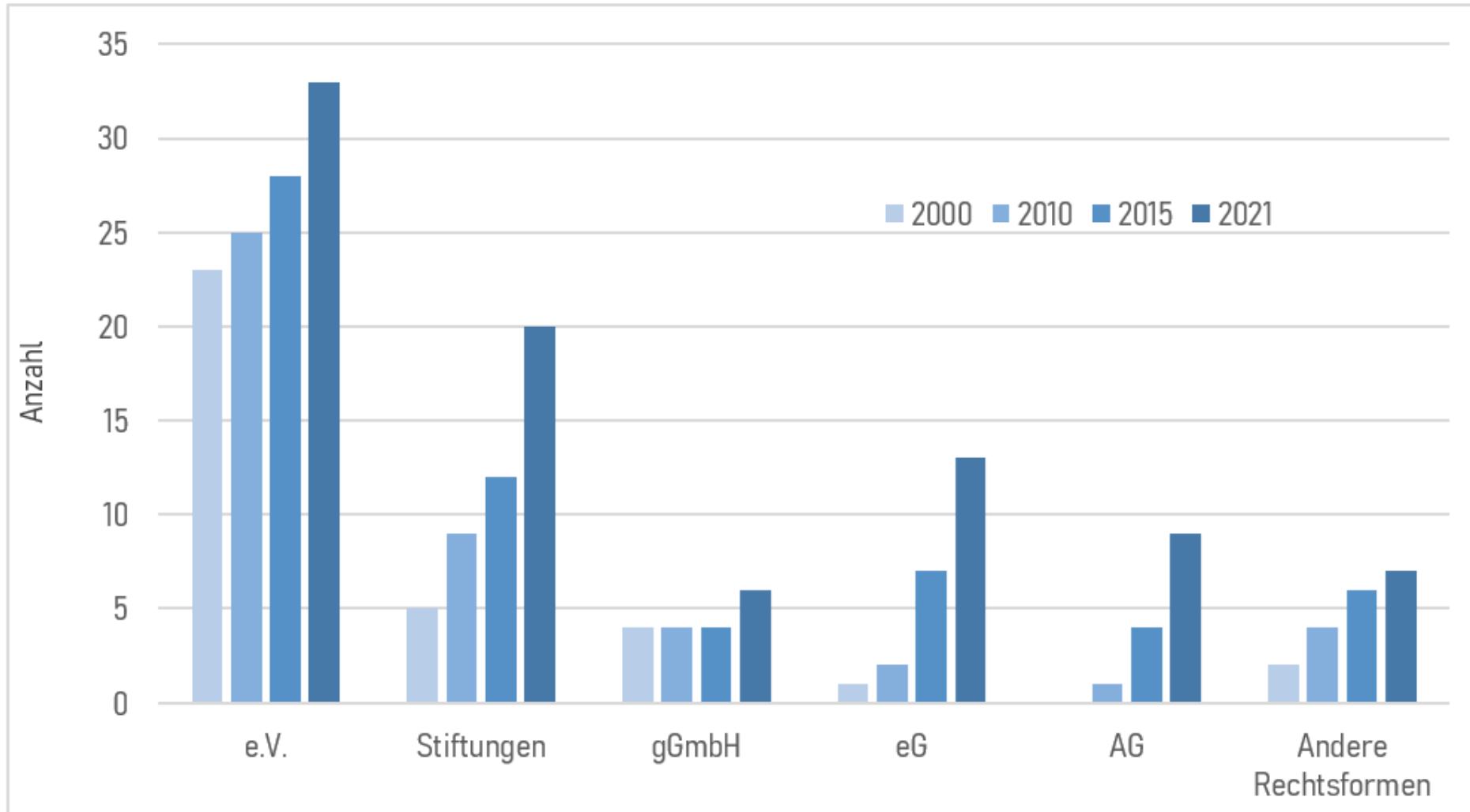
Strukturierte Befragungen

650 P. + 900 O. in 41 Dörfern von 18 Partnerbetrieben₉

*Anteilseigner, Mitglieder, Gesellschafter, Spender, Kapitalanleger



Verbreitung der Organisationen



Agrarflächen der GBOs - eine Nische



Flächenstruktur der GBOs

Rechtsform der GBOs	Agrarflächen (ha)
Bodenfonds	9.200
Stiftungen	7.897
Eingetragene Vereine	7.754
Eingetragene Genossenschaften (eG)	4.649
gGmbH	522
Bürgeraktiengesellschaften (AG)	<u>n.a.</u>
Sonstige	2.920
Insgesamt	32.942

Daten zu 70% der GBOs in der Datenbank

Anzahl der Beteiligten - mehr als eine Nische



Bsp. Diversität der Genossenschaften

	BioBoden	Kulturland	Ökonauten	BioAcker	Kartoffel- kombinat	KoLa Leipzig
Gründungsjahr	2015	2013	2014	2015	2012	2020
Eigentumsflächen (ha)	4.104	350	7,7	3	7	35
Mitgliederzahl	5.606	950	140	36	2.200	1.325

Angaben Stand Juni 2021

- Steigende Anzahl der Unterstützer*innen spiegelt große gesellschaftliche Nachfrage wider.
- Nukleus für Entwicklung und soziale Innovation.
- Triebkraft der Vitalität im ländlichen Raum.



1. Welche Auswirkungen können wir nachweisen?
2. Sind die neuen Organisationsformen stabil und damit stabil in der Umsetzung der Gemeinwohlziele?
„Nur so bilden Sie ein Gegengewicht zu anderen außerlandwirtschaftlichen Investoren, die dem Ressort zufolge keinen erkennbaren Zusatznutzen für die Regionen erbringen“, AgraEurope, 07.04.2022 .

Agrarstrukturelle Auswirkungen & Auswirkungen auf den Bodenmarkt

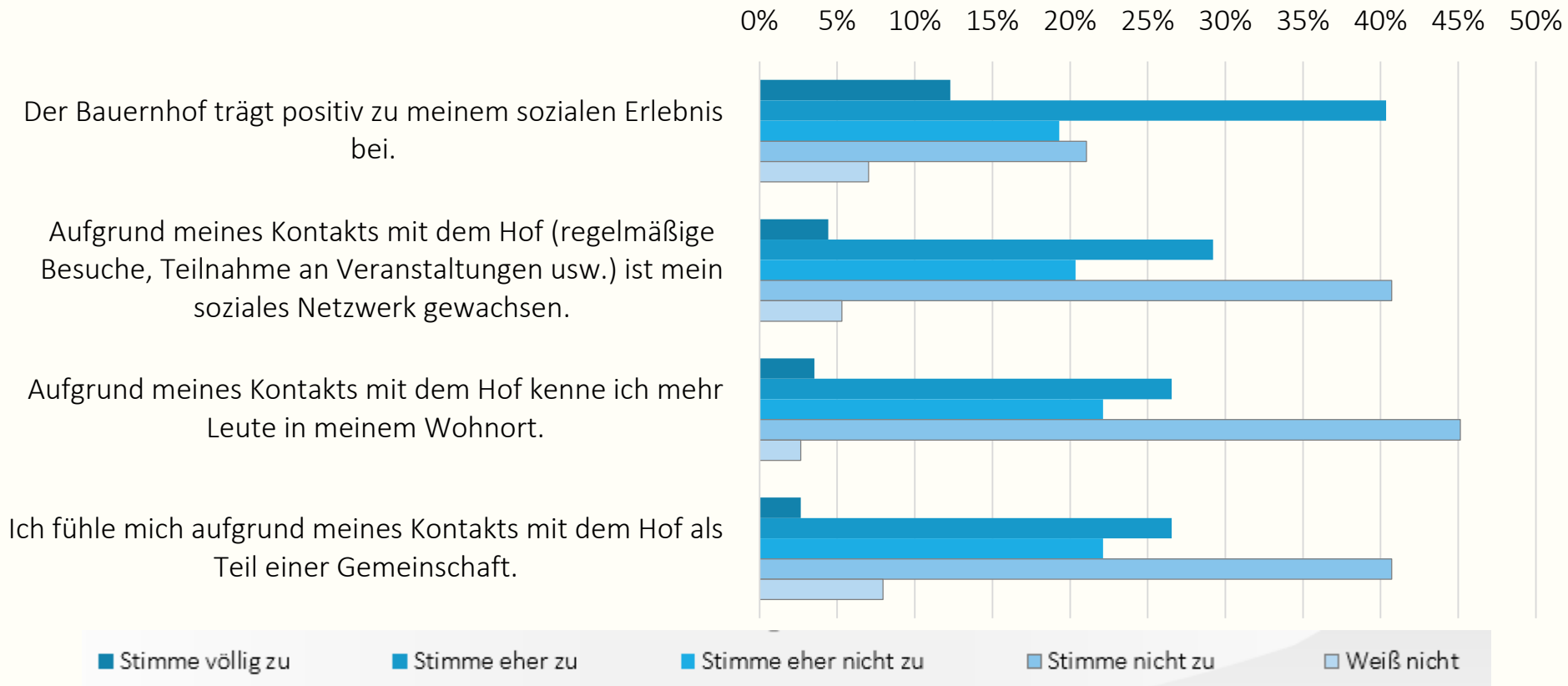


- Flächensicherung für kleinere, ökologische, regional verankerte und diversifizierte Betriebe, oft Existenzgründer und Solawis.
- Ökonomische Förderung der Partnerbetriebe (z.B. über Pachtbedingungen, Wertschöpfungskettenaufbau).
- Am Bodenpachtmarkt sind GBOs als stabilitätsfördernd einzuschätzen.
- Gezielte Dauerhaftigkeit des Bodeneigentums; die zukünftige Allokation dieses Bodens an höchstzahlende (gewinnmaximierende) Betriebe findet nicht statt.
- ABER, vor dem Hintergrund der bisher absoluten Flächengröße sind die Auswirkungen auf den Boden(pacht)markt nur lokal spürbar.

Effekt des persönlichen Kontakts mit dem Partnerbetrieb auf sozialen Zusammenhalt



Stimmen Sie folgenden Aussagen bezüglich der sozialen Auswirkung des Kontakts mit dem Hof zu?



Unterschied sozialkulturelle Auswirkungen des Partnerbetriebs und anderen Betrieben



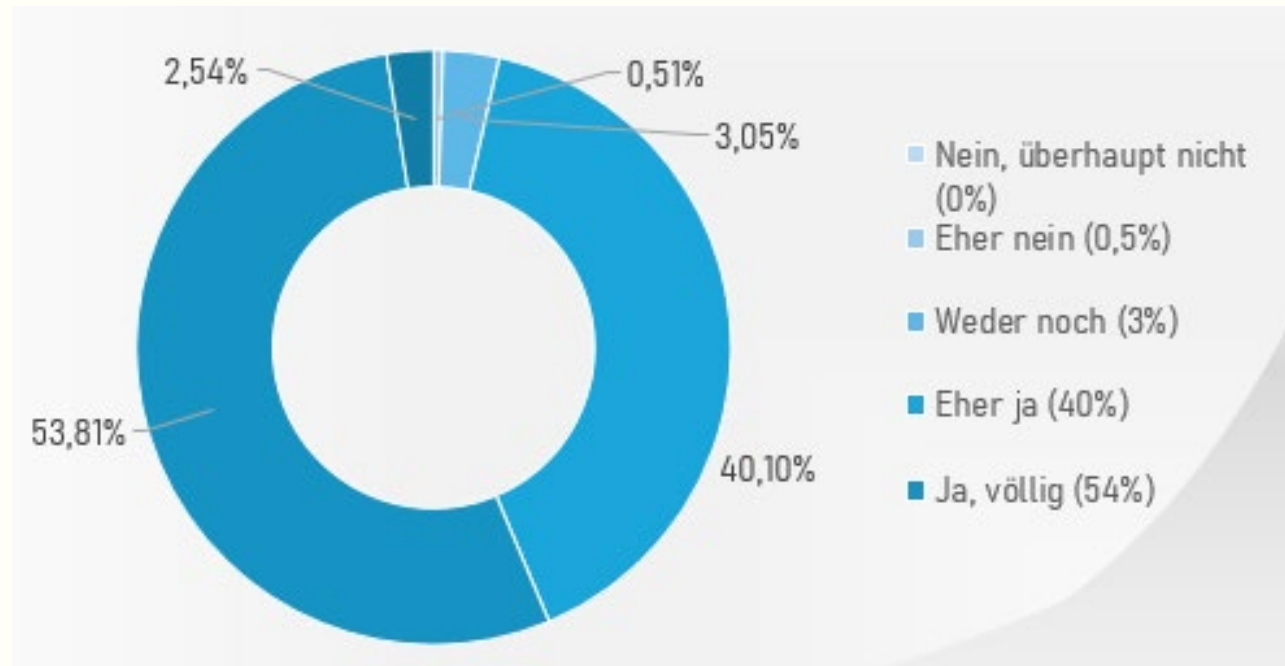
Wie lässt sich der Ihnen bekannte Hof mit andern Betrieben aus der Umgebung Ihres Wohnorts vergleichen?



Stabilitätskennzeichen: Zufriedenheit der Mitglieder mit den Leistungen der eG



Entsprechen die aktuellen Leistungen der Genossenschaft (inklusive des sozioökologischen Beitrags durch die unterstützten Betriebe) Ihren Vorstellungen?

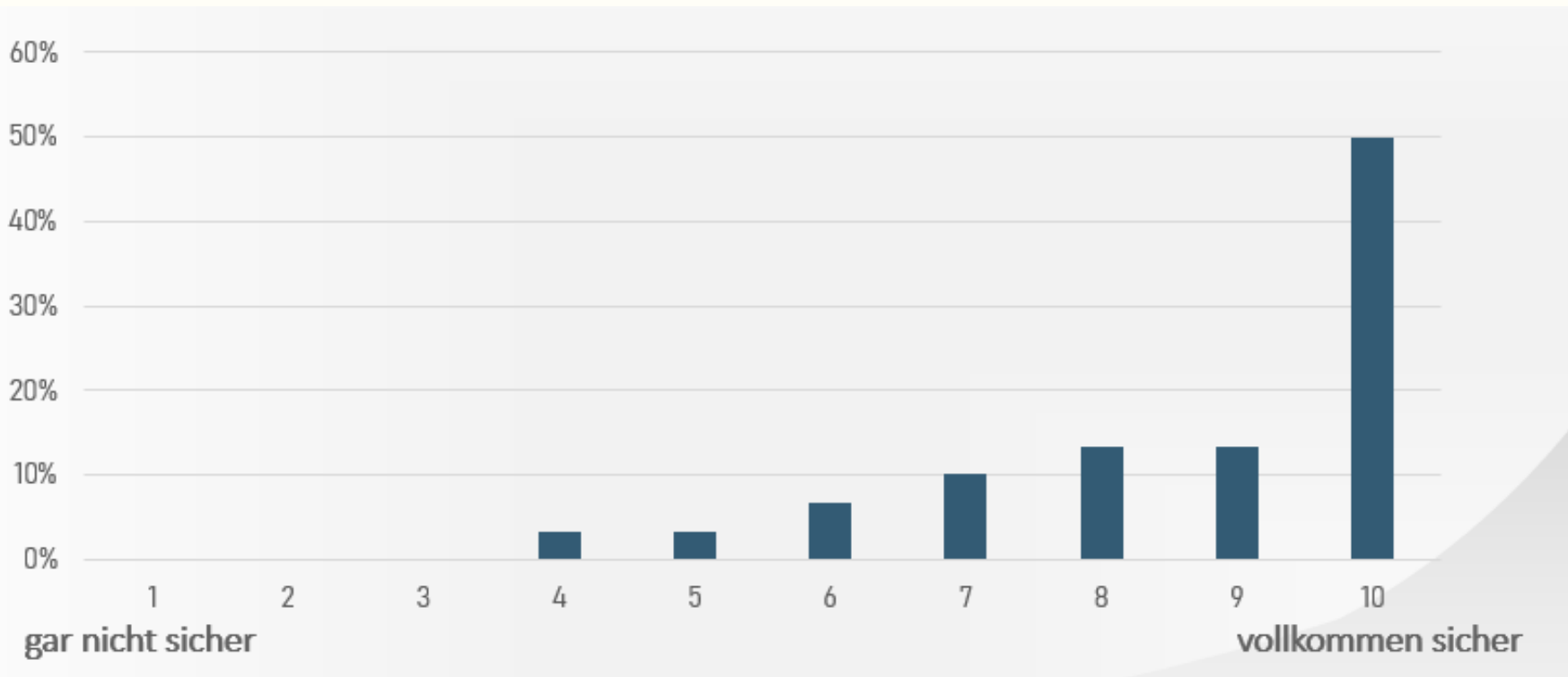


Daten aus der Befragung der **Mitglieder der Kulturland eG**, $N = 197$.



Stabilitätskennzeichen: Subjektive Bewertung der Beständigkeit des gemeinschaftlichen Bodeneigentums

Wie sicher ist Ihrer Meinung nach der Boden in den Händen der Partnerorganisation(en) vor einem weiteren Verkauf (am freien Markt)?



Daten aus der Befragung der **Partnerbetriebe**, N = 26.

Fazit für Flächenpolitik



- **Stabilität ist gegeben und wir können durchweg positive Auswirkungen zeigen:**
 - positive soziale Einflüsse auf und für die ländlichen Bevölkerung.
 - einige positive ökonomische Vorteile für Partnerbetriebe, ohne im großen Stil den Bodenmarkt zu verzerren.
 - relativ stabile Rahmenbedingungen, um ökologischen Zielsetzungen langfristig abzusichern.



- **Die landwirtschaftliche Bodengesetzgebung muss sich zu diesen bottom-up Initiativen positionieren.**
- **Sie sind in der Flächenpolitik benachteiligt.**



Flächenpolitik in der Landwirtschaft

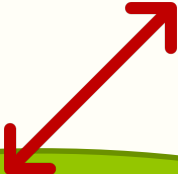
Grundstückverkehrsgesetz: Ziel und Umsetzung

Das GrdstVG (1961) soll zur **Verbesserung der Agrarstruktur** und zur **Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe** beitragen.

Nach §2 des GrdstVG bedarf der Verkauf eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks grundsätzlich einer Genehmigung.

Diese darf nur aus bestimmten Gründen versagt werden:

1. Ungesunde Verteilung von Grund und Boden (Nichtlandwirt)
2. Unwirtschaftliche Verkleinerung
3. Grobe Preis-Missverhältnisse (>150%)



Gemeinschaftliche und
gemeinwohlorientierte
Bodenorganisationen



Politische Resonanz auf Projektergebnisse

„Unsere Böden sind zu Spekulationsobjekten geworden, ..., – hier ist es Aufgabe von Politik, gegenzusteuern. **Umso bemerkenswerter ist das Ergebnis der Studie, das deutlich zeigt, wie positiv gemeinwohlorientierte Initiativen sich auf den regionalen Bodenmarkt auswirken.** Das gibt uns Hinweise dafür, wie wir in Zukunft verantwortungsvoller mit unserer knappen Ressource umgehen könnten.“



Parlamentarische Staatssekretärin Dr. Ophelia Nick, Pressefoto BMEL

Gesetzgebung zum landw. Bodentransfer unter Zugzwang



- Föderalismusreform in 2006
- Agrarstruktur verändert sich rasant
- Kauf- und Pachtpreise steigen rasant
- Preisbremse im Grundstücksverkehr greift nicht.
- Share-Deals (Anteilskäufe) an landwirtschaftlichen Unternehmen im Osten Deutschlands (50 % der Fläche) werden gar nicht betrachtet und nicht reguliert!

Gesetzesinitiativen seit 2015 in vielen Bundesländern

Neues Phänomen der gemeinwohlorientierten Landwirtschaft gemeinschaftlicher Bodengovernance müssen mitbetrachtet werden.

Eine gemeinwohlorientierte Flächenpolitik und Gesetzgebung wäre ein Novum!