

4. Finanzialisierung: Ein Problem in der Stadt wie auf dem Land

Hannes Langguth und Susanne Heeg

Inwiefern betrifft das Phänomen der Finanzialisierung Boden auf dem Land/in der Stadt? Welche Entwicklungen lassen sich hier beobachten?

Susanne Heeg (SH): Seit der Finanzkrise 2007/2008 haben sich städtische Bodenpreissteigerungen ergeben, die weniger mit ökonomischem Wachstum erklärt werden können als mit Finanzspekulationen, d.h. Investitionen in Boden bzw. Immobilien wurden mit spekulativen Absichten getätigt. Darunter verstehe ich, dass Boden in aussichtsreichen Lagen erworben wurde, weniger um zu bauen als vielmehr um auf weitere Preissteigerungen zu setzen, die dann nach einiger Zeit durch Weiterverkauf realisiert werden sollten. Meist wurde kein oder kaum Kapital zwischen Kauf und Verkauf des Bodens investiert. Wir erleben damit eine Finanzialisierung des städtischen Bodens und des Wohnens, die mit neuen Akteur*innen und einer neuen Verwertungslogik im Zuge von Finanzmarktliberalisierungen – bereits in den 1990er Jahren angestoßen, aber erst mit der Finanzkrise voll entfaltet – im Zusammenhang steht. Deutschland wurde seitdem als sicherer Hafen für Finanzanleger*innen beworben, zu Zeiten als andere Länder noch von der Finanzkrise gezeichnet waren. Argument für Anleger*innen war, dass der deutsche Wohnungsmarkt im Vergleich zu nordamerikanischen und anderen europäischen Märkten unterbewertet sei. Was übersetzt bedeutet, dass das Preisniveau für Mieten und Kaufen als deutlich steigerungsfähig erachtet wurde.

Die Erzählung von der Finanzanlage »städtischer Boden und Immobilien« wurde durch Prozesse der Reurbanisierung abgesichert, die eine stabile Grundlage für die Nachfrage nach Wohnraum schaffen. Tatsächlich trifft es zu, dass Vermieter*innen kaum befürchten müssen, keine Mieter*innen für ihre Wohnungen zu finden, was mit Reurbanisierung und überregionaler Zuwanderung

zusammenhängt. Es erfolgte ein Run auf städtischen Grund und Boden, der die Preise teilweise in astronomische Höhen katapultierte. Angetrieben wurde dieser Run von deutschen und internationalen Investoren, die die Erwartung steigender Preise und Mieten real werden ließen. Wichtig ist, dass viele der Erwerber*innen von Boden (und Immobilien) Finanzinvestoren in der Form von Aktiengesellschaften, Vermögensverwaltungen, Real Estate Investment Trusts (REITs), Real Estate Private Equity (REPE), Hedge- und anderen Fonds waren. Diese Immobilienanlagen bzw. -instrumente sind attraktiv, da sie aufgrund unterschiedlicher Risiken, Steueroptimierungen, Gewinn- und Rückgabemöglichkeiten ein breites Feld von Anlagebedürfnissen bedienen. Dies erhöhte nicht nur die Attraktivität von Immobilien als Anlageprodukt, sondern auch das verfügbare Investitionskapital.

Die Finanzanlagen unterscheiden sich in der Regel nach Langfristigkeit und Risikohaftigkeit der Anlage. So sind REPE sowie Hedgefonds als risikoreichere Anlageformen bekannt, was sich darin ausdrückt, dass sie in schwierige Lagen (Randlagen) und sanierungsbedürftige Gebäude investieren, um sie mit wenig Kapital herzurichten und nach kurzer Zeit mit dem Ziel eines hohen Gewinns wieder zu veräußern. Offene und geschlossene Immobilienfonds sowie Immobilien-AGs stellen eher risikoaverse und längerfristige Anlageformen dar, bei denen das Kapital in Gewerbe- und Büroimmobilien bedeutender Wirtschaftszentren angelegt wird. REITS sowie spezielle Immobilien-AGs und -fonds investieren ihr Kapital – wenn sie in Wohnimmobilien anlegen – in der Regel in innerstädtischen Wohnungsbestand (häufig Altbau mit großem Preissteigerungspotenzial). In diesem Prozess wird städtischer Boden weniger aufgrund seiner Qualitäten als Wohn- und Arbeitsraum wertgeschätzt als vielmehr als Finanzinvestment. Dies hat Auswirkungen auf die Bodenverteilung, die Bodennutzung und erzeugt Nutzungskonflikte.

Hannes Langguth (HL): Die Finanzialisierung von Boden in ländlichen Räumen betrifft den Einfluss von Finanzmärkten auf agrar-, forst- und energiewirtschaftlich genutzte Flächen durch die Umwandlung ebendieser in international handelbare Finanzprodukte. Ähnlich wie in den (groß-)städtischen Zentren, ist seit der Finanzkrise 2007/2008 auch in ländlichen Räumen eine intensiviertere Suche nach neuen und insbesondere sicheren Anlage- und

Akkumulationsmöglichkeiten zu beobachten.¹ Im Zuge des damaligen Renditeeinbruchs herkömmlicher Anlageobjekte (z.B. Kapitalmarktpapiere) und angetrieben durch die weltweit steigende Nachfrage nach Lebensmitteln sowie Flächen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien, sind in den Folgejahren stark steigende Kauf- und Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen zu verzeichnen gewesen. Zwischen 2005 und 2018 betrug der Anstieg der Agrarbodenpreise in Deutschland über 170 Prozent.

Für die Finanzierung betrieblicher Modernisierungen und der Intensivierung landwirtschaftlicher Produktionsweisen im internationalen Wettbewerb sahen sich ortsansässige Betriebe zudem gezwungen, sich für Investoren zu öffnen. Diese hatten große Mengen Kapital und konnten deswegen große Flächen ankaufen, womit sie einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil sowie eine erhöhte Rendite erzielten. Beschleunigt wurde dieser Anlagetrend im Verlauf des vergangenen Jahrzehnts durch Statistiken, die hohe Gewinne sowohl für Werten auf landwirtschaftliche Produkte als auch deren Verkauf prognostizierten. In der Folge konnten kleinere Betriebe bei den schnell steigenden Bodenpreisen nicht mithalten, stattdessen kam es zur Formierung großer Agrarholdings – Zusammenschlüsse kommerziell orientierter landwirtschaftlicher Betriebe und Firmen, die von einer zentralen Muttergesellschaft koordiniert werden. Diese sind kapitalkräftige Unternehmensgruppen, Aktiengesellschaften oder Fonds, die landwirtschaftliche Flächen direkt oder indirekt kaufen, sich mit ihren Investitionen aber nicht allein auf den Agrarsektor beschränken. Für sie steht nicht die Bewirtschaftung der Flächen im Mittelpunkt, sondern der Boden dient primär als Vermögensanlage.

Nichtlandwirtschaftliche Unternehmensgruppen sind seither insbesondere in Ostdeutschland zu beobachten.² Beispiele sind die *Lukas-Stiftung* des

1 Die Geographen *David Harvey* und *Neil Smith* sprachen in diesem Zusammenhang in den 1980er Jahren von einem inhärenten kapitalistischen Wachstumszwang. Dieser strebt nach immer neuen Anlagemöglichkeiten und damit der Finanzialisierung von neuen Bereichen und Orten. Eine solche Einschließung durch globales Kapital bezeichnet Harvey als »fixes«. Hiermit sind sprichwörtlich »Reparaturen« gemeint, welche temporär andernorts verhindern, dass es zu Überakkumulationskrisen kommt. Krisen, die dann entstehen, wenn Kapital in einem bestimmten Bereich nicht mehr gewinnbringend investiert werden kann.

2 Im Jahr 2020 waren mit 36 % in Deutschland mehr als ein Drittel der landwirtschaftlichen Betriebe mit der Rechtsform juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft Teil einer Unternehmensgruppe. Diese sind sehr unterschiedlich zwischen West- und Ostdeutschland verteilt. Während in Westdeutschland nur 26 % der Betriebe Teil einer Unternehmensgruppe sind, die insgesamt 31 % der landwirtschaftlichen Flächen in den alten

Aldi-Konzerns, die Rückversicherung *Munich Re* oder die *Quarterback Immobilien* AG. Eine immer wieder auftretende Praxis sind hierbei Anteilskäufe an bestehenden Landwirtschaftsbetrieben, sogenannte *Share Deals*. Mit der Übernahme von bis zu 90 % der Betriebsanteile eines bestehenden Unternehmens kann die bei Direktkäufen von Flächen anfallende Grunderwerbsteuer umgangen werden, die in Deutschland nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) geregelt ist. Zwar wurde dieser Wert im Zuge der Grunderwerbsteuerreform im Jahr 2021 von ursprünglich 95 % nach unten korrigiert, um *Share Deals* unattraktiver zu machen, gleichzeitig werden Anteilskäufe weiterhin statistisch nicht erfasst und bleiben weitgehend unreguliert. Die Finanzialisierung wirkt sich auch im Bereich des ländlichen Tourismus auf die Bodenentwicklung aus. Im Zuge der Kommodifizierung ländlicher Räume, also der Vermarktung von Werten wie z.B. »Natürlichkeit«, »Landschaft«, »Ruhe« und »Tradition«, kommt es in den vergangenen zehn Jahren vermehrt zu Investitionen in Produkte und Infrastrukturen des Landtourismus. Diese Entwicklung wird durch öffentliche Strukturentwicklungsprogramme für ländliche Räume gefördert. Durch die daraus folgende Touristifizierung stiegen insbesondere innerörtliche Bodenpreise in den betroffenen Regionen, gleichzeitig wurden Arbeitsplätze in serviceorientierten Niedriglohnsektoren ausgeweitet.

Welche Auswirkungen haben diese Entwicklungen auf die Bodenverteilung, Bodennutzung und Nutzungskonflikte?

SH: Insbesondere im innerstädtischen Bereich lässt sich ein Druck zur Steigerung der Grundrente mit sozialen und ökonomischen Konsequenzen erkennen. *Neil Smith* unterschied bei seiner Diskussion der Gentrifizierung in Städten zwischen der potenziellen und tatsächlichen Bodenrente³. Demnach gibt es in bestimmten Lagen eine Disparität zwischen dem, was sich mit einer Immobilie bzw. Fläche erwirtschaften lässt (»tatsächliche Bodenrente«) und dem, was sich erwirtschaften ließe, wenn die Immobilie aufge-

Bundesländern halten, sind es in Ostdeutschland 48 % der Betriebe, die Teil von Unternehmensgruppen sind und einen Flächenanteil von 53 % in den neuen Bundesländern kontrollieren. Statistisches Bundesamt (Destatis): Wem gehört die Landwirtschaft? Bedeutung von Unternehmensgruppen erstmals untersucht, 2021.

3 Vgl. N. Smith: Gentrification and the Rent Gap, S. 462-465.

wertet oder die Nutzungen verändert werden würden (»potenzielle Bodenrente«). Aus dieser Differenz ergibt sich das Interesse von Investoren, Boden und Immobilien zu kaufen, um die Bodenrente, d.h. die Zahlungen, die mit der spezifischen Nutzung einer Immobilie bzw. einer Fläche erzielt werden, zu steigern. Dies resultiert in einem Anstieg des Immobilienwerts und in der Konsequenz der Mieten, die zu zahlen sind. Im angrenzenden Bereich weckt dies Erwartungen auf ähnliche Bodenwertsteigerungen. Auch wenn die beschriebenen Entwicklungen zunächst nur für ein Grundstück relevant wurden, machte *Neil Smith* deutlich, dass langfristig eine Aufwertung der Lage zu erwarten ist, die zu einer Veränderung – und schlussendlich Verdrängung bzw. Austausch – der Bevölkerung und Nutzungen beiträgt. Mit der Flucht von anlagesuchendem Kapital in Betongold und neuen Finanzinstrumenten erhielten bereits in den 1980er Jahren untersuchte Entwicklungen eine neue Intensität auf städtischen Bodenmärkten.

Wenn es keine Regelungen gibt, die Nutzungen und Nutzer*innen schützen, erfolgt auf einem profitgetriebenen Bodenmarkt eine Veränderung von extensiveren zu intensiveren Nutzungen und hin zu zahlungskräftigeren Nutzer*innen. Dies ist eine Tendenz, die wir seit langem, aber nochmals verschärft seit der Finanzkrise erkennen können. Es gibt aber noch zwei weitere Folgen, die wichtig sind zu benennen. Zum einen erfolgt in innenstadtnahen Stadtvierteln eine Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und Handwerks durch »New Economy«-Tätigkeiten. Dabei handelt es sich dem Lexikon der Bundeszentrale für politische Bildung zufolge um »Wirtschaftsbereiche, die im Zusammenhang mit der Verbreitung des Internets und der Computer sowie anderer Informations- und Kommunikationstechniken aufkamen und die wirtschaftlichen Abläufe teilweise grundlegend änderten. Der Begriff New Economy (neue Wirtschaft) wird der traditionellen Wirtschaft (Old Economy) im Industrie- und Dienstleistungsbereich gegenübergestellt.«⁴ Im Zuge dessen beschleunigt sich die soziale und sektorale Veränderung von Nachbarschaften. Zum anderen bestehen spekulative Tendenzen der Bodenverwertung, die damit einhergehen, dass mit Planungsrecht belegte Flächen nicht entwickelt werden und/oder Mehrfamilienhäuser von einer Hand zur nächsten wandern, weil Eigentümer*innen auf die

4 Bundeszentrale für politische Bildung: New Economy (2016). Siehe: www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/20153/new-economy/, zuletzt abgerufen am 20.12.2024.

Möglichkeit setzten, die Flächen gewinnbringend zu einem höheren Preis weiterzuverkaufen (speklatives Landbanking). Für Mieter*innen geht dies mit Mieterhöhungen einher und einer häufig mangelnden Instandhaltung der Immobilien.

HL: Ähnlich wie es am Beispiel städtischer Räume mit der Bodenrente beschrieben wurde, kommt es auch in ländlichen Räumen zu einer zunehmenden Diskrepanz zwischen dem eigentlichen Bewirtschaftungs- und dem potenziellen Vermögenswert von Boden. Durch Anteilskäufe und den wachsenden Einfluss nichtlandwirtschaftlicher Unternehmensgruppen steht nicht mehr der Boden als Produktionsmittel im Mittelpunkt, sondern die Steigerung des Unternehmenswertes, der sogenannte »Shareholder Value«, rückt in den Fokus des Wirtschaftens. In der internationalen Forschungslandschaft spricht man in diesem Zusammenhang u.a. von lokalräumlich entkoppelten, operationalen Landschaften, die primär der Kapitalakkumulation sowie der Ressourcen- und Energiegewinnung städtischer Zentren dienen⁵. Auch kommt es im Zuge der Finanzialisierung und Bodenwertsteigerung zu verstärkten Nutzungskonflikten. Im Kontext der Energiewende werden diese auch politisch verstärkt. Dies wird beispielsweise deutlich mit dem 2023 verabschiedeten Wind-an-Land-Gesetz der Bundesregierung, das die Bundesländer verpflichtet, bis spätestens Ende 2032 zwei Prozent der Flächen als Windenergieflächen auszuweisen (bei momentan 0,8 Prozent). Damit steigt sowohl der Druck auf die Flächen als auch die Renditeerwartung, was wiederum immer mehr landwirtschaftliche Betriebe und Investoren veranlasst, auf Nutzpflanzen für Biokraftstoffe und den Ausbau von Infrastrukturen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien umzusteigen.

Durch die Steigerung der Bodenpreise ist die Bewirtschaftung der Flächen im kleinen Maßstab kaum noch rentabel. Bäuer*innen und kleine landwirtschaftliche Betriebe können mit der Landwirtschaft allein kaum noch Gewinne erzielen und sehen sich gezwungen, zu verkaufen. Als Pächter*innen droht ihnen der Verlust langjährig bewirtschafteter Pachtflächen. Sie haben zudem kaum eine Möglichkeit, die zum Verkauf stehenden Flächen zu erwerben, da diese mit rein landwirtschaftlichen Gewinnen nicht mehr in einem angemessenen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten abbezahlt werden

5 Vgl. N. Brenner/N. Katsikis: Operational Landscapes: Hinterlands of the Capitalocene, S. 22-31.

können. Parallel führt die großmaßstäbliche und intensivierte Agrar-, Forst-, und Energiewirtschaft in den Händen einzelner Investoren und Unternehmensgruppen zu einer immer geringeren regionalen Wertschöpfung. Erwirtschaftetes Kapital fließt zunehmend aus den Regionen ab. In der Folge kommt es zum Verlust von lokalen Arbeitsplätzen und dem verstärkten Wegzug der örtlichen Bevölkerung. Damit wird die Entkopplung zwischen städtischen und ländlichen Lebenswelten noch einmal verstärkt und ungleiche räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklungen nehmen zu.

Welche Reaktionen gibt es hierauf? Welche Instrumente wären sinnvoll, um Finanzialisierung einzudämmen und eine gerechte Bodenverteilung und sozialökologisch verträgliche Bewirtschaftung zu gewährleisten?

SH: Die wohl wirkungsvollste Maßnahme wäre es, wenn mindestens Güter der Daseinsvorsorge wie eben Wohnen, aber auch Energie, Gesundheit, Wasser, Lebensmittel etc. nicht als Anlageprodukte verwertet werden könnten. D.h. es wäre nötig, diese für das menschliche Leben zentralen Güter Eigentums- und Finanzmarktlogiken zu entziehen und für eine Gemeinwohllogik zu öffnen. Jenseits dessen gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten, die an verschiedenen Stellen ansetzen (Eigentum, Nutzung, Verwertung) und verschiedene Effekte haben. Da hier nicht alle erwähnt werden können, werde ich wenige zentrale Instrumente bzw. Ansätze hervorheben.

Der wohl weitreichendste Ansatz, der gegenwärtig diskutiert wird, ist der der Vergesellschaftung des Wohnungsbestandes großer Finanzmarktinvestor*innen, um die Wohnungen bzw. Flächen gemeinwohlorientierter Nutzung zuzuführen. In Berlin gibt es die prominente Initiative *Deutsche Wohnen & Co. enteignen* (DWE), die die Vergesellschaftung von Wohnimmobilien großer Unternehmen auf Grundlage von Art. 15 Grundgesetz (GG) fordert und eine entsprechende Initiative gibt es inzwischen auch in Hamburg. Nach Art. 15 GG können Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Angenommen, diese Initiativen wären erfolgreich und hätten auch vor dem Bundesverfassungsgericht Bestand, dann wäre dies noch nicht das Ende der Finanzialisierung, aber sie wäre deutlich eingeschränkt. Es besteht die Hoffnung, dass das Vorhaben viele Nachahmer*innen findet.

Es gibt aber noch weitere Maßnahmen, die wohldosiert einer Finanzialisierung entgegenwirken könnten. Von hoher Bedeutung ist der Aufkauf städtischer Flächen – wenn nötig unter Nutzung des Vorkaufsrechts – und die Vergabe in Erbbaurecht. Dies bedeutet, dass städtischer Boden in den Händen von öffentlichen und gemeinwohlorientierten Eigentümer*innen verbleibt und dass der Anteil öffentlichen Bodeneigentums erhöht wird. Damit wäre es möglich, die Nutzung im Sinne des städtischen Gemeinwesens zu gestalten. Mit dem Erbbaurecht kann gesichert werden, dass die Flächen im öffentlichen Eigentum verbleiben, aber für Nutzungen mit einer zeitlichen Befristung und für einen bestimmten Erbbauzins entsprechend sozialer und gewerblicher Belange vergeben wird.

Auch mietrechtliche Maßnahmen könnten dazu beitragen, eine Finanzialisierung des Bodens und des Wohnens zu beschränken. Finanzialisierung geht mit finanztechnischen Kalkulationen einher, die neben unternehmensinternen Optimierungen voraussetzen, dass die Mieten nicht nur ständig, sondern auch maximal steigen können. Die Finanzinvestor*innen zeichnet als Vermietende aus, dass sie ohne angemessene Instandhaltung Mieten erhöhen. Anstelle von Instandhaltungen erfolgen Modernisierungen, die das Mieterhöhungspotenzial vergrößern, ohne notwendigerweise den Wohnwert bzw. Leistungen für die Mieter*innen zu erhöhen. Diesen Spielraum leistungsloser Gewinne gilt es zu beschränken.

HL: Mit dem Ziel, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen auch langfristig zur Ernährungssicherheit und regionalen Wertschöpfung in Deutschland beitragen, fordern Expert*innen u.a. die statistische Erfassung und stärkere Reglementierung von Anteilskäufen durch nichtlandwirtschaftliche Investoren.⁶ Auch wird gefordert, dass in diesem Zusammenhang das Vorkaufsrecht für Landwirtinnen und Landwirte gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Investoren gestärkt und im Vollzug des Grundstückverkehrsgesetz vermehrt von den Genehmigungsbehörden der Bundesländer berücksichtigt und angewandt wird. Denn diese können den Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen untersagen, wenn die Veräußerung eine »ungleiche« Verteilung von Grund und Boden zur Folge hat, durch den Verkauf eine unwirtschaftliche Aufteilung droht oder der Kaufpreis in einem groben Miss-

6 Vgl. A. Tietz: Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Bestandsaufnahme und Entwicklung.

verhältnis zum tatsächlichen Wert der Flächen liegt. In diesen Fällen können die Behörden das Siedlungsunternehmen des jeweiligen Bundeslandes mit dem Vorkaufsrecht beauftragen, was jedoch bisher sehr unterschiedlich in der Praxis angewandt wurde.

Im Freistaat Thüringen hat die Landesregierung, auch unter Druck örtlicher Landwirtschaftsbetriebe, 2023 ein reformiertes Agrar- und Forstflächenstrukturgesetz (AFSG) vorgelegt.⁷ Dieses zielt darauf ab, den Boden- und Grundstücksverkehr durch Preissmissbrauchskontrollen und Bußgelder stärker zu regulieren und insgesamt transparenter zu gestalten. Zudem sieht es ein Vorkaufsrecht des Landes vor, damit Flächen an Landwirt*innen weitergegeben werden und Kauf- und Pachtpreise nicht unverhältnismäßig ansteigen. Die *Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft* (AbL) wirft der Landesregierung Symbolpolitik vor, da das Gesetz keine genauen Kriterien setzt, nach denen Anteilskäufe eingeschränkt und versagt werden sollen. Tatsächlich ist die Verabschiedung der Gesetzesänderung im Thüringer Landtag gescheitert. Nach einer Anhörung im April 2024 durch den Landwirtschaftsausschuss des Thüringer Landtags haben die Abgeordneten des Ausschusses entschieden, dass das Gesetz in der ablaufenden Legislaturperiode nicht mehr an den Landtag überwiesen wird. Ähnliche Gesetzgebungen mit dem Ziel einer gerechteren Bodenverteilung und Preisentwicklung werden momentan auch in Sachsen und Brandenburg diskutiert.

Ein weiteres, jedoch umstrittenes und politisch wenig beachtetes Instrument, um der Entwicklung der Bodenrenditen effektiv entgegenzuwirken, wäre eine Bodenwertsteuer.⁸ Im Gegensatz zur bestehenden Grundsteuer, welche sich nach der Lage der Grundstücke und dem Wert der darauf errichteten Gebäude bemisst, richtet sich die Bodenwertsteuer lediglich nach der Lage und damit den jeweiligen Bodenrichtwerten. Damit würden bebaute und unbebaute Grundstücke gleich besteuert, was momentan mit der Grundsteuer nicht gegeben ist. Im Gegenteil, diese belohnt aktuell das Brachliegen von Grundstücken und regt so zur Spekulation an. Eine Bodenwertsteuer würde sowohl in städtischen als auch in ländlichen Räumen Wirkung zeigen. Sie würde der Angebotsverknappung sowie hohen Bodenpreisen und Mieten in städtischen Lagen gezielt entgegenwirken, weil sich Brachflächen

7 Vgl. TMIL: Kabinett verabschiedet Gesetz zum Schutz der Thüringer Agrarstruktur und überweist es an Landtag.

8 Dazu Dirk Lohr: *Entkapitalisierung von Grund und Boden* in diesem Band.

steuerlich nicht mehr lohnen würden. Schließlich würden Investitionen in den Wohnungsbau innerorts angeregt und der Druck auf landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Ortsrändern abgebaut werden. Darüber hinaus würde sie die (Teil-)Abschöpfung der Bodenrente zugunsten der Allgemeinheit fördern. Die Bodenwertsteuer wird in Deutschland u.a. von der Initiative »Grundsteuer: Zeitgemäß!« gefordert.⁹ Dieser gehören neben anderen der NABU, die Deutsche Umwelthilfe und der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung an. In einigen Ländern, darunter beispielsweise Dänemark, Estland und Singapur, wird eine Bodenwertsteuer bereits angewandt.

Darüber hinaus sollte in ländlichen Räumen eine auf Gemeinwohl und Teilhabe abzielende »Bodengovernance« gestärkt werden, die gezielt Flächen für eine diversifizierte und kleinbetriebliche Bewirtschaftung zurückhält. Damit könnten neue Organisationsformen gemeinschaftlichen Bodeneigentums, wie z.B. Genossenschaften oder Bürgeraktiengesellschaften in den Bereichen Agrar-, Forst- und Energiewirtschaft gefördert werden. Bekanntes Beispiel hierfür sind die Solawi-Genossenschaften, die dem Prosumenten-Konzept folgen und bei denen Mitglieder mit ihren Genossenschaftsanteilen als Eigentümer*innen an den agrarwirtschaftlichen Flächen und dem gesamten Eigenkapital der Genossenschaft beteiligt sind. Gleichzeitig profitieren sie als Verbraucher*innen direkt von den erzeugten Produkten. Ein weiteres Beispiel sind Bodengenossenschaften wie die *Bioboden eG*, die mit den eingebrachten Kapitalanteilen das Ziel verfolgen, Flächen für den ökologischen Landbau langfristig zu sichern oder auch Bürgeraktiengesellschaften wie die *Regionalwert AG*, die regionale Partner aus dem ökologischen Landbau, dem Lebensmittelhandwerk sowie der Gastronomie vereint, um ganzheitliche Wertschöpfungsketten und wirtschaftliche Mitbestimmung innerhalb von Regionen zu stärken. Die Vielzahl bestehender Organisationsformen wurde erst jüngst im Rahmen einer vom *Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft* (BMEL) geförderten Forschungsarbeit untersucht.¹⁰ Sie empfiehlt u.a. auch eine stärkere Vernetzung dieser Initiativen in Form eines Dachverbandes und Informationskampagnen zur Rolle des Faktors Boden in der Landwirtschaft sowie zur Förderung von gemeinwohlorientierten Organisationsformen des Bodeneigentums.

9 Dazu die Website: <https://www.grundsteuerreform.net>, zuletzt abgerufen am 12.12.2024.

10 J. Curtiss et al.: Neue Organisationsformen des Landeigentums – Boden in Gemeinschaft. Forschungsbericht im Auftrag des BMEL.

Literatur zur Vertiefung

- Brenner, Neil/Katsikis, Nikos: »Operational Landscapes: Hinterlands of the Capitalocene«, in: *Architectural Design* 90 (1) (2020), S. 22-31.
- Curtiss, Jarmila/Theesfeld, Insa/Schmidt-De Caluwe, Reimund/Wähler, Torsten/Höhl, Julian/Lang, Konrad/Dreyer, Philipp: *Neue Organisationsformen des Landeigentums – Boden in Gemeinschaft*, Forschungsbericht im Auftrag des BMEL, Halle 2022.
- Smith, Neil: »Gentrification and the Rent Gap«, in: *Annals of the Association of American Geographers* 77 3 (1987), S. 462-465.
- Statistisches Bundesamt (Destatis): *Wem gehört die Landwirtschaft? Bedeutung von Unternehmensgruppen erstmals untersucht* (2021). Siehe: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/07/PD21_No47_41.html, zuletzt abgerufen am 23.10.2024.
- Tietz, Andreas: *Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Bestandsaufnahme und Entwicklung*, Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, 2015. Siehe: https://literatur.thuenen.de/digbib_extern/dno59268.pdf, zuletzt abgerufen am 23.10.2024.
- Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft: *Kabinett verabschiedet Gesetz zum Schutz der Thüringer Agrarstruktur und überweist es an Landtag*, Medieninformation vom 28.11.2023. Siehe: <https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/medienservice/medieninformationen/detailseite/kabinett-verabschiedet-gesetz-zum-schutz-der-thueringer-agrarstruktur-und-ueberweist-es-an-landtag>, zuletzt abgerufen am 23.10.2024.

