

*Internationaler Verein für biologisch-dynamische Landwirtschaft
International Biodynamic Association IBDA*

Land[frei]kauf

**Bodenmarkt und neue Eigentumsformen
im Ökologischen Landbau**

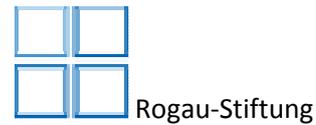


Dr. Titus Bahner
Xaver Diermayr
Thomas Schmid
Alexander Schwedeler
Matthias Zaiser
Ilisabé Zucker

im Oktober 2012

Wir danken den folgenden Stiftungen und Organisationen
herzlich für ihre Unterstützung bei der Erstellung dieser Studie:

Demeter International
Demeter Deutschland e.V.
Stichting demeter NL



Triodos Bank
Tridos-Bank N.V. Deutschland



WALA

stiftung



Kontakt zu den Verfassern
c/o Dr. Titus Bahner
Buchberg 9
D-29456 Hitzacker
+49 (0)5862 9411033
titus.bahner@lebendigesland.de

Titelbild: Landschaft im Umfeld des Heggelbachhofs (Bodensee)

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung	6
1	Einleitung	8
Teil I: Funktionsweise des Bodenmarktes		13
2	Der institutionelle Rahmen des Bodenmarktes in Deutschland	13
2.1	Theorie des Bodenmarktes	13
2.1.1	Sinn und Zweck des landwirtschaftlichen Bodenmarktes	13
2.1.2	Bodenrente und Bodenpreis	14
2.1.3	Differenz zwischen Verkehrswerten und Ertragswerten	14
2.2	Bodenmärkte im föderalistischen Gesellschaftssystem	15
2.2.1	Bundesebene	15
2.2.2	Landesebene	17
2.2.3	Die kommunale Ebene: Landkreise und Gemeinden	19
2.3	Erbe, Kauf, Pacht und ihre Rahmenbedingungen in Deutschland	20
2.3.1	Erbrecht	20
2.3.2	Kauf	22
2.3.3	Pacht	23
2.4	Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft am Bodenmarkt	23
2.4.1	Ökologische Landwirtschaft	23
2.4.2	Konventionelle Landwirtschaft	24
2.4.3	Kann der Ökolandbau beim Flächenerwerb mithalten?	25
3	Internationale Aspekte des Bodenmarktes	26
3.1	Fragmentierte Eigentumsrechte in post-sozialistischen Ländern: Das Beispiel Litauen	26
3.2	Moderate Bodenpreise in einem regulierten Bodenmarkt: Das Beispiel Frankreich	26
3.3	Bodenmarkt und Hofübergabe in Dänemark	27
3.4	Land Grabbing und die Situation der Eigentumsrechte in Entwicklungsländern	28
4	Praxis des landwirtschaftlichen Bodenmarktes	30
4.1	Erbsitten und historische Entwicklung	30
4.1.1	Erbsitten	30
4.1.2	Die Situation in Ostdeutschland	30
4.1.3	Historische Wurzeln	31
4.2	Bestandsaufnahme des landwirtschaftlichen Bodenmarktes	31
4.2.1	Eigentumsverteilung	31
4.2.2	Agrarstruktur und Strukturwandel	32
4.2.3	Bodenpreise: Langfristige Entwicklung	34
4.2.4	Entwicklung und regionale Unterschiede der Bodenpreise seit 2007	36
4.2.5	Entwicklung der Pachtpreise	38
4.2.6	Bodenpreise im Ausland	38
4.2.7	Marktvolumen des landwirtschaftlichen Bodenmarkts	39
4.3	Faktoren der Bodenpreisentwicklung seit 2007	39
4.3.1	Bodenversiegelung	39
4.3.2	Biogas	40
4.3.3	Außerlandwirtschaftliche Investoren	40
4.3.4	Die Rolle der BVVG	41
4.4	Bodenmarkt im Ökolandbau: Eine empirische Umfrage	42

4.4.1	Betrieblicher Landkauf in den vergangenen 5 Jahren	43
4.4.2	Möglicher Landkauf in den kommenden Jahren	43
4.4.3	Pachtverhältnisse	44
4.4.4	Alter und Hofnachfolge	44
4.4.5	Finanzierungsinstrumente für Landkauf und mögliche Konditionen	45
4.4.6	Verkäufer- und Verpächtergruppen	45
5	Zwischenergebnis: Bodenmarkt im Umbruch	47
	Teil II: Lösungsansätze	49
6	Anlegerinteresse an bürgerschaftlicher Finanzierung von Landkauf für Ökolandbau	49
6.1	Nachfrage nach nachhaltigen Investmentfonds und Mandaten in Europa und Deutschland	49
6.2	Kundenzahl und Einlagevolumen alternativer Banken	50
6.3	Prioritäten von Privatanlegern bei Anlageentscheidungen	50
6.4	Indizien für steigendes Anlegerinteresse an bürgerschaftlichen Finanzierungsformen	50
6.5	Schlussfolgerungen	51
7	Existierende Lösungsansätze zum Landkauf	52
7.1	Höfe in gemeinnütziger Trägerschaft	52
7.1.1	Landbauforschungsgesellschaften: Bauckhöfe / Landbauforschung Sottorf	52
7.1.2	Landwirtschaftsgemeinschaften: Hof Sophienlust	54
7.1.3	Vereine: Mercurialis e.V. / Heggelbachhof	56
7.2	Stiftungen	58
7.2.1	Aktion Kulturland	58
7.2.2	Stiftung Edith Maryon	59
7.2.3	Stiftung trias	59
7.2.4	Rudolf Steiner Stiftung e.V.	59
7.2.5	Stichting BD Grondbeheer	60
7.3	Fondsmodelle	61
7.3.1	Landwirtschaftsfonds I und II der GLS-Bank	61
7.3.2	Bio-Bodenfonds	63
7.3.3	Nord Ost Bodenfonds Uckermark	64
7.4	Kapitalgesellschaften	66
7.4.1	Regionalwert AG	66
7.4.2	L`Aubier	68
7.4.3	Terre de Liens	70
7.4.4	KTG Agrar AG	73
7.5	Naturschutzstiftungen	75
7.6	Fallbeispiele des Projektes „access to land for community connected farming“	76
7.7	Zusammenfassende Auswertung	79
7.7.1	Auswertungskriterien	79
7.7.2	Auswertungstabelle	80
7.7.3	Charakter der finanziellen Beteiligung	81
7.7.4	Auswertung der Fallbeispiele	81
8	Exkurs: Außerfamiliäre Hofübergabe und Altersabsicherung	83
8.1	Probleme und Lösungsansätze bei außerfamiliärer Hofübergabe	83
8.1.1	Rechtliche Bedingungen und Höfeordnung	83
8.1.2	Bestimmung der Hoferben	84
8.1.3	Hofübergabevertrag	84
8.1.4	Inhalt des Hofübergabervertrages	84
8.1.5	Versorgungsleistungen	85

8.2	Altersabsicherung bei außerfamiliärer Hofübergabe	85
8.2.1	Die interne Versorgung – der traditionelle Weg	85
8.2.2	Bewertungsgrundlagen der Altersvorsorge	86
8.2.3	Möglichkeiten der externen Altersvorsorge	87
8.2.4	Modellrechnung für ein Altenteiler-Paar	89
8.2.5	Fazit und Ausblick	89
Teil III: Ein neuer Ansatz		91
9	Ausblick und Skizze einer neuen Trägerstruktur	91
9.1	Motive für einen Neuanatz zum Landkauf im ökologischen Landbau	91
9.1.1	Außerlandwirtschaftliches Kapital	91
9.1.2	Vom Kapitalmarkt unabhängige Pachthöhe	91
9.1.3	Beteiligungskapital und Brückenfunktion	91
9.1.4	Transparenz und Wärme	92
9.1.5	Professionalität	92
9.2	Eckpunkte einer Trägerstruktur	93
9.3	Ausgestaltung	94
9.3.1	Grundstruktur	94
9.3.2	Anlageseite	95
9.3.3	Pachtverträge	95
9.3.4	Organisation und Wirtschaftlichkeit	96
9.4	Fazit	96
10	Literatur- und Quellenverzeichnis	98
Anhang 1	Anschreiben zur Online-Umfrage	102
Anhang 2	Formular der Online-Umfrage	103
Anhang 3	Ergebnisse der Umfrage - Landkauf im Ökolandbau	105
Anhang 4	Anmerkungen und Anregungen der beteiligten Landwirte	106

0 Zusammenfassung

Die vorliegende Studie wurde im Auftrag des Internationalen Vereins für Biologisch-Dynamische Landwirtschaft (International Biodynamic Association IBDA, Dornach/Schweiz) im Sommer 2012 vor dem Hintergrund einer krisenhaften Zuspitzung der Situation an den landwirtschaftlichen Bodenmärkten erarbeitet. Sie steht im Kontext einer krisenhaften Zuspitzung der Situation an den landwirtschaftlichen Bodenmärkten.

In der Einleitung wird zunächst ein historischer Blick über die Entwicklung des landwirtschaftlichen Bodeneigentums eröffnet. Nachdem das Lehnssystem in der Bauernbefreiung vom privaten Bodeneigentum abgelöst worden war, entwickelte sich durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel des 20. Jahrhunderts die Pachtnutzung wieder zum Normalfall. Die Initiativen zum „erneuten Bodenfreikauf“ im biologisch dynamischen Landbau zielten darauf ab, den Boden von der familiengebundenen Vererblichkeit und von Spekulationsinteressen zu befreien.

Nachdem in Kapitel 2 im Detail die rechtlichen Rahmenbedingungen des Bodenmarktes im Bezug auf Erbe, Kauf und Pacht dargestellt werden, folgt in Kapitel 3 ein vergleichender Ausblick auf die Situation an den Bodenmärkten in Litauen, Frankreich, Dänemark sowie das Problem des Land Grabbing in armen Ländern.

Im vierten Kapitel folgt eine Bestandsaufnahme der Situation am Bodenmarkt in Deutschland. Die Betriebe bewirtschaften im Durchschnitt 60 % Pachtland mit steigender Tendenz. Die landwirtschaftlichen Bodenpreise weisen in Deutschland regional große Unterschiede auf und sind seit 2007 stark angestiegen. Ursachen hierfür sind die anhaltende Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen, der Biogas-Boom, im Osten die Privatisierungspolitik der BVVG, aber im hohen Maße auch die Bodennachfrage von außerlandwirtschaftlichen Käufern zur Geldanlage angesichts der anhaltenden Weltfinanzkrise. Dadurch haben sich die Verkehrswerte von den landwirtschaftlichen Ertragswerten immer weiter abgelöst, und weder ökologische noch die meisten konventionellen Betriebe (ausgenommen Biogas) können einen Flächenkauf aus landwirtschaftlichen Erträgen finanzieren.

Dann folgen die Ergebnisse einer im Rahmen der Studie durchgeführten Befragungen bei 78 Demeter- und Biolandbetrieben in ganz Deutschland zum Bodenmarkt in ihrem betrieblichen Umfeld und dessen Entwicklung (Kauf und Pacht). Es zeigte sich eine hohe Betroffenheit durch stark steigende Preise verbunden mit der Notwendigkeit, in den kommenden 5 bis 10 Jahren Pachtflächen erwerben zu müssen, die auf den Markt kommen, um den Betrieb langfristig zu sichern. Verpächter und auch Verkäufer ist in großer Mehrheit die 1. oder 2. Erbgeneration ehemaliger Landwirte vor Ort.

In Ansehung dieser Ergebnisse zeigt sich im fünften Kapitel, dass der Bodenmarkt im Hintergrund stark von einer demographischen Entwicklung bestimmt wird. Die Verbindung der Eigentümerfamilie mit ihrem Land beginnt mit dem Zeitpunkt der Betriebsaufgabe abzunehmen. Die erste Generation, häufig noch auf dem Hof aufgewachsen, hält das Eigentum durch Verpachtung aufrecht. Die 2. Generation oder auch schon die 1. im Vorfeld des Erbgangs verkauft jedoch den Boden, wenn die persönliche Bindung nicht mehr da ist. Wenn dieser Ablösungsprozess im typischen Fall zwei Generationen dauert, dann stehen wir derzeit vor einer Welle von Pachtlandverkäufen, die das demographische „Echo“ des Strukturwandels in den 1950er und 1960er Jahren sind.

Kapitel 6 eröffnet den zweiten, lösungsorientierten Teil der Studie mit einer Bestandsaufnahme des Marktes für ethische Geldanlagen, der sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt hat, und schildert die Motive und Präferenzen dieser Anleger.

In Kapitel 7, einem zentralen Teil der Studie, werden über 20 Beispiele für neuartige Eigentums- und Finanzierungsformen des landwirtschaftlichen Bodeneigentums im Detail aufgearbeitet, beginnend bei den seit 1969 entwickelten gemeinnützigen Trägern und endend mit modernen, teils auch kommerziell orientierten landwirtschaftlichen Aktiengesellschaften. Auch Beispiele aus Frankreich, der Schweiz, den Niederlanden sowie Großbritannien, Italien und Rumänien sind einbezogen.

Am Ende steht eine Auswertung im Hinblick auf Kriterien, die für ein heutiges Anforderungen genügendes Trägermodell relevant sind. Dabei zeigt sich, dass es eine recht breite Spanne von „Freikauf“-Modellen gibt, die auf der Basis von Schenkgeld (Spenden, Zustiftungen) arbeiten, sowie einige Modelle, die im Gegensatz dazu eine mehr oder weniger rückholbare Kapitalbeteiligung anbieten.

Im Kapitel 8 folgt ein Exkurs über die außerfamiliäre Hofübergabe und die Möglichkeiten der Altersabsicherung im Zusammenhang mit gemeinnützigen, landwirtschaftlichen Trägern. Die traditionell durch das familiäre Bodeneigentum geregelte Versorgung der Altenteiler ist auf der Grundlage „neutralisierten“ Eigentums so nicht mehr möglich. Viele gemeinnützige Höfe erfahren dies derzeit im Zuge des anstehenden Generationswechsels als Problem. Es werden verschiedene Lösungsoptionen aufgezeigt, die im Kontext mehrerer Fachgespräche in Norddeutschland entwickelt wurden.

Das 9. Kapitel lenkt schließlich den Blick in die Zukunft und fragt auf Grundlage der strukturellen Analyse, der empirischen Umfrage und der Auswertung der Fallbeispiele aus vier Jahrzehnten nach den Elementen einer modernen Träger- und Finanzierungsstruktur für landwirtschaftliche Bodenkäufe im Ökolandbau. Der Träger, provisorisch „Kulturlandgesellschaft“ genannt, muss in der Lage sein, außerlandwirtschaftliches Beteiligungskapital für Bodenkauf zu mobilisieren und Ökobetrieben langfristig zu einem erwirtschaftbaren Pachtpreis zur Verfügung zu stellen. Er muss eine Beziehung zwischen Geldanleger und Hof ermöglichen und gleichzeitig professionell und überbetrieblich arbeiten. Er muss den Bedürfnissen einer breiten Schicht von Grundeigentümern entsprechen.

Das Kapitel entwirft die Grundstruktur eines solchen Trägers. Der Eigentümer behält sein Eigentum, die Pachthöhe ist jedoch unabhängig vom Kapitalzins, der Boden ist befreit vom Verwertungszwang. Der Landwirt gewinnt eine verlässliche und langfristige Grundlage für sein Wirtschaften. Die tatsächliche Bodennutzung ist von den finanziellen Verwerfungen des Bodenmarktes abgekoppelt.

1 Einleitung

Die vorliegende Studie wurde im Auftrag des Internationalen Vereins für Biologisch-Dynamische Landwirtschaft (International Biodynamic Association IBDA, Dornach/Schweiz) im Sommer 2012 erarbeitet. Sie entstand im Kontext einer krisenhaften Zuspitzung der Situation an den landwirtschaftlichen Bodenmärkten in Mitteleuropa und auch weltweit.

Der ökologische Landbau hat sich in den vergangenen 20 Jahren von einem Nischen- und Exotendasein zu einem weltweit anerkannten Anbausystem entwickelt und ist in seinen Grundzügen gerade noch einmal durch den „Weltagrarbericht“ in seiner Zukunftsfähigkeit bestätigt worden (IAASD 2008). Wiederholte Krisen auf den Welt-Finanzmärkten beginnen jedoch weltweit auf die landwirtschaftlichen Bodenmärkte übergreifen. Bankenzusammenbrüche in den USA auf Grund spekulativer Fehlentscheidungen, danach Währungsinstabilität des Euro auf Grund überbordender Staatsverschuldung in Europa, sowie die Erwartungen hoher Gewinnchancen auf Grund der sich weltweit zuspitzenden Ernährungssituation veranlassen institutionelle und private Anleger, in landwirtschaftlichen Grund und Boden zu investieren. Die daraus resultierenden Preissprünge entziehen Landwirten in reichen wie auch armen Ländern den Boden.

Vor diesem Hintergrund soll die vorliegende Studie eine Orientierung über Funktionsweise und Situation an den Bodenmärkten geben und eine Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für zu ergreifende Maßnahmen darstellen.

Ausgangssituation

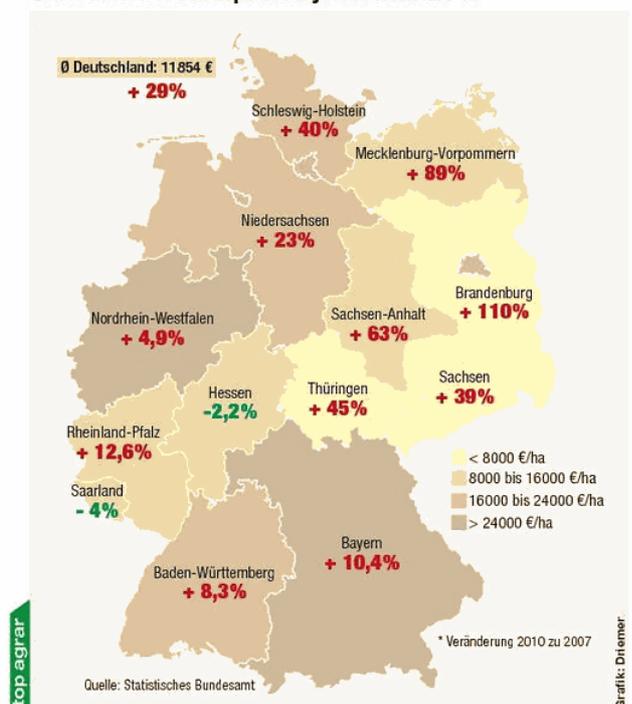
Ausgangspunkt der Studie ist das gemeinsame Verständnis, dass Grund und Boden seiner Natur nach keine verkäufliche Ware ist, aber dennoch am Bodenmarkt als Ware gehandelt wird (JANITZKI 1989, S.29; HERRMANNSTORFER 1997, S.93f.). Das erzeugt Spannungen, die sich hemmend auf die Entwicklung zukunftsgerichteter Formen im ökologischen Landbau auswirken.

Vor diesem Hintergrund sind seit den 1960er Jahren aus der Zusammenarbeit zwischen Landwirten und Verbrauchern mit Unterstützung von Anwälten, Steuerberatern und Finanzierungsfachleuten aus dem Umkreis der damals neu gegründeten GLS-Bank auf einigen Demeter-Höfen in Deutschland neue Rechtsformen der Trägerschaft entstanden. Das Bodeneigentum wird dabei einem meist gemeinnützigen Träger übertragen, der den Hof an einen Landwirt oder eine Gruppe von Landwirten verpachtet. Menschen stellen sich um den Hof und übernehmen – „treuhänderisch“ für die Allgemeinheit – Verantwortung für den Boden. Damit ist das Bodeneigentum vom Erbstrom und gleichzeitig von der renditeorientierten Verkäuflichkeit befreit.

- Aktuell sind jedoch auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland und in vielen anderen Ländern angesichts der anhaltenden Krise der globalen Finanzmärkte sowie dem Energiepflanzen-Boom große Kaufpreissteigerungen eingetreten. Die nebenstehende Grafik zeigt das Kaufpreinsniveau und dessen Veränderung von 2007 bis 2010.

Auch der Pachtmarkt hat stark angezogen. Nachdem er zwischen 1985 und 2005 recht stabil war und da-

Übersicht 1: Kaufpreise je Hektar 2010*



Besonders im Osten und Norden steigen die Bodenpreise. Das höchste Preisniveau herrscht weiterhin in Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg.

durch der durchschnittliche Pachtanteil in Deutschland auf 60% angestiegen ist, haben sich die Preise durch den Energiepflanzenboom in einzelnen Regionen verdoppelt bis verdreifacht. Stabile Pachtverhältnisse sind nicht mehr gegeben. Wer seine Pachtflächen nicht kaufen kann, wird sie an finanzstärkere Betriebe oder Investoren verlieren. Auch alteingesessene ökologische Betriebe sind dadurch in ihrer Existenz bedroht.

In anderen Ländern, aber auch in Europa, führen die geschilderten globalen Veränderungen zudem zum „Land Grabbing“, bei dem außerlandwirtschaftliche Investoren große Flächen zur Geldanlage und industriellen Agrarproduktion kaufen und damit die Verbindung der örtlichen Bevölkerung zu ihrer Lebensgrundlage zerstören.

Eigentum und Bodenmarkt

In unserer derzeitigen Gesellschaftsordnung spielt das Recht auf Eigentum eine zentrale Rolle. Das Grundgesetz bestimmt in Artikel 14 als Grundrecht: „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet.“

Eigentum, Freiheit und das Bedürfnis nach Sicherheit sind für den modernen Menschen eng verbunden: Das Eigentum garantiert die Möglichkeit, das Leben nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, private Initiativen zu verwirklichen und am Marktgeschehen unternehmerisch teilzunehmen. Hierzu gehört auch das Recht, Eigentum zu veräußern und den Erlös zu „verflüssigen“ oder in einer anderen Eigentumsform wieder anzulegen. Das so ausgestaltete Eigentumsrecht entspricht einer individualisierten Geistes- und Seelenlage, die ihr „Ich“ unabhängig von anderen entfalten will.¹

Auf der anderen Seite bestimmt das deutsche Grundgesetz auch in Artikel 14 Abs. 2 die Sozialpflichtigkeit des Eigentums: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Der Staat legt fest, worauf sich Eigentum beziehen darf: über Land darf als Eigentum verfügt werden, nicht aber über Sklaven. Auch die Grenzen der Verfügung (z. B. Naturschutz, Bodenschutz, Verbot von Grünlandumbruch) werden im Detail festgelegt. Sie verändern sich über die Zeit. Die Veränderung geschieht im Rahmen politischer Entscheidungen, die in einer Demokratie durch die Mehrheit der gewählten Volksvertreter getroffen werden.

Das Eigentum an Grund und Boden ist daher eine politisch gewollte und über Gesetze ausgestaltete Institution. Der Grundeigentümer darf sein Eigentum über Vererbung verschenken oder über Kauf oder Pacht entgeltlich weitergeben. Die Funktionsweise der sich daraus ergebenden Bodenmärkte soll – dem Anspruch nach – der freien Entfaltung des Einzelnen und gleichzeitig dem Gemeinwohl dienen.

Allerdings liegt der tatsächlichen Ausgestaltung des Bodenmarktes kein weiser und durchdachter Entwurf zu Grunde, sondern sie ist das Ergebnis vieler kleiner rechtlicher Änderungen in den letzten zwei Jahrhunderten. Das Bodenrecht trägt daher auch die Handschrift vergangener und gegenwärtiger Machtverhältnisse.

„Bodenfreikauf“

Im Zuge der Bauernbefreiungen des 19. Jahrhunderts wurde es Bauern ermöglicht, grundherrschaftliche Lasten und Frondienste, die aus dem mittelalterlichen Lehnsystem herstammten, durch Geldzahlung abzulösen und damit Land in privates Familieneigentum zu überführen. Die damit verbundenen Zahlungen belasteten die Bauernfamilien zwei bis drei Generationen lang. Gleichzeitig wurde im Zuge der „Verkoppelung“ das frühere Allmendeland unter den Bauern aufgeteilt und dem neu entstandenen Privateigentum zugeschlagen. Der Bauer konnte nun unabhängig von Obrigkeit und Dorfgemeinschaft seine Flächen frei bewirtschaften. Er konnte sie zudem im Familienstrom vererben, nach außen verkaufen und auf dem Kapitalmarkt als Sicherheit einsetzen.

¹ Rudolf Steiner (1904, S.35) bezeichnet dies als Haltung der „Verstandesseele“.

Sinn dieser Bauernbefreiung war die Entfaltung von bäuerlicher Selbstverantwortung, von Sorgfalt und Experimentierfreude im Anbau. Sie ging einher mit der Gründung von Landwirtschaftsschulen. Die Landesherren hatten bei dieser Änderung der Rechtsverhältnisse das Motiv, die Nahrungsmittelversorgung ihrer Untertanen zu verbessern und damit den volkswirtschaftlichen Wohlstand und natürlich auch ihr Steuereinkommen zu erhöhen.

Die Bauernfamilien haben ihren Boden im 19./20. Jahrhundert daher größtenteils schon einmal „freigekauft“. Wenn heute - zumeist im biologisch-dynamischen Zusammenhang – von Bodenfreikauf die Rede ist, meint dies die Befreiung des Bodens vom Privateigentum: Der Boden soll nicht mehr vererbbar und verkäuflich sein, sondern vom Bauern im Rahmen eines ihm übertragenen Nutzungsrechts bewirtschaftet werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Bewirtschaftung keinen Vermögensinteressen und Verwertungszwängen mehr unterliegt, keine Flächen mehr verkauft werden und jederzeit ein geeigneter, auch familienfremder Nachfolger in den Hof einsteigen kann. Durch die Unverkäuflichkeit soll der Boden aus dem Erbstrom herausgenommen und dauerhaft der ökologischen Bewirtschaftung erhalten bleiben.

In dieser Sichtweise ist Privateigentum nicht mehr die Befreiung, die es im 19. Jahrhundert war, sondern eine Fessel, die es abzulegen gilt. Dies entspricht der Geistes- und Seelenlage von Menschen, die ihren „Ich-Impuls“ auf ihre Umgebung ausgedehnt haben und ihre Erfüllung in der Entwicklung ihres Umfeldes und der Verwirklichung übergreifender Ziele finden. Einer solchen Haltung ist das herkömmliche Privateigentum an Grund und Boden zu eng.²

Bauernstand, Mittelalter und Zukunft

Im Lehnssystem war „Bauer“ nicht ein Beruf, sondern eine Standesbezeichnung. In der ständischen Gesellschaftsordnung des Mittelalters und der frühen Neuzeit war der Bauersmann ein Bauersmann und blieb es über Kinder und Kindeskinde. In Verbindung mit dem neuen vererbaren Privateigentum an Grund und Boden wurde daraus – unbeabsichtigt – eine Eintrittsschwelle: Der Bauernstand barg nun mit dem Bodeneigentum die Voraussetzungen bäuerlichen Wirtschaftens im Erbstrom. Wer nicht als freier Bauer geboren war, konnte auch keiner werden, es sei denn er konnte sich einen ganzen Bauernhof kaufen.

Als mit der Entwicklung zur industrialisierten und später dienstleistungsorientierten Gesellschaft aus Ständen Berufe wurden, für die man sich im Sinne allgemeiner Menschenrechte frei entscheiden konnte, koppelte sich der bäuerliche Beruf von dieser Entwicklung merkwürdig ab: Bauernsöhne und -töchter konnten andere Berufe ergreifen (der Weg aus der Landwirtschaft heraus war Voraussetzung für den Strukturwandel), Nicht-Bauernkinder konnten jedoch nicht Bauer werden. Bis heute gilt bei uns kraft Bodeneigentum das mittelalterliche Prinzip, dass man in den Bauernstand hineingeboren wird (BAHNER 1995, BAHNER 2010)

Heute, nach zwei Generationen Strukturwandel und vor dem Hintergrund einer im konventionellen wie ökologischen Landbau spürbaren Knappheit von motivierten Betriebsnachfolgern, stellt sich zunehmend die Frage nach einem Quereinstieg von Nicht-Bauernkindern in die Landwirtschaft, entsprechend dem Prinzip der freien Berufswahl in einer modernen Gesellschaft. Dem steht aber die über das Erbrecht familiär geprägte Bodeneigentumsverfassung entgegen.

UDO HERRMANNSTORFER (1997, S. 87ff.) entwirft die Grundzüge eines neuen Bodenrechts, bei dem Boden kaufpreislos übertragen wird, und skizziert einen Prozess der schrittweisen Einführung durch politischen Beschluss. Dieser Entwurf ist eine inspirierende Vision und Diskussionsgrundlage. Da das Bodeneigentum jedoch gesellschaftlich breit gestreut ist, würde man mit einem „Einfrieren der Bodenpreise“ und ihrer anschließenden Abschaffung viele Eigentümer und damit Wähler benachteiligen; eine politische Änderung der Situation ist daher in Deutschland nicht in Sicht und nicht im Gespräch. In der Schweiz gibt es immerhin eine öffentliche Debatte. Solange die Rahmenbedingungen des Bodenrechts jedoch im

² Dies wird von Rudolf Steiner (1904, S.37) als Haltung der „Bewußtseinsseele“ bezeichnet.

Großen nicht verändert sind, können praktische Alternativen nur im bestehenden System entwickelt werden. Sie stehen einer späteren Veränderung des Bodenrechts nicht entgegen und können die gesellschaftliche Debatte anregen. Dies ist unsere Ausgangsperspektive.

Aufbau der Studie

Die Studie gliedert sich in drei Teile. Teil I behandelt die Funktionsweise der Bodenmärkte, ausgehend von einer Darstellung der gesetzlichen und institutionellen Rahmenbedingungen in Deutschland. Ein vergleichender Blick auf Bodenmärkte im Ausland sowie die Problematik des Land Grabbing ergänzt die Darstellung. Nach einer Darstellung statistischer Daten zum Bodenmarkt folgen konkrete Aussagen zur Situation ökologischer Betriebe. In diesem Zusammenhang haben wir eine empirische Umfrage bei Demeter- und Biolandwirten durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Einzelnen dargestellt. Als Zwischenergebnis schildern wir die Situation auf den Bodenmärkten in einem vielleicht etwas überraschenden demographischen Blickwinkel.

Teil II beginnt mit einer Darstellung des Marktes für ökologische Geldanlagen und der Motive ethisch orientierter Anleger. Es folgt die Aufarbeitung von Fallbeispielen für „Freikauf“ und alternative Eigentums- und Finanzierungsmodelle für Grund und Boden. Dabei stehen vor allem, aber nicht ausschließlich Entwicklungen in Deutschland im Mittelpunkt, die wir möglichst vollständig aufarbeiten wollen. Die Perspektive ist ausdrücklich nicht auf die biologisch-dynamische Bewegung begrenzt, sondern umfasst die gesamte Breite des ökologischen und auch konventionellen Landbaus.

Als weiteres Zwischenergebnis folgt eine zusammenfassende Auswertung der Fallbeispiele im Hinblick auf Aspekte, die uns für einen neuen Ansatz relevant erscheinen.

Als Exkurs folgt eine Darstellung von Lösungsmöglichkeiten für das Problem der Altersabsicherung im Rahmen gemeinnütziger Träger und des „Quereinstiegs“ in die Landwirtschaft.

In Teil III schließlich skizzieren wir nach einer Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse einen neuen Lösungsansatz für Landkauf, der die bereits erprobten Ansätze weiterentwickelt. Es geht um ein Angebot an Kapitalgeber und auch Landeigentümer, bei dem der monetäre Gegenwert des Landes erhalten bleibt, ohne dem Pächter durch Verkauf dessen Bewirtschaftung zu entziehen.

Ziel ist, die Verfügungsrechte dem Bewirtschafter langfristig zu sichern und gleichzeitig den monetären Wert des Bodens in einer Eigentumsform zu handhaben, die dem Eigentümer eine „Brücke vom Ich zum Du“ anbietet: Einen Weg, mit dem Grund und Boden in einer modernen Weise seinen Allmende- oder Gemeingutcharakter wiedergewinnen kann.

Anlass und Autoren

Das Autorenteam fand sich aus Anlass einer konkreten Landkaufsituation zusammen. Auf dem 160 ha großen biologisch-dynamisch bewirtschafteten Heggelbach-Hof in Baden-Württemberg standen 15 ha bislang gepachtetes Ackerland zum Verkauf. Es musste schnell gehandelt werden, um die von der Lage her betriebsnotwendigen Flächen zu sichern. Gleichzeitig war klar, dass es nicht darum gehen kann, immer weitere Pachtflächen aus letzter wirtschaftlicher Kraft ins Privateigentum zu überführen; sondern dass hier ein grundsätzliches Problem angeschnitten wird: Was ist – gerade auch angesichts der Finanzkrise – eine zeitgemäße Eigentums- und Finanzierungsform für den immer wieder notwendigen Erwerb betrieblicher Pachtflächen? Gesucht war ein bürgerschaftliches Modell, in dem die Not der Landwirte, die Bedürfnisse von Kapitalgebern, die Interessen der Banken sowie natürlich die gegebenen gesetzlichen Spielräume berücksichtigt sind.

Den Anlass zu der vorliegenden Studie gab dann eine Anregung von Landwirt Christoph Simpfendörfer, Vorstandsmitglied von Demeter International. Der weltweite Dachverband der biologisch-dynamischen Anbauverbände suchte zur Auseinandersetzung mit dem Bodenthema nach einer Aufarbeitung der in den letzten Jahrzehnten erprobten alternativen Eigentumsformen für Grund und Boden und der außerfamiliären Hofnachfolge.

Thomas Schmid als Landwirt gab den Anstoß, recherchierte den Bodenmarkt, organisierte die empirische Umfrage und brachte die bäuerliche Perspektive ein. Ilsabé Zucker als Repräsentantin des gemeinnützigen Heggelbachhof-Trägers Mercurialis e.V. ergänzte durch Vernetzung. Matthias Zaiser als Betriebsberater in Norddeutschland steuerte eine Vielzahl von Erfahrungen auch zum Thema Altersabsicherung und Hofübergabe bei. Xaver Diermayr brachte aus seiner Tätigkeit in einem ethisch orientierten Münchner Venture-Capital-Unternehmen die Kenntnis von Finanzierungstechniken und Kapitalanlegerperspektiven ein. Titus Bahner strukturierte aus volkswirtschaftlich-ökonomischer Sicht die Rahmenbedingungen der Bodenmärkte, ergänzte den Blick um internationale und historische Perspektiven, entwarf die neue Trägerstruktur und formulierte einen Großteil der Texte. Alle trugen Fallbeispiele bei.

Alexander Schwedeler schließlich lud die Gruppe zur gemeinsamen Arbeit in die Räume der von ihm geleiteten Triodos-Bank in Frankfurt ein und inspirierte sie durch seine Haltung, dabei selber Teil eines gemeinsamen und freilassenden Prozesses mit völlig offenem Ausgang zu sein – eines Prozesses, der in Orientierung an der „Theorie U“ von Claus-Otto Scharmer versucht, Zukünftiges auf die Erde zu holen.

Teil I: Funktionsweise des Bodenmarktes

2 Der institutionelle Rahmen des Bodenmarktes in Deutschland

Zum Verständnis der Situation auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten ist es zunächst notwendig, die Funktionsweise des Bodenmarktes zu verstehen. Am Beispiel der Eigentums- und Rechtsordnung in Deutschland werden daher im Folgenden verschiedene Aspekte des Bodenmarkts beschrieben.

2.1 Theorie des Bodenmarktes

2.1.1 Sinn und Zweck des landwirtschaftlichen Bodenmarktes

Auch in der neoklassischen Wirtschaftstheorie – die den westlichen Systemvorstellungen weitgehend zugrundeliegt – wird nicht bestritten, dass Boden eine nicht erzeugbare und nicht vermehrbare Ressource ist.

„Beim Bodenmarkt handelt es sich um einen reinen Bestandsmarkt. Auf diesem Markt wird die Frage, ob die Zuteilung der Nutzungsmöglichkeiten dem Marktprozess überlassen werden kann, am hartnäckigsten gestellt.“ (EEKHOFF 2006, S.2)

Die Unvermehrbarkeit führt zwar zur Entstehung hoher Bodenrenten (s.u.), schließt jedoch einen Marktprozess nicht aus. Der Sinn des Bodenmarktes, also der politisch gewollten Handelbarkeit von Grund und Boden, liegt darin, durch einen Wettbewerbsmechanismus eine im Großen und Ganzen optimale Bewirtschaftung des Bodens aus gesamtwirtschaftlicher Sicht zu erreichen.

„Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die beste Nutzung (mit dem höchsten gesamtwirtschaftlichen Nutzen, d.Verf.) auf einem freien Markt zum Zuge kommt, weil der Nutzer, der die höchsten Erträge mit dem betreffenden Grundstück erzielt, den höchsten Preis bieten kann. ... Die wirtschaftlichen Anreize wirken also darauf hin, dass jedes Grundstück zum „besten Wirt“, also zu dem Nutzer wandert, der ... die optimale Nutzung wählt.“ (EEKHOFF 2006, S.210)

Ein „freier Markt“ funktioniert nur, wenn viele Anbieter und viele Nachfrager auftreten. Jedes Grundstück ist zwar in seiner Lage einzigartig, -

„Trotzdem bestehen auf den einzelnen Teilmärkten – z.B. für landwirtschaftliche Grundstücke, für Bauland und auch für bebaute Grundstücke (...) – durchaus enge Substitutionsbeziehungen zwischen verschiedenen Grundstücken. ... Sofern das Eigentum an Grundstücken breit gestreut ist, funktioniert der Wettbewerb der Eigentümer um die besten Nutzungen. ... Selbstverständlich gibt es auf dem Grundstücksmarkt wie auf jedem anderen Markt Prognoseirrtümer, spezielle Präferenzen und irrationalen Verhalten einzelner Eigentümer. Da der Eigentümer aber jeweils die ... Kosten seiner Entscheidungen trägt, ist dies (aus gesamtwirtschaftlicher Sicht, d.Verf.) nicht zu beklagen.“ (EEKHOFF 2006, S.212)

Der Marktmechanismus kann seine Aufgabe prinzipiell erfüllen, solange die Preise auf der Kosten- und Ertragsseite, aus denen sich der Deckungsbeitrag für die Flächenbewirtschaftung ergibt, die „gesellschaftliche Wahrheit“ sprechen. Ein Problem entsteht, wenn die Preise z.B.

- ☞ wie im Beispiel der Biogas-Förderung verzerrt sind, so dass übermäßig hohe Pachten gezahlt werden können,
- ☞ oder wenn sie bestimmte Folgekosten als „externe Effekte“ der Gemeinheit aufbürden, wie z. B. den Rückgang der Artenvielfalt in Folge mineralischer Stickstoffdüngung (der Preis für Stickstoffdünger schließt diese gesellschaftlichen „Kosten“ nicht mit ein),
- ☞ oder wenn Boden unabhängig von der Nutzung als Geldanlage nachgefragt wird (s.u.).

2.1.2 Bodenrente und Bodenpreis

Die Bodenrente ist der jährliche Nettoertrag einer Bodennutzung, also das, was vom Bodenertrag (z.B. vom Erlös der verkauften Ernte) übrig bleibt, nachdem man alle Vorkosten einschließlich Entlohnung der Arbeitszeit, der Pacht und des evtl. eingesetzten Eigenkapitals abgezogen hat.

Auf Eigentumsflächen entspricht die Bodenrente in der Landwirtschaft der maximal möglichen Pachtzahlung - dann bliebe allerdings kein Gewinn, sondern nur ein Stundenlohn übrig. Auf Pachtflächen bleibt üblicherweise auch nach Anrechnung der Pacht eine Bodenrente übrig – das macht die Pacht der Fläche wirtschaftlich lohnend.

Der „wichtigste Bestimmungsfaktor für den Wert eines Grundstücks“ ist nun der Barwert (Gegenwarts- wert) aller in Zukunft erwarteten Bodenrenten (EEKHOFF 2006, 193ff.). Künftige Renten werden hierzu mit einem Kalkulationszinsfuß abgezinst, da künftiges Geld aus Sicht des Eigentümers weniger wert und auch unsicherer ist als gegenwärtig vorhandenes.

Beträgt die erwartete jährliche Bodenrente z.B. 400 €/ha und rechnet man mit einem Zinsfuß von 4% über „unendliche“ Zeit, beträgt der Barwert $400 / 0,04 = 10.000$ €/ha. Das wäre der Bodenpreis, der sich aus den erwarteten Erträgen ableiten ließe (Ertragswert).

Betriebswirtschaftlich betrachtet stellt der Ertragswert für den Käufer unter nicht-inflationären Bedingungen den höchst möglichen Kaufpreis und für den Verkäufer den mindestens zu erzielenden Verkaufspreis dar. (HLBS 2007)

2.1.3 Differenz zwischen Verkehrswerten und Ertragswerten

Der Verkehrswert des Bodens, auch Marktwert genannt, ergibt sich dagegen aus der aktuellen Markt- und Preislage. Er wird im Vergleichswertverfahren ermittelt (HLBS 2007).

Der Verkehrswert liegt in vielen Regionen Deutschlands weit über dem Ertragswert (s.Kapitel 4.2.3). Wie weiter unten (Kapitel 4.3, S.39ff.) dargestellt wird, ist durch den wachsenden Anbau von Energiepflanzen und das zunehmende Interesse von außerlandwirtschaftlichen Investoren an Boden der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen seit 2007 noch einmal massiv gestiegen.

Wie kann sich an einem funktionierenden Markt der Verkehrswert vom Ertragswert so weit abkoppeln? Eine mögliche Erklärung liegt in der „Wertaufbewahrungsfunktion“ des Bodens. Besteht Unsicherheit über die Entwicklung des Geldwertes am Anlagemarkt (z.B. angesichts einer Finanzkrise), dann

„... wird die Wertaufbewahrungsfunktion des Geldes gestört. Wer sich unter solchen Bedingungen gegen Inflationsrisiken absichern will, wird sein Kapital vermehrt in Sachwerten anlegen, die sich besonders gut für die Wertaufbewahrung eignen wie beispielsweise Gold, Wohnungen (Betongold) und Grundstücke. Die Nachfrage nach Grundstücken wird deshalb größer sein als bei Geldwertstabilität oder bei sicheren Inflationserwartungen, und die Grundstückspreise werden entsprechend höher liegen.“ (EEKHOFF 2006, 199)

Der Grundstückskäufer, der sein Geld im Boden anlegen will, rechnet zudem nicht nur mit einer Bodenrente, sondern möglicherweise auch mit einer Bodenwertsteigerung. Die Bodenwertentwicklung in Deutschland war zwar in den letzten Jahrzehnten uneinheitlich, in Krisenzeiten jedoch durch steigende Preise bestimmt. Der Käufer geht möglicherweise von einer anhaltenden Krisensituation und damit von weiterhin steigenden Preisen aus – er spekuliert auf Bodenwertzuwachs. Dies wiederum erhöht die Nachfrage, verteuert den Boden und erzeugt so eine sich selbst erhaltende „Blase“ erhöhter Bodenwerte. Die Bodenpreise koppeln sich von den Ertragswerten ab, und Boden kann aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus nicht mehr wirtschaftlich darstellbar zugekauft werden.

Entscheidend bei diesem Prozess ist der Glaube der Käufer an die Beständigkeit der Bodenwerte. Solange dieser Glaube nicht erschüttert wird, bleiben die Preise auf hohem Niveau: der Boden lässt sich zu hohem Preis wieder verkaufen, weil auch die weiteren Käufer an die Stabilität des Preises glauben. Ein realer Gegenwert steht nicht dahinter. *Boden wird als Geld gehandhabt* - ähnlich wie Papiergeld, das seinen Wert ebenfalls nur dem Vertrauen verdankt, dass der aufgedruckte Betrag gegen Leistung eingetauscht werden kann.

Wäre Grund und Boden nicht verkäuflich, sondern z.B. nur zu pachten, dann entfielen diese Wertaufbewahrungsfunktion, und die Verkehrswerte würden sich stärker an den Ertragswerten orientieren.

2.2 Bodenmärkte im föderalistischen Gesellschaftssystem

Um die Funktionsweise der landwirtschaftlichen Bodenmärkte (Kauf- und Pachtmarkt) differenziert zu verstehen, betrachten wir Eigentum im Folgenden als ein *Bündel von Verfügungsrechten*. Dazu gehören z.B. das Recht, ein Stück Land zu bestellen und zu beernten, Ackerland in Wald oder Grünland umzuwandeln (aber nicht umgekehrt), das Land einzuzäunen, das Land zu beleihen, zu verpachten oder zu verkaufen.

Bodeneigentum ist eine rechtliche Hülle für Verfügungsrechte, die sich im Zeitverlauf ändern können. Zum Einen kann der Inhalt des Eigentums auf gesetzlichem Wege generell geändert werden: so wird die Umwandlung von Dauergrünland in Ackerland in jüngster Zeit zunehmend verboten. Zum Anderen kann der Inhalt durch Verwaltungsvorgänge für das spezifische Flurstück geändert werden: Das Land kann als Windkraft-Eignungsgebiet (Wertsteigerung) oder Naturschutzgebiet (Wertverlust) ausgewiesen oder als gesetzlich geschützter Biotop registriert werden, so dass z.B. Entwässerung verboten ist.

Diese Zuweisung und Definition von Verfügungsrechten findet auf regional abgestuften Ebenen statt. Das Grundprinzip hierbei ist: Grundregeln der Zuweisung und Handelbarkeit werden zentral auf Bundesebene (teilweise EU-Ebene) festgelegt. Die konkrete Definition der mit einem Grundstück verbundenen Verfügungsrechte erfolgt dagegen überwiegend dezentral im Prozess der so genannten Raumplanung.

Die Raumplanung ist ein politischer Prozess, der auf mehreren regionalen Ebenen abläuft und die mit dem Boden verbundenen Verfügungsrechte und damit die Bodenpreise direkt beeinflusst. Die Preisunterschiede zwischen Ackerland und Bauland beispielsweise sind ein direktes Ergebnis der Raumplanung – ein Acker kann als Ergebnis eines entsprechenden Planungsprozesses um den Wertfaktor 50 steigen, ohne dass sich an der Bodenbeschaffenheit irgendetwas geändert hätte, und wer das Ergebnis des Raumplanungsverfahrens richtig vorhersehen oder beeinflussen konnte, kann sich die Wertdifferenz in die Tasche stecken. Ähnliches gilt mit umgekehrten Vorzeichen für die Ausweisung z. B. von Naturschutzflächen.

Der Prozess der Raumplanung beeinflusst landwirtschaftliche Bodenpreise daher ähnlich stark wie verzerrte Bodenmärkte, ist diesen jedoch vorgelagert.

Die Gesetzgebungs- und Verwaltungskompetenz in Deutschland ist grundsätzlich auf die Ebenen Bund, Länder, Landkreise und Gemeinden verteilt.

Dieser föderalistische Aufbau des Staatssystems der Bundesrepublik Deutschland hat historische Gründe, die bis ins 17. Jahrhundert in die Zeit der territorialen Neuordnung nach dem 30jährigen Krieg zurückreichen. Im Rahmen der Integration Mitteleuropas zur Europäischen Gemeinschaft haben sich jedoch dezentralisierte Staatsstrukturen in allen mitteleuropäischen Ländern entwickelt, so dass in den Nachbarländern vergleichbare Verhältnisse gelten.

2.2.1 Bundesebene

Auf der Bundesebene sind die Grundregeln des Bodenrechts geregelt:

- ☞ Das *Grundgesetz* garantiert in Artikel 14 das Recht auf Eigentum und das Erbrecht, erwähnt aber gleichzeitig auch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums.
- ☞ Das *Bürgerliche Gesetzbuch* (BGB) regelt in § 873 ff. die Form des Eigentumsnachweises und der Übertragung von Grundstücken. Das bei den örtlichen Amtsgerichten geführte Grundbuch genießt „Treu und Glauben“ und ist der entscheidende Eigentumsnachweis eines Grundstücks. Alle Grundstücksgeschäfte müssen bei einem Notar beurkundet werden, der Veränderungen der Verhältnisse an das Amtsgericht weiterleitet. Die Eigentumsübertragung geschieht in mehreren Schritten.
- ☞ In § 585 ff. regelt das BGB Inhalt und Form des *Landpachtvertrages*. In § 595 ist z. B. geregelt, dass ein Verpächter einen Pachtvertrag nicht kündigen kann, wenn der Pächter auf das entsprechende

Grundstück angewiesen ist, außer im Falle von beabsichtigter Eigennutzung durch den Verpächter. Der landwirtschaftliche Pächter bekommt damit ein relativ sicher und langfristig ausgestaltetes Verfügungsrecht in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung. Die Interessen des Eigentümers werden – neben der Erhaltung des Bodens in seinem ursprünglichen Zustand – lediglich in Bezug auf marktgerechte Pachteinahmen definiert. Die Preisgestaltung am Pachtmarkt wird nicht geregelt. In anderen Ländern, z.B. Frankreich, werden regionale Obergrenzen festgelegt, um ein Ausufer des Pachtmarkts zu Ungunsten der aktiven Landwirte zu verhindern.

- ☞ Das *Grundstücksverkehrsgesetz* greift auf dieser Grundlage in den Geschäftsverkehr mit landwirtschaftlichen Flächen kontrollierend ein und schafft einen bodenpolitischen Ordnungsrahmen. Es soll die Landwirtschaft vor dem Ausverkauf ihres Bodens schützen und den Fortbestand land- und forstwirtschaftlicher Betriebe absichern, die Weiterentwicklung der Agrarstruktur (auch im Sinne agrarpolitischer Ziele wie Naturschutz) unterstützen und zur Ernährungssicherheit beitragen. Als zentrales Element sieht es eine Genehmigungspflicht der Landwirtschaftsbehörde bei jedem Verkauf eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks vor.
- ☞ In engem Verbund damit gibt das *Reichssiedlungsgesetz* von 1919 den gemeinnützigen landwirtschaftlichen Siedlungsunternehmen (Landgesellschaften) ein Vorkaufsrecht an Grundstücken, die an landwirtschaftsfremde Käufer verkauft werden sollen.
- ☞ Das *Grunderwerbssteuergesetz* regelt die Erhebung einer Grunderwerbssteuer, die je nach Bundesland derzeit zwischen 3,5 % und 5 % des Verkaufspreises beträgt (TRIAS 2012). Die Grunderwerbssteuer soll die Häufigkeit des An- und Verkaufs von Grundstücken bremsen und verhindern, dass mit Grundstücken im Hinblick auf geringfügige Preisentwicklung spekuliert wird. Sie erzeugt – politisch gewollt – zusätzliche Transaktionskosten, um den Bodenmarkt zu verlangsamen.
- ☞ Das *Landpachtverkehrsgesetz* regelt eine Anzeigepflicht für Landpachtverträge und ein Vetorecht der Landwirtschaftsbehörde, wenn die Verpachtung an einen Nichtlandwirt erfolgen soll und das Grundstück dadurch einem pachtwilligen Landwirt entzogen wird, der das Land „dringend“ benötigt. Der Pachtvertrag kann auch beanstandet werden, wenn der Pachtpreis nicht in einem „angemessenen Verhältnis zum Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erzielen ist“. Das Landpachtverkehrsgesetz ist allerdings ein zahnlöser Tiger, da Pachtverträge entgegen der gesetzlichen Regelung in der Regel nicht angezeigt werden, da dies keine weiteren negativen Folgen hat. Aktuell wurde daher vorgeschlagen, die Wirksamkeit neuer Pachtverträge von einer Anzeige und damit Prüfung beim Landwirtschaftsgericht abhängig zu machen (BLG 2012, S. IV 13ff.).
- ☞ Das *Raumordnungsgesetz* regelt die geordnete Nutzung der Landflächen insbesondere in Bezug auf Siedlungsfunktionen, Verkehrswege und die Nutzung der dazwischen noch verbleibenden offenen Landschaft. Für die offene Landschaft definiert es Raumfunktionen, insbesondere in Bezug auf landwirtschaftlich-produktive Nutzung, menschliche Erholung und Naturschutz. Es legt darüberhinaus fest, durch welche Instanzen und in welchen Prozessen diese räumlichen Nutzungskategorien für die konkrete Fläche beschlossen und zugewiesen werden: es definiert, dass die Bundesländer eine Rahmenplanung erstellen, die auf Landkreisebene konkretisiert und auf Gemeindeebene rechtsverbindlich ausgestaltet wird. Die jeweils untere Ebene muss sich dabei mit den Rahmenvorgaben der oberen Ebene nach dem „Gegenstromprinzip“ abstimmen. Die Raumordnungspläne werden auf allen Ebenen etwa alle 10 Jahre überarbeitet.
Die Definition zulässiger Bodennutzungen und gewünschter räumlicher Funktionen über den abgestuften Prozess der Raumordnung beeinflusst Verfügungsrechte, die mit dem Eigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück verbunden sind, und damit dessen Marktwert bei Verkauf oder Verpachtung.
Das Raumordnungsgesetz setzt mit der Definition dieser Planungsebenen den Rahmen für zwei weitere Gesetze: das Naturschutzgesetz und das auf kommunaler Ebene greifende Baugesetz.
- ☞ Das *Bundesnaturschutzgesetz* hat die „Pflege von Natur und Landschaft“ zum Thema und verpflichtet in diesem Zusammenhang Menschen, Behörden und Organisationen, bestimmte Teile der Natur zu achten. Es definiert in § 30 „Gesetzlich geschützte Biotope“, die nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden dürfen, wie z.B. Trockenrasen oder Nasswiesen.

2003 wurde nach langjähriger Auseinandersetzung auch die „gute fachliche Praxis“ der Landwirtschaft im Bundesnaturschutzgesetz verankert. § 5 Abs. 2 legt hierzu fest:

1. die Bewirtschaftung muss standortangepasst erfolgen und die nachhaltige Bodenfruchtbarkeit und langfristige Nutzbarkeit der Flächen muss gewährleistet werden;
2. die natürliche Ausstattung der Nutzfläche (Boden, Wasser, Flora, Fauna) darf nicht über das zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden;
3. die zur Vernetzung von Biotopen erforderlichen Landschaftselemente sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren;
4. die Tierhaltung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zum Pflanzenbau zu stehen und schädliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden;
5. auf erosionsgefährdeten Hängen, in Überschwemmungsgebieten, auf Standorten mit hohem Grundwasserstand sowie auf Moorstandorten ist ein Grünlandumbruch zu unterlassen.
6. laut § 17 des *Bundes-Bodenschutzgesetzes* müssen zudem Bodenverdichtungen oder Bodenabträge „so weit wie möglich vermieden werden“.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert darüber hinaus Nationalparke, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturparke, Biosphärenreservate und geschützte Landschaftsbestandteile als unterschiedliche Schutzgebietskategorien. Für die Landwirtschaft sind vor allem Naturschutzgebiete relevant, da hier direkte Nutzungseinschränkungen auferlegt werden können. Diese Nutzungseinschränkungen müssen ab einer bestimmten Intensität finanziell entschädigt werden. Landschaftsschutzgebiete und Naturparke begrenzen eher die Möglichkeiten von Bauvorhaben im Außenbereich und auch die bauliche Entwicklung in Ortsrandlagen. Für Immobilienwerte sind Landschaftsschutzgebiete tendenziell förderlich, da sie einen Erholungswert festschreiben.

Die räumliche Festlegung dieser Schutzgebiete erfolgt dezentral. Vorgaben kommen jedoch auch von der EU: Die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie legte 1992 eine Liste „prioritärer Lebensräume“ (Anhang I der Richtlinie) und eine zweite Liste „prioritärer Arten“ (Anhang II) fest, die in der Gemeinschaft entweder bedroht sind oder nur in wenigen Regionen vorkommen. Auf Grundlage dieser Listen wurde ein europäisches Netz „Natura 2000“ entwickelt, für dessen Schutz die jeweiligen Mitgliedsstaaten zuständig sind (FFH-Gebiete). Die Wahl der Maßnahmen ist in ihr Ermessen gestellt.

Das „Verschlechterungsverbot“ der FFH-Richtlinie wird in Deutschland meist durch Ausweisung eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes umgesetzt. Aber auch die Raumordnung muss prioritäre Arten und Lebensräume berücksichtigen. Das kann z.B. die Ausweisung von Baugebieten betreffen, die den seltenen „Wachtelkönig“ (*Crex crex* L.) beeinträchtigen. In solch einem Fall schlägt die FFH-Richtlinie direkt auf den Marktpreis der betroffenen Grundstücke durch.

2.2.2 Landesebene

Die Kompetenzen der bundesdeutschen Länder im Bodenrecht liegen in der Ausgestaltung von Einzelheiten der auf Bundesebene vorgegebenen Gesetze, insbesondere in folgenden Bereichen:

- ☞ Festlegung der Höhe der Grunderwerbssteuer. Sie schwankt zwischen 3,5 und 5 % pro Verkaufsvorgang und ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.
- ☞ Einzelheiten im Grundstücksverkehrsrecht. So gibt es das Instrument der Baulasten, mit denen im Grundbuch die bauliche Nutzung einer Fläche zu Gunsten eines Dritten abgesichert werden kann, nur in einigen Bundesländern, in Brandenburg beispielsweise fehlt es.
- ☞ Einzelheiten im Baurecht.

Vor allem aber gibt es umfangreiche Kompetenzen der Ländern im Naturschutzrecht:

- ☞ Über die im Bundesnaturschutzgesetz definierten geschützten Biotope hinaus können die Länder weitere Biotope dem gesetzlichen Schutz unterwerfen. In Niedersachsen sind auf diese Weise z. B. artenreiche Feuchtwiesen vor der Umwandlung in Intensivwiesen geschützt. Das reduziert tendenziell den Verkehrswert solcher Flächen.
- ☞ Umsetzung von EU-Recht. Die Ausgestaltung der Umsetzung von EU-Richtlinien und – Förderprogrammen obliegt in weitem Umfang den Ländern bzw. in anderen Staaten den Regionalregierungen (NUTS-2-Ebene)³. Zahlreiche Förderprogramme, u. a. auch die Agrarförderprogramme der zweiten Säule (Agrarumweltprogramme), werden von den Bundesländern unterschiedlich gestaltet. Auf Bundesebene gibt es hierzu allerdings mit der „Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz“ eine Koordination mit Vereinbarung bestimmter Spannbreiten möglicher Förderetze sowie einer Umverteilung der nötigen Kofinanzierungsmittel zwischen Bund, armen und reichen Ländern. Eine ähnliche Struktur existiert im Bereich der Raumordnungs- und Wirtschaftspolitik mit der „Gemeinschaftsaufgabe regionale Wirtschaftsstruktur“.
- ☞ Die Bundesländer sind mit Ausnahme des Nationalparks für die Ausweisung aller Schutzkategorien des Bundesnaturschutzgesetzes zuständig.
- ☞ Dies umfasst auch die Ausweisung von FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten. Mit der Ausweisung eines solchen Gebietes verpflichten sie die nachgeordnete Ebene der Landkreise, das in der EU-Richtlinie definierte „Verschlechterungsverbot“ umzusetzen.

Die Ausweisung von Schutzgebieten hat direkten Einfluss auf den Verkehrswert der entsprechenden Grundstücke. Die wirtschaftliche Entwicklung eines FFH-Gebietes durch Siedlung, Verkehr oder – soweit der Schutzzweck gefährdet wird – landwirtschaftliche Intensivierung ist nur noch möglich, wenn im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nachgewiesen wird, dass der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder aber für eine Maßnahme ein hohes öffentliches Interesse besteht. Durch Ausweisung von EU-Schutzgebieten werden daher Verfügungsrechte tendenziell entzogen und der Allgemeinheit zugeführt. Die Bodenpreise sinken dadurch.

Die Zulässigkeit dieses Eingriffs ins Bodeneigentum, also die Grenze der im Grundgesetz verankerten Sozialpflichtigkeit des Eigentums, wurde häufig von Grundeigentümern vor Gerichten angefochten. Die Rechtssprechung hat sich dahin gehend entwickelt, dass ein Bodenwertverlust in Höhe von etwa 20 % im Sinne der Sozialpflichtigkeit des Eigentums hingenommen werden muss.

In Naturschutzgebieten sind die Wertverluste jedoch häufig höher. Im Bundesnaturschutzgesetz, konkretisiert durch Regelungen in verschiedenen Landesnaturschutzgesetzen, ist daher eine gesetzliche Entschädigung für den zugunsten der Allgemeinheit auferlegten Wertverlust vorgesehen. Auf Landesebene existieren hierzu z. B. Punktwerttabellen, nach denen eine jährliche Zahlung abhängig von der Schwere der Einschränkungen berechnet wird (z. B. niedersächsischer Erschwernisausgleich).

Auch werden Flächen in Schutzgebieten, in denen signifikante Bewirtschaftungseinschränkungen geplant sind, von der öffentlichen Hand oder von Naturschutzorganisationen planmäßig angekauft. Damit haben Grundeigentümer eine Möglichkeit, von ungeschmälernten Bodenpreisen zu profitieren, bevor der Naturschutz zuschlägt. Tatsächlich gibt es Fälle, wo die Ankaufpolitik eines Bundeslandes auf die regionalen Bodenpreise einen stabilisierenden oder sogar erhöhenden Einfluss ausgeübt hat. So sind etwa in der Eider-Treene-Sorge-Niederung in Schleswig-Holstein in den 1980er und 1990er Jahren die Bodenpreise maßgeblich durch den Ankauf feuchter Grünlandflächen durch die Landesregierung stabilisiert worden. Die Ankaufpolitik hat maßgeblich zur Akzeptanz der großräumigen Naturschutzbemühungen in der Bevölkerung beigetragen

³ NUTS (Nomenclature des unités territoriales statistiques) ist eine EU-einheitliche Klassifikation von Verwaltungsebenen. NUTS-2 entspricht in Deutschland den Bundesländern, NUTS-3 den Landkreisen.

2.2.3 Die kommunale Ebene: Landkreise und Gemeinden

Nachdem auf Bundes- und Landesebene der gesetzliche Rahmen für die Bodenmärkte definiert und die räumliche Zuweisung von Verfügungsrechten am konkreten Grundstück vorgegeben ist, obliegt es Landkreisen und Gemeinden, die Nutzungsrechte an der Fläche endgültig festzuschreiben. Ihre Kompetenzen liegen im Bereich der Bauleitplanung und des Naturschutzrechts.

Das *Baugesetzbuch* definiert verschiedene Kategorien von räumlichen Nutzungskategorien insbesondere im besiedelten Bereich und die Art ihrer Zuweisung im Rahmen der Bauleitplanung. Es definiert geschlossen bewohnte Gebiete als „Innenbereich“ im Unterschied zum überwiegend landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und unterscheidet den Innenbereich nach Nutzungskategorien wie z. B. reines Wohngebiet, dörfliches Mischgebiet, Gewerbegebiet. In jeder dieser Gebietskategorien sind unterschiedliche Nutzungsrechte mit dem Bodeneigentum verbunden: so dürfen z.B. von einem Grundstück im reinen Wohngebiet keine störenden Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen, im Gewerbegebiet schon.

Im Außenbereich ist in diesem Zusammenhang das Recht auf privilegierte Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB wichtig. Aktive landwirtschaftliche Betriebe haben das Recht, im Außenbereich neue Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu errichten, sofern diese dem Betrieb dienen, z. B. als Altenteilerhaus. Die baurechtliche Definition von Verfügungsrechten, insbesondere im Rahmen der Ausweisung von Baugebieten, aber auch der Bestimmung von Flächen für Landwirtschaft und Naherholung, wird durch die Gemeinden im Rahmen von Flächennutzungsplänen für das Gesamtgebiet und Bebauungsplänen für das konkrete Einzelvorhaben festgelegt.

Im Bereich des Naturschutzrechts werden durch Landkreise als untere Naturschutzbehörden Satzungen für gesetzlich ausgewiesene Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete erarbeitet.

Dabei wird im Rahmen von fachlichen Entwicklungskonzepten die gewünschte ökologische Entwicklung der geschützten Gebiete formuliert; dies kann Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördergeldern schaffen.

Auf kommunaler Ebene gibt es gewisse Möglichkeiten für Gemeinden und Landkreise, auf Struktur und Ausrichtung der Landwirtschaft in ihrem Bereich Einfluss zu nehmen. Die Ebene dieser „kommunalen Agrarpolitik“ ist für Landwirte meist gut erreichbar, da sie lange vor Ort wohnen, in der Gemeindevertretung oder im Kreistag als gewählte Vertreter mitarbeiten können, die örtlichen Verhältnisse kennen und zuweilen gut vernetzt sind.

Bauleitplanung

Im Bereich der Bauleitplanung liegt die Kompetenz der Gemeinden und Landkreise zum Einen in der Ausweisung von Bau- oder Gewerbegebieten sowie in der Gewährung von Baurecht für privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich. Dies bedeutet regelmäßig eine gewaltige Verkehrswertsteigerung der betroffenen Grundstücke. Der Wertzuwachs im Bereich städtischer oder dörflicher Baugebiete liegt im Bereich zwischen dem Faktor 10 und dem Faktor 100. Auch im Außenbereich kann der Wertzuwachs z. B. im Fall der Errichtung von Windkraftanlagen über 100 liegen. Allerdings wird dieser Wertzuwachs meistens über mehrere Jahre oder Jahrzehnte realisiert, da die Tendenzen der Siedlungsentwicklung lange erkennbar sind und die Flächen daher bereits als „Bauerwartungsland“ höhere Marktpreise erzielen.

Die gewaltigen Wertsteigerungen in diesem System der Bodenpreisbildung und die langen Zeiträume der Preisbildung verleiten zu massiver politischer Einflussnahme in den Gemeindeparlamenten – meistens im Sinne der Ausweisung von Baurecht auf einer bestimmten Fläche.

„Die enormen Gewinnchancen auf dem Grundstücksmarkt fordern eine Einflussnahme der Grundstückseigentümer und Investoren auf kommunale Entscheidungsträger geradezu heraus“. (EEKHOFF 2006, 217)

Umgekehrt jedoch können auch Bürgergruppen oder Umweltschutzvereine durch politischen Druck die Ausweisung von Baurecht verhindern, damit Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihren Wertzuwachs eindämmen.

Naturschutzrecht

Im Rahmen des auf Landkreisebene zu erstellenden *Landschaftsrahmenplans* in Niedersachsen (abweichende Bezeichnungen in anderen Bundesländern) werden Schutzgebiete definiert sowie Schutzziele und Schutzgebietskategorien festgelegt. Diese werden dann im Einzelfall per Satzung beschlossen. Hier fällt die Entscheidung über die Schutzkategorie Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet oder auch Wasserschutzgebiet, womit stets auch Bodenpreise beeinflusst werden. Die Landschaftsplanung ist in manchen Bundesländern (z. B. Niedersachsen) eine Fachplanung, die für die Raumordnung nicht direkt verbindlich ist, aber in diese übernommen werden soll. In anderen Bundesländern ist die naturschutzfachliche Planung Bestandteil der Raumplanung und direkt verbindlich.

Auf Gemeindeebene wird die naturschutzfachliche Planung durch den *Landschaftsplan* unterlegt, der ein flächenscharfes Konzept für Entwicklungsräume für Natur und Landschaft oder auch für Naherholung definiert. Auch hier sind die Aussagen zunächst nur gutachterlich und in die Flächennutzungsplanung zu übernehmen. Dadurch hat jedoch auch der Landschaftsplan einen Einfluss auf Bodenpreise.

Der Landschaftsplan wird z. B. in Niedersachsen als freiwilliges Planungsinstrument eher im Bereich städtischer Randgebiete eingesetzt, um eine fachliche Grundlage für die räumliche Ordnung der konkurrierenden Nutzungen Landwirtschaft, Naturschutz und Erholung zu haben. Seine Auswirkung auf Bodenpreise ist vergleichsweise nachrangig, da die entscheidenden Schutzdefinitionen entweder auf Kreisebene (Naturschutzgebiet) oder auf Ebene der geschützten Biotopie im Landesrecht verankert werden. In der Kombination von Naturschutz- und Naherholungsfunktion kann er allerdings vorteilhafte Bedingungen für die Entwicklung eines darauf aufbauenden Betriebszweigs (z. B. Hofcafé) für die Landwirtschaft schaffen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung von Acker- oder Grünlandpreisen am „freien Markt“ flankiert wird von der Bauleitplanung auf der einen Seite, in deren Vorfeld sich drastische Bodenpreissteigerungen ergeben, und der naturschutzfachlichen Planung auf der anderen Seite, durch die Flächen auf Grund entzogener Nutzungsrechte am Markt tendenziell entwertet werden. Die Baulandentwicklung als zweischneidiges Schwert entzieht der Landwirtschaft Flächen, schafft für manche Betriebe jedoch Entwicklungsmöglichkeiten durch enorme Bodenpreissteigerungen beim Verkauf von Eigenland.

Die Naturschutzplanung dagegen geht häufig mit dem Selbstverständnis ökologischer Bodenbewirtschaftung konform und kann durch sinkende Kauf- und Pachtpreise vergünstigte Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe schaffen, die sich auf Naturschutz als Betriebszweig einlassen möchten. – In vielen solchen Fällen sind ökologische Betriebe die prädestinierten Partner für langfristige Landschaftspflegeaufgaben.

2.3 Erbe, Kauf, Pacht und ihre Rahmenbedingungen in Deutschland

2.3.1 Erbrecht

Das Erbrecht in der Bundesrepublik ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sowie im „Erbchaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz“ (ErbStG) geregelt. Grundsätzlich wird ein Erbe gleichmäßig auf Verwandte in gerader Linie (Kinder, aber auch Eltern, Ehepartner, Enkel) aufgeteilt. Über ein Testament, das vor einem Notar erstellt wird, kann jedoch jede andere Person oder auch Organisation als Erbe eingesetzt werden.

Ab einem bestimmten Freibetrag fällt Erbschaftssteuer an, d. h. der Staat kassiert einen Teil des Vermögens. Die Höhe der Steuer hängt vom Verwandtschaftsgrad ab, wie folgende Tabelle zeigt:

Wert des Vermögens abzüglich Freibetrag von:	Steuerklasse I				Steuerklasse II	Steuerklasse III
	Ehegatten, Lebenspartner	Kinder	Enkel	Eltern	Geschwister	alle übrigen Erben
500.000 €	400.000 €	200.000 €	100.000 €	20.000 €	20.000 €	
Steuersatz bei einem Vermögen						
bis 75.000	7 %	7 %	7 %	7 %	15 %	30 %
bis 300.000	11 %	11 %	11 %	11 %	20 %	30 %
bis 600.000	15 %	15 %	15 %	15 %	25 %	30 %
bis 6.000.000	19 %	19 %	19 %	19 %	30 %	30 %
bis 13.000.000	23 %	23 %	23 %	23 %	35 %	50 %
bis 26.000.000	27 %	27 %	27 %	27 %	40 %	50 %
ab 26.000.000	30 %	30 %	30 %	30 %	43 %	50 %

Erbschaft- und Schenkungsteuersätze in Deutschland seit 1.1.2010
(Quelle: de.wikipedia.org)

Die Steuertabelle zeigt, dass der Erbgang von Eltern auf Kinder und Enkel (und vorübergehend auch auf den Lebenspartner) auch bei großen Vermögen weitgehend verschont wird. Schon bei der Übertragung auf eigene Geschwister, besonders aber bei allen Übertragungen außerhalb der Familie kassiert der Staat dagegen einen guten Teil – bis zu 50% ab einem Vermögenswert über 6 Mio. €.

Die gleichen Steuersätze wie für Erbfälle gelten für Übertragungen unter Lebenden, im Gesetz als „Schenkung“ bezeichnet. Es ist steuerlich egal, ob ein Vermögen zu Lebzeiten oder erst nach dem Tod übertragen wird.

Dieses Erbrecht gilt auch für die Landwirtschaft. Um den Bestand von Höfen im Erbgang nicht zu gefährden, gibt es allerdings die Möglichkeit, das Bodenvermögen monetär *niedrig zu bewerten* und dadurch weitgehend innerhalb der Freibeträge zu vererben. Wirtschaftsfähige Höfe mit Grund und Boden, Inventar und Hofstelle können hierfür nach § 2049 und 2312 BGB als „Landgut“ im Grundbuch oder nach der norddeutschen Höfeordnung mit einem „Hofvermerk“ in der sogenannten Höferolle eingetragen werden und auf dieser Grundlage an den vom Erblasser zu bestimmenden Hofnachfolger zum Ertragswert anstelle des Verkehrswertes vererbt werden. Auf der anderen Seite wird innerhalb der Familie ein finanzieller Ausgleich für die „weichenden Erben“ geregelt, also für die Geschwister des Jungbauern, die den Hof verlassen.

In einigen Bundesländern gibt es darüber hinaus landesrechtliche Regelungen. In den nach dem Krieg englisch besetzten Gebieten Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen wurde z.B. 1947 ein einheitliches, vom sächsischen Anerbenrecht inspiriertes System eingeführt, die Höfeordnung. Sie legt den unter den Miterben aufzuteilenden „Hofeswert“ auf den 1½ fache des Einheitswertes nach §48 des Bewertungsgesetzes fest, der sich am Ertragswert orientiert.

Dadurch entsteht ein finanzieller Anreiz, den Hof ungeteilt weiterzugeben, eine weitere Zersplitterung landwirtschaftlich genutzten Bodeneigentums zu verhindern und dadurch das Eigenkapital der landwirtschaftlichen Familienbetriebe in Form von Grund und Boden zu erhalten.

Das Erbrecht bot jedoch bis 2008 keine sinnvolle Möglichkeit, den Hof an einen Nachfolger außerhalb der Familie weiterzugeben, denn der entsprechende Freibetrag von 20.000 € und der darüber einsetzende Mindeststeuersatz von 30% würde das landwirtschaftliche Vermögen sofort dezimieren.

Eine Befreiung von der Erbschaftsteuer gilt jedoch für die Vermögensübertragung auf gemeinnützige Organisationen. Die Entwicklung gemeinnütziger landwirtschaftlicher Träger seit den 1970er Jahren (siehe unten S.52ff.) war daher auch eine Möglichkeit, einen Hof zu erhalten, wenn nur außerfamiliäre Nachfolge möglich ist. Allerdings müssen dann regelmäßig gemeinnützige Tätigkeiten im Sinne der Abgabenordnung durchgeführt und nachgewiesen werden. Ökologische Landwirtschaft an sich ist steuerrechtlich nicht ausreichend.

Mit einer Erbschaftsteuerreform wurde 2008 mit §13a und 13b ErbStG die „Verschonungsregelung“ eingeführt, um vor dem Hintergrund vieler anstehender Generationswechsel im Handwerk und

industriellen Mittelstand betriebliches Vermögen für die familiäre oder auch außerfamiliäre Nachfolge zu erhalten, denn die günstigen Bewertungsmöglichkeiten der Landwirtschaft galten hier nicht. Ziel war die Erhaltung von Arbeitsplätzen. Die Verschonungsregelung sieht daher vor, dass betrieblich genutztes Vermögen weitgehend von der Erbschaft- und Schenkungsteuer befreit ist. Bei Betrieben ab 20 Beschäftigten gilt dies, wenn der Betriebsnachfolger 5 Jahre lang 80% der vor der Übertragung gezahlten Lohnsumme für seine Beschäftigten weiterzahlt. Für Betriebe mit weniger als 20 Beschäftigten entfällt diese Bedingung.⁴

Da auch landwirtschaftliches Betriebsvermögen unter diese Regelung fällt, ermöglicht die Verschonungsregelung heute eine steuerlich unkomplizierte außerfamiliäre Nachfolge.

2.3.2 Kauf

Der Kauf und Verkauf von landwirtschaftlicher Flächen ist im Grundstücksverkehrsgesetz geregelt. Danach muss jeder abgeschlossene Kaufvertrag bei der „zuständigen Landwirtschaftsbehörde“ angezeigt werden. Die Aufgaben der „zuständigen Behörde“ übernimmt z.B. in Niedersachsen der Grundstücksverkehrsausschuss beim Landkreis. Er wird gebildet von 5 durch den Kreistag gewählten Personen, von denen 3 von der Landwirtschaftskammer vorgeschlagen werden müssen. Sie werden alle 5 Jahre nach einer Kommunalwahl anlässlich der konstituierenden Sitzung des jeweiligen Kreistags neu gewählt.⁵

Die so gebildete Behörde prüft vor allem, ob der vereinbarte Kauf zu einer „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ führt, d. h. „Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur“ widerspricht. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Fläche durch einen Nichtlandwirt gekauft wird, obwohl ein Landwirt die Fläche benötigt und bereit ist, in den Kaufvertrag einzusteigen.

Ist dies der Fall, dann kann die regionale gemeinnützige Landgesellschaft (s.S.16) ihr Vorkaufsrecht ausüben und zu den vereinbarten Konditionen in den Kaufvertrag einsteigen, um die Fläche dem interessierten Landwirt zu übertragen, der die Bedingungen erfüllt. Der aktive Landwirt ist daher beim Flächenkauf privilegiert.

Die Genehmigungspraxis zum privilegierten Landkauf wird unterschiedlich gehandhabt und immer wieder auch durch Gerichtsurteile präzisiert. So konnte z. B. 1969 in Schleswig-Holstein in einer erfolgreichen Klage gegen eine zunächst versagte Genehmigung durchgesetzt werden, dass ein gemeinnütziger Verein, der selbst Landwirtschaft betreibt, ebenso wie ein privater Landwirt zum privilegierten Landkauf berechtigt sein kann. Ähnlich hat ein Naturschutzverein im Nationalpark Unteres Odertal in Brandenburg, der extensives Grünland mit eigenen Rindern beweidet, per Klage durchgesetzt, Flächen privilegiert erwerben zu dürfen, obwohl eine große Agrargesellschaft ebenfalls an diesen Flächen interessiert war (VÖSSING 2011).

Der Bundesgerichtshof hat zur Frage der Privilegierung in einem Leitsatz die Regel formuliert:

„Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an ein selbst nicht Landwirtschaft betreibendes Unternehmen steht einem Erwerb durch einen Landwirt gleich, wenn eine sachliche und personelle Verflechtung zwischen Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft besteht, bei der die Überlassung der Grundstücke an das landwirtschaftliche Unternehmen sichergestellt ist, und die hinter den Unternehmen stehenden Personen den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben.“ (BGH 2010)

Andererseits wird auf Grund zunehmender Flächenkäufe außerlandwirtschaftlicher Erwerber die Privilegierung teilweise strenger gehandhabt. So würde nach mündlicher Aussage des Landratsamts Sigmaringen in Baden-Württemberg 2012 einem Privatlandwirt der Kauf von Land zur Eigenbewirtschaftung un-

⁴ Alternativ ist das Vermögen zu 100% von der Steuer befreit, wenn der Nachfolger 7 Jahre lang 100% der Lohnsumme weiterzahlt.

⁵ Landwirtschaftskammergesetz Niedersachsen §41

tersagt werden, weil er den Betrieb gemeinschaftlich in der Rechtsform einer GbR bewirtschaftet. Erwerbsberechtigt wäre hier nur die GbR als Ganzes.

Eine wesentliche Lücke des Gesetzes ist der Erwerb von Geschäftsanteilen an Großbetrieben (meist in Ostdeutschland) in Form einer Kapitalgesellschaft, die nach Grundstücksverkehrsgesetz nicht genehmigungspflichtig sind. In diesen Fällen ist der Einstieg außerlandwirtschaftlicher Investoren in landwirtschaftliches Eigentum nicht kontrollierbar.

Die Details der Privilegierung sind angesichts steigender Bodenpreise in jüngster Zeit Gegenstand intensiver Diskussion. Die Privilegierung der jetzigen Ausgestaltung wird von Experten als „stumpfes Schwert“ bezeichnet (BLG 2010), und die gemeinsame Konferenz der Agrarminister von Bund und Ländern diskutiert aktuell eine Anpassung der Vorschriften.

Ein Blick über die Grenzen zeigt, dass die Frage des privilegierten Landkaufs auch anderswo ein Thema ist. Der französische Bodenfonds Terre de Liens darf beispielsweise in Frankreich Land erwerben, wenn er durch einen langfristigen Pachtvertrag nachweist, dass das Land zur tatsächlichen bäuerlichen Bewirtschaftung angekauft wird. Das Pachtrecht in Frankreich schützt allerdings den Pächter stärker als das deutsche Pachtrecht und kommt bis auf die Verkäuflichkeit der Fläche einem Eigentumsrecht gleich.

2.3.3 Pacht

Das Landpachtverkehrsgesetz regelt in Deutschland, dass Pachtverträge innerhalb eines Monats nach Abschluss durch den Verpächter beim Landkreis angezeigt werden müssen. Der Pachtvertrag kann beanstandet werden, wenn das Land an einen Nichtlandwirt verpachtet wird, obwohl ein Landwirt das Grundstück für seinen Betrieb „dringend“ benötigt, oder wenn die Pacht „nicht in einem angemessenem Verhältnis zum dem Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist“. Die Bundesländer können von der Anzeigepflicht Pachtverträge unterhalb einer bestimmten Flächengröße ausnehmen (Beispiel Niedersachsen, Schleswig-Holstein: 2 ha).

In der Praxis werden jedoch viele Pachtverträge nicht angezeigt, da dies auch keine Strafe nach sich zieht. Das Gesetz ist daher ein zahnloser Tiger. In der Diskussion wird derzeit vorgeschlagen, die Gültigkeit von Pachtverträgen von der Anzeige bei der Landwirtschaftsbehörde abhängig zu machen. Das würde wahrscheinlich einen dämpfenden Einfluss auf Pachtexzesse haben, da z.B. die Landpacht für gewerblich betriebene Biogasanlagen vor diesem Hintergrund versagt werden kann. (BLG 2012, S.IV 13ff.)

2.4 Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft am Bodenmarkt

2.4.1 Ökologische Landwirtschaft

Um zu einer Einschätzung der Wettbewerbsfähigkeit von ökologisch wirtschaftenden Betrieben zu kommen und ihre Handlungsspielräume auf dem Bodenmarkt einschätzen zu können, ist sowohl die Betrachtung der derzeitigen Verkehrswerte als auch die Ermittlung der Ertragswerte des Bodens nötig.

Im Folgenden wird am Beispiel von Schleswig-Holstein aufgezeigt, in welchem Verhältnis die derzeitigen Bodenpreise zu den auf der Fläche zu erzielenden Gewinnen stehen. Der Kaufpreis für einen Hektar landwirtschaftliche Fläche lag 2010 in Schleswig-Holstein bei durchschnittlich 16.923 €. Ausgehend von dieser Summe, ergibt sich in der Refinanzierung dieser Investition auf 30 Jahre jährlich eine Annuität von 838,27 € bei Fremdfinanzierung. Kann der Boden mit Eigenkapital finanziert werden, verringert sich die jährliche Refinanzierungssumme auf 564,13 € - solange kein kalkulatorischer Zins angenommen wird.

Kaufpreis pro Hektar	16.923,00 €
Zins	3,20%
Zins im Monat	45,13 €
Zins im Jahr	541,54 €
Laufzeit in Jahre	30
Annuität/Monat	-72,99 €
Annuität/Jahr	-858,42 €

Tabelle 1: Refinanzierung Bodenkauf. Eigene Berechnung

Dem gegenüber stehen die Betriebsergebnisse von 53 ökologisch wirtschaftenden Betrieben in Schleswig-Holstein aus den Wirtschaftsjahren 2006/07 bis 2008/09, die vom Institut für Agrarökonomie der Christian Albrecht Universität in Kiel 2011 ausgewertet und mit entsprechenden Ergebnissen von konventionellen Betrieben verglichen wurden (LATA CZ-LOHMANN ET AL. 2011). Als Datengrundlage der empirischen Untersuchung dienen die Jahresabschlüsse der ökologischen Betriebe, die auf Basis von Standarddeckungsbeiträgen in 17 spezialisierte Ackerbau-, 23 spezialisierte Futterbau- und 13 Gemischtbetriebe unterteilt wurden. Eine wichtige wirtschaftliche Kenngröße, die im Rahmen der Erhebung berechnet wurde, ist das Ordentliche Ergebnis der Betriebe. Diese Kenngröße entspricht dem Betriebsgewinn, welcher um außerordentliche und zeitraumfremde Einflüsse bereinigt wurde.

Das durchschnittliche Ordentliche Ergebnis pro Betrieb liegt bei den ökologischen wie auch bei den konventionellen Betrieben bei 43.500 € pro Betrieb. Bezogen auf den Hektar fällt das Ordentliche Ergebnis im ökologischen Landbau allerdings etwas geringer aus als bei den konventionellen Kollegen, da der Gewinn auf geringfügig mehr Fläche erwirtschaftet wird. Unter Berücksichtigung aller Direktzahlungen und Förderungen werden im ökologischen Landbau etwa 410 € pro Hektar erwirtschaftet, während es im konventionellen Landbau 485 € pro Hektar sind.

Um die Ergebnisse noch etwas differenzierter zu betrachten, zeigt Tabelle 2 die durchschnittlichen Ordentlichen Ergebnisse der Öko-Betriebe nach Betriebstypen unterschieden:

	Futterbaubetriebe	Ackerbaubetriebe	Gemischtbetriebe
Ord. Ergebnis/ha	480,00 €	440,00 €	280,00 €

Tabelle 2: Betriebsergebnisse von Ökobetrieben in Schleswig-Holstein inklusiv Direktzahlungen und Förderungen. Darstellung nach LATA CZ-LOHMANN et al. 2011

Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, wie weit sich bereits 2010 die Marktpreise des Bodens von der realen landwirtschaftlichen Wertschöpfung entfernt haben. Keine der vorgestellten Bewirtschaftungsformen oder Betriebstypen kann Gewinne erwirtschaften, die eine Refinanzierung der Investition möglich machen, geschweige denn zusätzlich einen Einkommensanteil für die Betriebsleiter/innen bereitstellen.

Bei den derzeitigen Entwicklungen am Bodenmarkt wird sich die dramatische Differenz weiter erhöhen und stellt ökologisch wirtschaftende Betriebe vor die Situation, dass Landkäufe nicht mehr zu finanzieren sind, und gefährdet so ihre zukünftige Entwicklung.

2.4.2 Konventionelle Landwirtschaft

Dies gleiche gilt für die überwiegende Zahl der konventionellen Betriebe. Die Fachzeitschrift top agrar stellt 2011 anhand von zwei Rechenbeispielen für gut geführte Betriebe in West- und Ostdeutschland fest:

„Unter deutschen Verhältnissen ist es nahezu unmöglich, aus der laufenden Flächenbewirtschaftung den kompletten Kapitaldienst für den Kauf einer Fläche aufzubringen. So könnte selbst ein Betrieb, der 500 €/ha Grundrente aufbringt, keine 10.000 €/ha für einen Flächenkauf ausgeben. Und das bei einem Zinsansatz von 3 % und einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren.“

Ein Flächenkauf lässt sich nur dadurch darstellen, dass der Tilgungsanteil (der eigentliche Kauf der Fläche) aus einem anderen Betriebszweig oder aus der Grundrente von vorhandenen Eigentumsflächen quersubventioniert wird. „Wer Boden kauft, braucht Boden in der Hinterhand.“ Auf gut geführten Betrieben

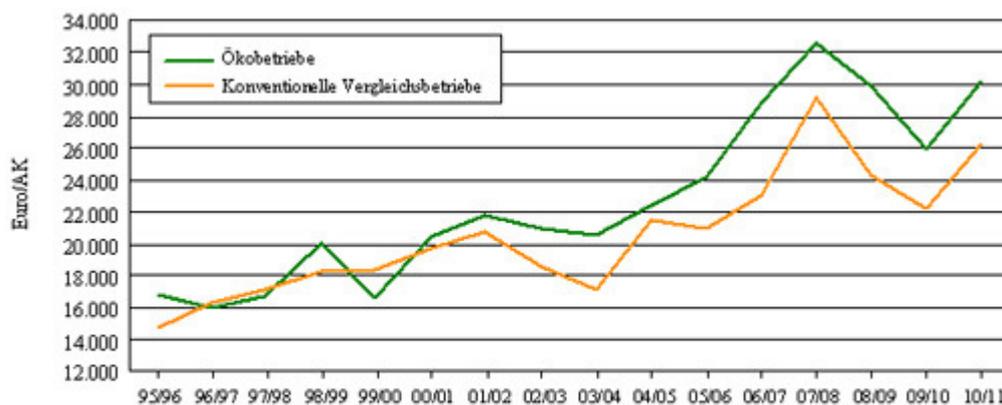
kann die Grundrente aus 1,0 - 1,4 ha Eigenland die Tilgung für 1 ha Kaufland erwirtschaften. Aber auch dann werden die betrieblichen Spielräume bis zur Grenze belastet, und bei einer Zinserhöhung während der langen Laufzeit der Finanzierung kann die Kalkulation schnell kippen. (TOP AGRAR 2011)

2.4.3 Kann der Ökolandbau beim Flächenerwerb mithalten?

Die verfügbaren Daten deuten darauf hin, dass die hohen Flächenpreise kein Sonderproblem für Ökobetriebe sind. Im Gegenteil sind Ökobetriebe wirtschaftlich eher besser gestellt als konventionelle:

„Im Durchschnitt der Jahre 2005/06 bis 2009/10 haben die ausgewerteten ökologisch wirtschaftenden Haupterwerbsbetriebe ... um 27 Prozent höhere Gewinne je Unternehmen als die konventionellen Haupterwerbsbetriebe.“ (BMELV 2012, S.33)

Dies ist bereits langjähriger Trend. Die nachfolgende Graphik zeigt einen Vergleich der Unternehmensgewinne ökologischer und konventioneller Vergleichsbetriebe aus dem Testbetriebsnetz für die jährlichen Agrarberichte. Die Vergleichsbetriebe wurden nach ähnlicher Betriebsstruktur ausgewählt, um Verzerrungen durch unterschiedlichen Viehbesatz oder Größenordnung zu vermeiden.



Quelle: Institut für Betriebswirtschaft des vTI auf Grundlage des Testbetriebsnetzes, WJ 1995/1996-2010/2011.

Vergleich der Unternehmensgewinne ökologisch und konventionell wirtschaftender Betriebe in Deutschland 1995-2011. Quelle: WWW.BMELV.DE

Die meisten Ökobetriebe in Deutschland sind Anbauverbänden, mehrheitlich Bioland und Demeter, angeschlossen (BMELV 2012a), so dass diese Statistik auch nicht von EU-Bio-Betrieben geprägt ist.

Ein Problem (für ökologische wie konventionelle Betriebe) besteht eher gegenüber Betrieben mit Biogaserzeugung, die einen klaren Wettbewerbsvorteil haben.

Ökologische Betriebe haben daher am Bodenmarkt dieselben Schwierigkeiten wie die meisten konventionellen.

3 Internationale Aspekte des Bodenmarktes

3.1 *Fragmentierte Eigentumsrechte in post-sozialistischen Ländern: Das Beispiel Litauen*

Litauen, der südlichste und größte der drei baltischen Staaten, erlangte nach 50 jähriger Sowjetherrschaft im Jahre 1990 seine Unabhängigkeit wieder. 1991 wurde eine Bodenreform eingeleitet, in deren Zuge möglichst viele „Alteigentümer“ ihre Flächen zu privatem Eigentum zurück erhielten. 20 Jahre später war die Verteilung im Wesentlichen abgeschlossen, 22 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche verblieben noch in Staatshand.⁶

Diese Bodenreform hatte zum Ergebnis, dass der größte Teil der Grundstücke nun Grundeigentümern zufiel, die weitgehend in den Städten wohnten oder nach zwei Generationen Kolchosen-System keinerlei bäuerlichen Bezug mehr zum Land hatten. Die Landverteilung führte – insbesondere in West-, Ost- und Süd-Ost-Litauen – zu sehr klein parzellierten Flurverhältnissen. Wenn z. B. jedem Dorfbewohner drei Hektar zurückübertragen wurden, lag davon ein Hektar beim Wohnhaus und zwei Hektar verteilt im Außenbereich der Gemarkung. Zwischen den zugewiesenen Parzellen lagen immer wieder brach liegende Flächen, deren Eigentümer noch nicht identifiziert waren oder sich nicht um die Bewirtschaftung kümmern wollten. Die subsistenzorientierte Wirtschaft, auf die diese traditionelle Fluraufteilung ausgerichtet war, existierte in den Wünschen und Fähigkeiten der Menschen nicht mehr. Die Landwirte der subsistenzorientierten Betriebe unter fünf Hektar, von denen zahlreiche nach der Unabhängigkeit wieder aufgenommen wurden, waren Anfang der 2000er Jahre mehrheitlich über 60 Jahre alt.

Trotz der zersplitterten Eigentumsstruktur gelang es vielen litauischen Landwirten, durch Pacht oder Zukauf ihre Betriebe in existenzfähige bäuerliche Größenordnungen zu entwickeln. Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Fläche wird heute von den Betriebsgruppen 5 bis 30 Hektar und 30 bis 50 Hektar bewirtschaftet. Die Erzeugung und auch die Einkaufsgewohnheiten sind jedoch generell auf den Weltmarkt ausgerichtet, und in den Dörfern sind kaum lokal erzeugte Lebensmittel zu erhalten. Mit der im EU-Beitrittsabkommen für 2014 vereinbarten Verkäuflichkeit des Bodens auch für Ausländer wird eine Welle externer Investoren erwartet, die die vergleichsweise günstigen Bodenpreise von 1.000 bis 2.000 €/ha Ackerland in dem klimatisch günstigen und politisch stabilen Land für umfangreiche Käufe nutzen werden. Ein starkes Anziehen der Bodenpreise wird dann erwartet.

3.2 *Moderate Bodenpreise in einem regulierten Bodenmarkt: Das Beispiel Frankreich*

Auch in Frankreich sind die Bodenpreise in den letzten Jahren deutlich gestiegen, jedoch auf ein Niveau, das mit 5.000 € je Hektar im Durchschnitt immer noch deutlich unterhalb dem der meisten anderen europäischen Staaten liegt. (s. Seite 38) Auch die Pachtpreise sind deutlich günstiger. Grund dafür ist ein stark regulierter landwirtschaftlicher Bodenmarkt.

Das Landgesetzbuch (code rural) sieht hierzu als zentrales Element ein Vorkaufsrecht benachbarter aktiver Landwirte zu einem gutachterlich festgelegten Preis vor, der sich am Ertragswert des Grundstücks orientiert.

Die Umsetzung dieser Regulierung geschieht über die Landwirtschaftsbehörden bei den Départements (NUTS-3-Regionen, d.h. Landkreise) in Zusammenarbeit mit den regionalen gemeinnützigen Bodengesellschaften (SAFER⁷), die 1960 mit dem Ziel landwirtschaftlicher Produktivitätssteigerung geschaffen worden waren. Die SAFER sind in drei Bereichen tätig: Sie erarbeiten Expertisen und Empfehlungen zum

⁶ Quelle für alle Informationen dieses Abschnitts: Jokubauskas 2011

⁷ Société d'aménagement foncier et d'établissement rural, Gesellschaft für Bodenhaushalt und ländliche Einrichtung

Umgang mit dem Bodenmarkt; sie führen eine detaillierte Bodenpreisstatistik; und sie kaufen, bevorraten und verkaufen Land unter agrarpolitischen Zielsetzungen. Zu diesen Zielsetzungen gehört seit Begründung der SAFER auch die Förderung von Betriebsneugründungen junger Landwirte einschließlich des Quereinstiegs in die Landwirtschaft.

Zur Umsetzung ihrer Ziele besitzen neben den benachbarten Landwirten auch die SAFER selbst ein generelles Vorkaufsrecht an allen landwirtschaftlichen Flächen, das sie jedoch nur unter definierten Bedingungen und mit Zustimmung des Landwirtschaftsministeriums ausüben dürfen. Seit 1999 kaufen die SAFER nicht nur unter landwirtschaftlichen, sondern auch unter ökologischen Gesichtspunkten Flächen, wenn dies im Zusammenhang mit Naturschutzplanungen steht.

Jeder Landverkauf in Frankreich wird über den Notar der regionalen SAFER angezeigt und ist zustimmungspflichtig. Die SAFER kann dabei sowohl den Preis als auch die Person des Käufers beanstanden. Der Kaufvertrag muss dann geändert werden und wird nur genehmigt, wenn der Preis auf einen von der SAFER vorgeschlagenen Wert abgesenkt und / oder das Land an einen von der SAFER genehmigten Käufer verkauft wird. Dies sind in der Regel aktive örtliche Bauern oder junge Neueinsteiger.

Das Entscheidungskomitee der regionalen SAFER für diese Fragen (*comité technique*) wird allerdings im Wesentlichen durch die örtliche Vertretung des Bauernverbands bestimmt, in der tendenziell die wachstumsorientierten Bauern das Sagen haben. Dadurch bleibt das Geschehen auf den Bodenmärkten von den örtlichen Bauern bestimmt, mit der Schattenseite, dass diese auch für den Verbleib des Bodens in ihrem engeren Kreis sorgen und z. B. den Verkauf von Land an junge zugezogene Landwirte von außerhalb oder mit unkonventionellen Betriebsideen (Bio...) verhindern können. „Es gibt hierzu viele schlechte Beispiele“⁸. Die Besetzung der Entscheidungskomitees müsste demokratischer gestaltet werden, um hier eine offenere Handhabung zu ermöglichen.

Landwirtschaftliche *Pachten* in Frankreich sind nur innerhalb eines vorgegebenen regionalen Korridors frei verhandelbar. Bereits in den 1950er Jahren wurde die Ertragsfähigkeit von Äckern und Grünland für jedes Département festgelegt und davon eine angemessene Pacht abgeleitet. Bis 1994 wurden Pachten grundsätzlich in Naturaläquivalenten vereinbart, z. B. Doppelzentner Weizen. Mit Umstellung auf Geldwerte wurde jährlich vom Département ein Index zur Anpassung der Minimal- und Maximalpacht festgelegt, der sich an der Preissteigerung landwirtschaftlicher Produkte orientierte. 2009 wurde dieses System abgelöst zu Gunsten eines einheitlichen nationalen Indexes, mit dem die regionalen Minimal- und Maximalpachten fortgeschrieben werden. Dieser Index (Basisjahr 2009 = 100) berücksichtigt neben der Preisveränderung landwirtschaftlicher Erzeugnisse erstmals auch die allgemeine Inflationsrate mit einer Gewichtung von 40 %, so dass auch den Verpächterinteressen ein wenig Rechnung getragen wird und sich die Pachten bei fallenden Getreidepreisen nicht immer nur nach unten bewegen.

Die in den Pachtverträgen vereinbarten Pachten werden jährlich durch den veröffentlichten Index angepasst. Der Verpächter weiß zu Beginn des Pachtjahres im Oktober noch nicht, welche Pacht er im kommenden Jahr bekommen wird. Nachdem der Index für das laufende Pachtjahr im Juli veröffentlicht wird, zahlt der Pächter im September die mit dem Index aktualisierte Pachtsumme nach Abschluss der Ernte an den Verpächter.

3.3 Bodenmarkt und Hofübergabe in Dänemark

Das Leitbild der dänischen Landwirtschaft kann mit den drei Stichworten Unabhängigkeit, Unternehmertum, genossenschaftliche Organisation umschrieben werden (Trede 1984).⁹ Der dänische Landwirt produziert in seinem Selbstverständnis grundsätzlich für den Weltmarkt, vorwiegend Getreide, Ölfrüchte und Schweinefleisch.

⁸ persönl. Information Sjoerd Wartena 4.7.2012

⁹ Quelle für alle weiteren Informationen dieses Abschnitts: THOMAS ET AL 2006, S. 91 ff.

Es existieren in Dänemark keine landwirtschaftsspezifischen Erbregeln. Sollte ein Hof ohne vorhandenes Testament vererbt werden, wird er unter die Kinder gleichmäßig verteilt. Soweit kommt es jedoch nur in den seltensten Fällen. Die Regel ist, dass der Hofnachfolger oder auch ein familienfremder Landwirt den Hof beim Generationswechsel kauft. Zur Finanzierung gibt es Hypothekenvereine, die etwa 70 % des Kaufpreises als Fremdkapital zur Verfügung stellen, der Rest muss Eigenkapital sein. Für Investitionen in Ställe und Maschinen werden Bankkredite herangezogen.

Der Hof wird zum Verkehrswert übertragen. Stille Reserven im Bodenwert, die sich durch Bodenpreissteigerungen seit Betriebsübernahme angesammelt haben, werden stets aufgedeckt und müssen durch zusätzliches Fremdkapital finanziert werden. Die Junglandwirte starten in Dänemark mit einer Hypotheken- oder Bankenfinanzierten Fremdkapitalbelastung von durchschnittlich 85 %.

Eine positive Kehrseite davon ist, dass ein Quereinstieg in die Landwirtschaft in Dänemark sozial und finanziell im Prinzip zu gleichen Konditionen wie die Übernahme eines Familienbetriebs vonstatten geht. Überschuldung, Konkurs und wirtschaftliche Betriebsaufgabe werden nicht sozial geächtet. Eine private Lohnpfändung in den Jahren nach einer betrieblichen Insolvenz findet nicht statt.

Altenteiler in Dänemark werden wie alle anderen Rentner durch eine (kleine) staatliche Grundrente und durch private Altersversicherungen finanziert, die sie während ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeit angespart haben. Sie verlassen den Hof, wenden sich dem sozialen Leben im Dorf oder Stadt zu und sind normale Rentner.

Atypische, z.B. ökologische Betriebsgründungen sind dadurch erschwert, dass die Banken stark auf die persönliche Qualifikation des Betriebsübernehmers schauen und dabei Konzepte, mit denen sie keine Erfahrungen haben, nur mit Risikoaufschlag finanzieren. Üblicher ist ein Quereinstieg für konventionelle deutsche oder holländische stadtdrängte Bauern, die den Bauland-Erlös aus dem Verkauf ihres Hofes in Dänemark reinvestieren.

3.4 Land Grabbing und die Situation der Eigentumsrechte in Entwicklungsländern

Land Grabbing beschreibt den Kauf oder die Pacht großer landwirtschaftlicher Flächen in armen Ländern durch ausländische Konzerne oder Regierungen zum Zwecke der Produktion von Nahrungs- oder Energiepflanzen für den Weltmarkt. In vielen Fällen wird dabei die ansässige örtliche Bevölkerung verdrängt und ihrer landwirtschaftlichen Lebensgrundlage beraubt. Flächenmäßig am stärksten betroffen ist Afrika, gefolgt von Südamerika. Doch auch in Osteuropa (Rumänien, Ukraine...) findet Land Grabbing statt. Die betroffene Fläche betrug 2012 bereits die 6-fache Größe Großbritanniens, zwischen 2000 und 2010 wurde im Durchschnitt alle sechs Tage eine Landfläche von der Größe der Stadt London aufgekauft (OXFAM 2012). Über die abgeschlossenen Kauf- und Pachtverträge gibt es wenig Transparenz und keine verlässliche Datenlage. (MASSMANN 2011)

Land Grabbing wird üblicherweise durch eine Situation begünstigt, in der entweder keine schriftlichen Landnutzungsrechte der örtlichen Bevölkerung existieren oder – häufiger – diese Rechte im Rahmen eines korrupten Gesellschaftssystems gerichtlich und polizeilich nicht durchgesetzt werden können. Regierungen verkaufen Land oder Nutzungsrechte, die ihnen nicht gehören.

Die Industrieländer begünstigen Land Grabbing allerdings indirekt durch Einflussnahme auf die Bodenrechtsverfassung in den Zielländern im Sinne der Stärkung von Privateigentum zu Lasten von gemeinschaftlichem Eigentum oder Nutzungseigentum. Dies geschieht z.B. im Rahmen von Investitions- und Beratungs-Dienstleistungen der Weltbank. Die Hilfsorganisation Oxfam fordert daher zu vörderst die Weltbank auf, Konsequenzen zu ergreifen und Darlehensvereinbarungen mit entsprechenden Regierungen auf Eis zu legen, wenn Landkäufe zu Lasten der lokalen Bevölkerung durchgeführt werden.

- Auf den ersten Blick scheint Land Grabbing mit der Situation in Mitteleuropa, wo Verfügungsrechte an Grund und Boden vergleichsweise klar definiert und durchgesetzt werden, wenig zu tun zu haben.

Doch zum Einen besteht ein Zusammenhang über die Lebensmittelmärkte. Solange Verbraucher die Verantwortung für die Herkunft ihrer Lebensmittel und die sozialen Umstände ihrer Erzeugung an der Kasse des Supermarktes abgeben, zählen nur noch Handelsnorm und Preis, und es besteht ein Anreiz für

die Anbieter, mit allen Mitteln im Wettbewerb Vorteile zu erringen. Hierzu gehört im Extremfall auch die Aneignung von fremdem Grund und Boden ohne Ansehung sozialer, kultureller und ökologischer Opfer, solange der Konsument nichts davon erfährt.

Im Fall von Agrotreibstoffen, die in der EU aufgrund staatlicher Vorgaben dem fossilen Sprit zugemischt werden, hat der Konsument nicht einmal eine Entscheidungsmöglichkeit.

Das führt zu der zweiten Verbindungslinie zwischen Industrieländern und Land Grabbing in Entwicklungsländern. Der im Auftrag der Weltbank erarbeitete Weltagrарbericht (IAASTD 2008) hat aufgezeigt, dass die weltmarktorientierte, auf Dünger-, Saatgut- und Maschinenimport angewiesene Intensivlandwirtschaft die Ernährung der wachsenden Weltbevölkerung gerade in den armen Regionen der Welt schlechter sicher stellen kann als eine regionalisierte Landwirtschaft und Lebensmittelversorgung.

Das Phänomen des Land Grabbing fügt dieser Erkenntnis eine weitere Erkenntnis hinzu: die Intensivlandwirtschaft ist nicht nur ungeeignet, das Welternährungsproblem produktionstechnisch zu lösen, sondern verschärft das Problem, in dem sie Anreize setzt, die örtliche Bevölkerung von ihrer Ernährungsgrundlage zu vertreiben. Diese Vertreibung geschieht zum Teil auch legal durch Kauf oder „freiwillige“ langfristige Pachtverträge wie beim Ananasanbau durch DelMonte in Kenia, der nach 15 Jahren unbrauchbare Böden zurücklässt (MASSMANN 2011, S.7).

Das Paradigma der weltmarkt-orientierten Intensivlandwirtschaft gilt dort wie hier. Es versorgt Konsumenten über einen Markt, der blind ist für soziale und ökologische Gemeingüter. In dieser Blindheit geschieht Land Grabbing.

Der im Weltagrарbericht beschriebene Gegenentwurf ist die Regionalisierung der wirtschaftlichen Zusammenhänge auf ein Maß, das menschliche Selbstbestimmung, Transparenz und Verantwortung ermöglicht. „Bodenrecht und soziale Organisationsformen sind in Zukunft untrennbar verbunden. Das bedeutet aber, dass an die Stelle von Wirkungen blinder Marktkräfte bewusstes Assoziieren der beteiligten Menschen und Menschengruppen treten muss und will. ... Dieser notwendige Entwicklungsschritt verbirgt sich heute unter dem Stichwort der Vernetzung.“ (HERRMANSTORFER 2011)

Solche Verhältnisse in einer Welt globalen Freihandels herzustellen, in der die nationalen Zollgrenzen zu Recht gefallen sind, ist nicht einfach. Auf mitteleuropäische Verhältnisse übertragen geht es um die Entwicklung von „community connected farming“, von „Kulturlandhöfen“, die sich in ihr soziales und wirtschaftliches Umfeld einbinden und damit für ihre Region Leistungen erbringen, die man am Weltmarkt nicht kaufen kann, wie z.B. Naturschutz oder Pädagogik.

Solche Höfe brauchen innovative Eigentums-, Träger- und Finanzierungsformen. Mit diesen Formen wird Land Grabbing vom Grundsatz her vermieden. Ihre Entwicklung steht noch am Anfang.

4 Praxis des landwirtschaftlichen Bodenmarktes

4.1 Erbsitten und historische Entwicklung

Die regionalen Betriebsgrößen, die Verteilung der Betriebsformen auf Voll- und Nebenerwerbsbetriebe wie auch die Flurstücksgrößen in Deutschland weisen große Unterschiede auf.

4.1.1 Erbsitten

Historisch bedingt existieren in Deutschland drei verschiedene Traditionen landwirtschaftlichen Erbrechts. Die nebenstehende Abbildung (HENNING 1985, S.207) gibt für den Gebietsstand um 1900 einen räumlichen Überblick.

In den südwest-deutschen *Realteilungsgebieten* wurden landwirtschaftliche Flächen auf die Kinder des Erblassers gleichmäßig aufgeteilt. Dies resultierte in einer zunehmenden Zersplitterung der Feldflur mit immer kleineren Grundstücken und war ein Anlass zur frühen Entwicklung des Handwerks: Der „Ackerbürger“ hatte nicht mehr genug Land und musste sich nach außerlandwirtschaftlichem Erwerb umsehen. Bis heute ist der Nebenerwerb in Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz eine gängige Betriebsform, und die frühe Orientierung zum Handwerk begünstigte bürgerliches Selbstbewusstsein und erleichterte die Industrialisierung.

In den *Anerbengebieten* Nordwest-Deutschlands und Bayerns wurde der landwirtschaftliche Grund und Boden jeweils dem ältesten Sohn der Familie, in manchen Gebieten auch dem jüngsten Sohn (oder später auch der Tochter) übertragen. Die weiteren Geschwister mussten als „weichende Erben“ anderweitig eine Existenz suchen. Bis heute sind daher die landwirtschaftlichen Grundstücke in Norddeutschland deutlich größer als im Süden. Die gesellschaftlichen Strukturen blieben länger agrarisch und bodenständig geprägt, der Einfluss des Handelsverbands der Hansestädte – von denen Bremen, Hamburg und Lübeck nur die größten waren – sorgte früh für eine Marktorientierung der Landwirtschaft.

Die *gutsherrschaftlichen Gebiete* östlich der Elbe wurden erst nach 1200 im Rahmen der „Ostkolonisation“ deutsch besiedelt. Die Strukturen der feudalen Grundherrschaft, in denen der adelige Grundherr sein Gut oder mehrere Güter über einen Verwalter und zahlreiche Leibeigene (später Angestellte) bewirtschaften ließ, hielten sich bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs. Güter verblieben im Erbfall ungeteilt im Familieneigentum, der Grundherr verstand sich als Sachverwalter eines Familienvermögens. Die Gutsherrschaft konservierte über lange Zeit eine autoritätsgläubige Gesellschaftsstruktur und erschwerte die Herausbildung bürgerlichen Selbstbewusstseins in den Dörfern. Auch die gutsherrschaftliche Produktion war über die Hansestädte Wismar, Rostock, Greifswald auf internationale Märkte ausgerichtet.

4.1.2 Die Situation in Ostdeutschland

Die sozialistische Agrarpolitik der DDR konnte in Ostdeutschland an die großbetrieblichen gutsherrschaftlichen Strukturen anschließen. Die Grundherren wurden enteignet; ein Teil der Betriebe wurde als „Volkseigenes Gut“ (VEG) in Staatseigentum weitergeführt, der größere Teil im Rahmen einer Landre-

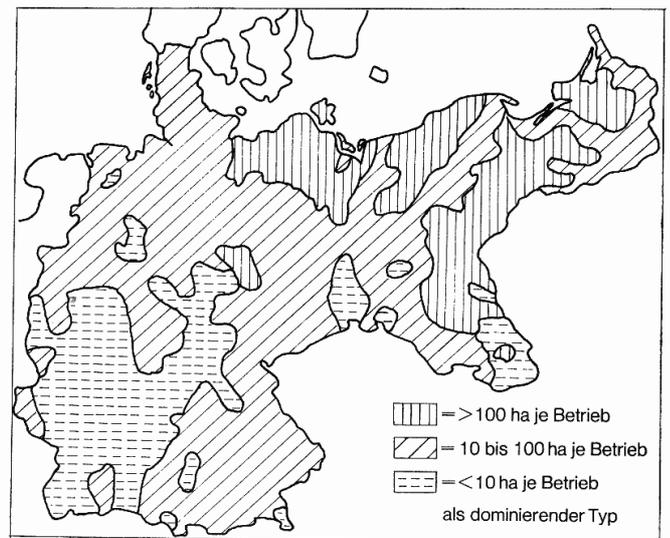


Abb. 19: Regionale Verteilung der dominierenden Betriebsgrößen (= größter Anteil an der jeweiligen landwirtschaftlichen Nutzfläche im Vergleich zu den jeweils anderen beiden Gruppen) in der Landwirtschaft des Deutschen Reiches um 1900

form auf die vormaligen Landarbeiter aufgeteilt. Die neuen Eigentümer wurden zunächst freiwillig, bald jedoch zwangsweise in „landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften“ (LPG) zusammengeführt und die Betriebe wieder in großen Strukturen bewirtschaftet. Nach der Wende 1989 wurden Enteignungen und Vertreibungen zur Zeit der DDR seit 1949 rückgängig gemacht, und die in den Genossenschaften zwangsweise zusammengeschlossenen Landeigentümer erhielten die Verfügung über ihre Flächen zurück.

Die Enteignungen der gutsherrschaftlichen Grundeigentümer aus der sowjetischen Besatzungszeit 1945 bis 1949 wurden jedoch nicht rückgängig gemacht. Die betreffenden Flächen blieben in Staatseigentum und wurden einer Treuhandgesellschaft übertragen, die über ihren Nachfolger BVVG (Bodenverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft) bis heute die Aufgabe hat, das Staatseigentum wieder durch Verkauf zu privatisieren. Enteignete Gutsherren bzw. deren Erben hatten für einen gewissen Zeitraum die Möglichkeit, ihren ehemaligen Besitz zu Vorzugskonditionen dem Staat wieder abzukaufen. Die BVVG spielt auf dem Bodenmarkt in Ostdeutschland bis heute eine bestimmende Rolle, besonders in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt.

4.1.3 Historische Wurzeln

Die südwestdeutschen Realteilungsgebiete gehen möglicherweise auf die römische Besatzungszeit Germaniens vom 1.-4. Jahrhundert n. Chr. zurück (SEIBEL 1980). Sie entsprechen in etwa den vom Limes eingeschlossenen römischen Gebieten. Im römischen Recht war eine erbliche Gleichstellung der Geschwister und auch von Mann und Frau bereits verankert. Demgegenüber herrschte in den anderen Landesteilen Germaniens weiter das „altgermanische Anerbenrecht“.

In Frankreich – ganz Gallien war von den Römern besetzt – wurde das von den Römern übernommene Realteilungsrecht in den von Napoleon geschaffenen „Code Civil“ aufgenommen und in der napoleonischen Besatzungszeit Anfang des 18. Jahrhunderts in ganz Deutschland eingeführt. Die Regelung wurde dann am 1.1.1900 in das neue Bürgerliche Gesetzbuch übernommen. Seitdem sieht das allgemeine Erbrecht in Deutschland gleiche Berücksichtigung aller Kinder vor (Realteilung). Die oben geschilderten landwirtschaftlichen Bewertungsmöglichkeiten sind Sonderregelungen vor diesem allgemeinen Hintergrund.

4.2 Bestandsaufnahme des landwirtschaftlichen Bodenmarktes

4.2.1 Eigentumsverteilung

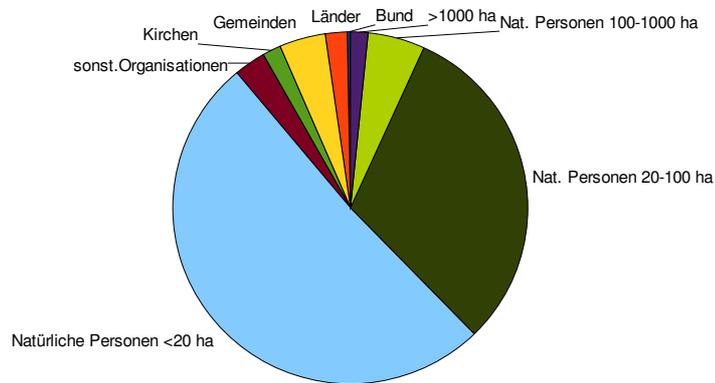
Sehr erstaunlich ist es, dass in der Bundesrepublik über eine so wesentliche Frage wie die Verteilung des Eigentums an Grund und Boden keine aktuellen Zahlen vorliegen. Es gibt in der Bundesrepublik keine Statistik, die ausreichend beantwortet, wie vielen natürlichen und juristischen Personen städtischer oder ländlicher, bebauter oder unbebauter Boden gehört, und welchen Anteil die verschiedenen Eigentümergruppen an Grund und Boden haben. In der amtlichen Statistik von heute wird das Eigentum an Grund und Boden in Geldgrößen dargestellt.¹⁰ Diese Vermögensstatistiken lassen jedoch keine Rückschlüsse auf die flächenmäßige Eigentumsverteilung zu.

Die letzte umfassende Erhebung fand in der „Statistik über das land- und forstwirtschaftliche Grundeigentum von 1937“ statt und lieferte folgendes Bild:

¹⁰ so z.B.

- in den Vermögensbilanzen als Teil der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR);
- in der Statistik „Grundvermögen privater Haushalte“;
- in den Kaufwertstatistiken für landwirtschaftliche Grundstücke und für baureifes Land;
- in den Statistiken der Pachtpreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;
- in den Nachweisen über das Hypothekengeschäft.

Eigentümer der landwirtsch. Nutzfläche - westdt. Bundesländer 1947

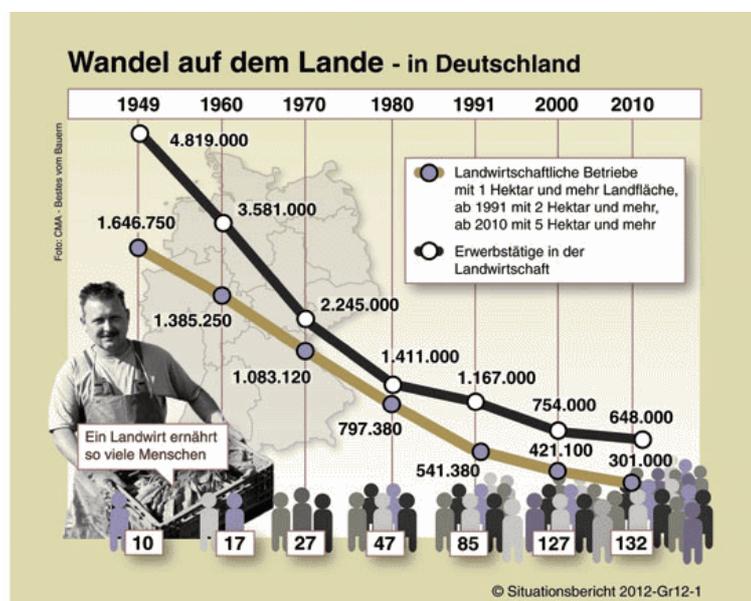


Quelle: eigene Darstellung, Daten aus LÄNDERRAT DER AMERIKANISCHEN BESATZUNGSZONE 1947

Es zeigt sich, dass der landwirtschaftliche Grund und Boden zu etwa 80% Privateigentümern (natürlichen Personen) der Größenklassen <20 ha und 20-100 ha gehört. Die Statistik sagt nicht, wie viele davon aktiv wirtschaftende Bauern sind. Knapp 3,5 Mio. Menschen hatten 1947 Eigentum an Landwirtschaftsflächen in Westdeutschland, das waren immerhin 6,9 % der damaligen Bevölkerung von 51 Mio. Menschen.

4.2.2 Agrarstruktur und Strukturwandel

Im Jahr 1949 gab es in den alten Bundesländern Deutschlands etwa 2 Mio. landwirtschaftliche Betriebe, davon 1,4 Mio. Betriebe mit mehr als 2 ha. Im Jahr 2010 waren es nur noch 300.000 Betriebe mit mehr als 5 ha Fläche.



Quelle für alle Grafiken dieses Kapitels, sofern nicht anders angegeben: AMI 2012

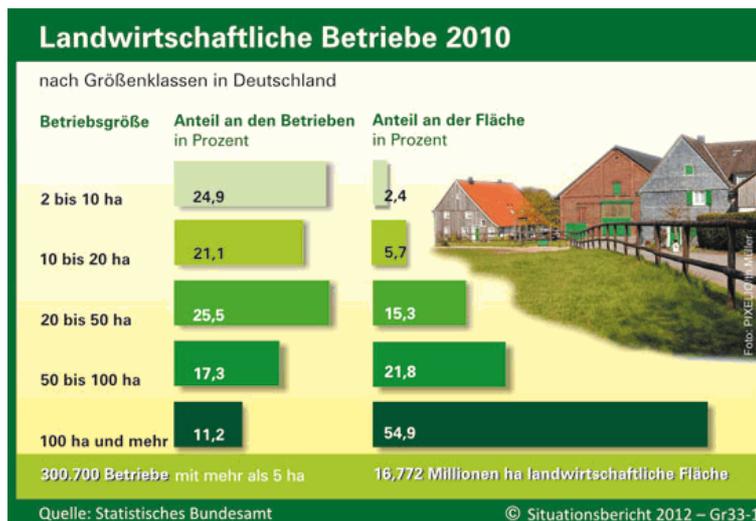
Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt heute 55,9 ha LF¹¹, wobei die Spanne zwischen 31,3 ha in Baden Württemberg und 287 ha in Mecklenburg-Vorpommern liegt. Ein Drittel der deutschen Bauernhöfe liegt allein in Bayern.

¹¹ Landwirtschaftlich genutzte Fläche, d.h. Ackerland, Grünland und Sonderkulturen, ohne Wald

Agrarstruktur – Landwirtschaftliche Betriebe nach Bundesländern - Betriebe ab 5 ha LF, Landwirtschaftszählung 2010 -					
Gebiet	Zahl der Betriebe in 1.000	Anteil in %	LF in 1.000 ha	Anteil in %	LF in ha je Betrieb
Baden-Württemberg	44,5	14,9	1.410,0	8,4	31,7
Bayern	97,6	32,7	3.123,7	18,8	32,1
Brandenburg	5,6	1,9	1.323,7	7,9	236,4
Hessen	17,8	6,0	766,4	4,6	43,1
Mecklenburg-Vorpommern	4,7	1,6	1.350,9	8,1	287,4
Niedersachsen	41,7	14,0	2.577,0	15,4	61,8
Nordrhein-Westfalen	35,8	12,0	1.463,1	8,8	40,9
Rheinland-Pfalz	20,6	6,9	705,2	4,2	34,2
Saarland	1,3	0,4	77,9	0,5	59,9
Sachsen	6,3	2,1	912,7	5,5	144,9
Sachsen-Anhalt	4,2	1,4	1.173,1	7,0	279,3
Schleswig-Holstein	14,1	4,7	995,6	6,0	70,6
Thüringen	3,7	1,2	786,8	4,7	212,6
Stadtstaaten	1,0	0,3	24,8	0,1	-
Deutschland	299,1	100,0	16.704,0	100,0	55,9

Quelle: Statistisches Bundesamt SB12-T33-2

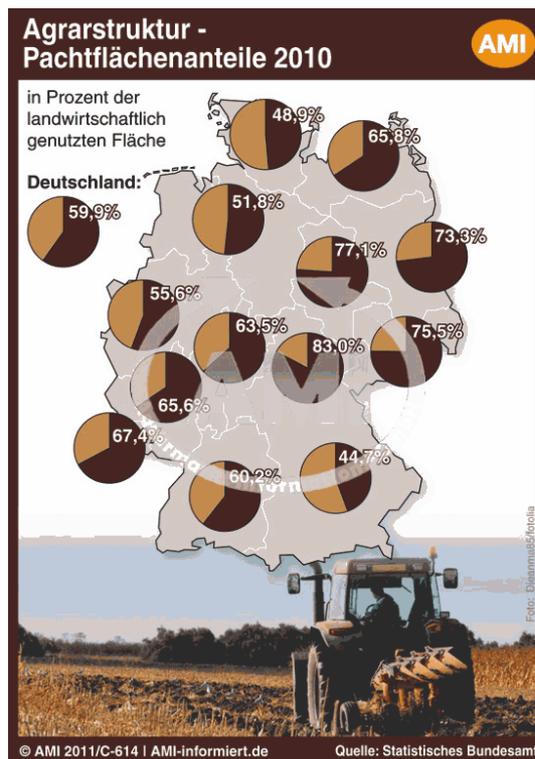
In Deutschland setzte sich in den letzten Jahren ein Prozess zu weniger, aber größeren Betrieben fort. Gut 30.000 Betriebe mit über 100 ha bewirtschaften mehr als die Hälfte der landwirtschaftlichen Fläche.



Die Ursachen des Strukturwandels sind vielschichtig und umfassen beispielsweise den technischen und züchterischen Fortschritt sowie Änderungen in der Agrarpolitik. Die so genannte Wachstumsschwelle, oberhalb derer die Anzahl der Betriebe zunimmt, liegt derzeit in der Größenklasse 100 ha LF und mehr. Auch wenn weiterhin beträchtliche Unterschiede bei den Betriebsgrößen bestehen, ist eine gewisse Annäherung insbesondere der nordwest- an die ostdeutschen Betriebsgrößen zu verzeichnen. In Teilen des süddeutschen Raums sowie in Ballungszentren findet betriebliches Wachstum hingegen nicht über die dort begrenzt verfügbare Fläche statt, sondern vielfach über den wertschöpfungsintensiven Gartenbau oder andere Formen des innerbetrieblichen Wachstums.

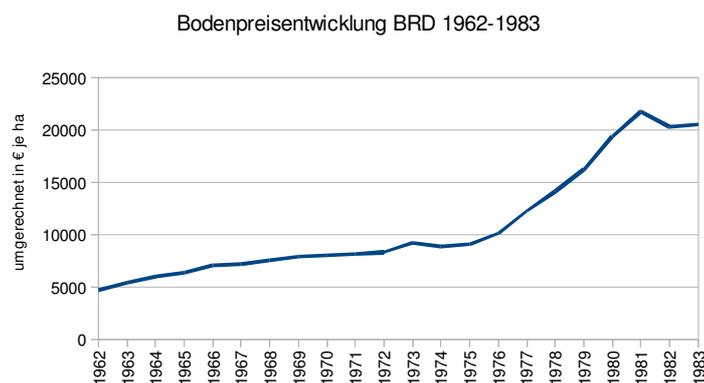
Der Anteil der Pachtflächen in den Betrieben ist von 19,7 % im Jahre 1949 auf 59,9 % im Jahr 2010 gestiegen. Größere Betriebe und die flächenstarken Betriebe in Ostdeutschland haben einen deutlich höheren Pachtanteil. Berücksichtigt man die Größenverteilung der Betriebe und geht davon aus, dass überwiegend größere Betriebe an der weiteren Entwicklung teilnehmen, so ist in Zukunft mit einem deutlich höheren Anteil an Pachtflächen zu rechnen. Allerdings ist der Pachtanteil in Ostdeutschland zwischen 2007 und 2010 durch Flächenkäufe von 79% auf 74% zurückgegangen; dahinter steht die Privati-

sierung von BVVG-Flächen, möglicherweise in Verbindung mit dem Einstieg außerlandwirtschaftlicher Investoren in Großbetriebe durch Übernahme von Geschäftsanteilen.



4.2.3 Bodenpreise: Langfristige Entwicklung

Über die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in der Anfangszeit der Bundesrepublik gibt es unterschiedliche Aussagen. Die folgende Grafik zeigt für 1962 bis 1976 einen allmählichen Anstieg etwa parallel mit der Inflationsrate, also einen gleichbleibenden Realwert des Bodens. Danach setzt ein steiler Aufwärtstrend ein.

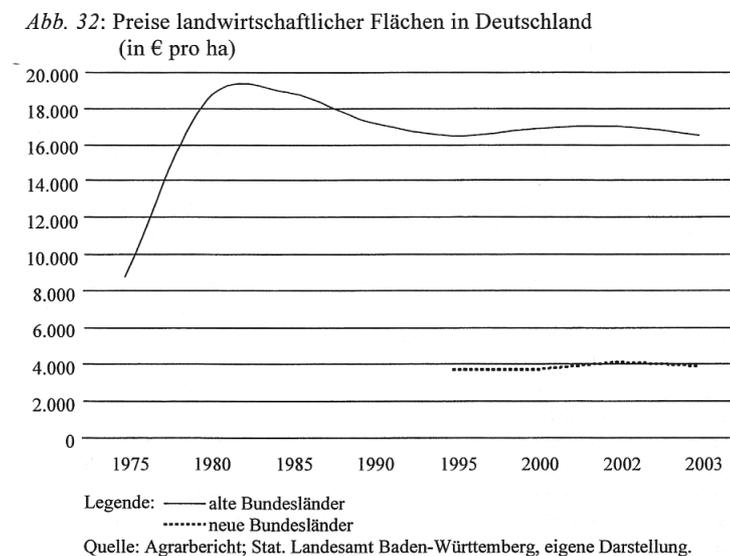


Quelle: eigene Darstellung, Daten aus MANTAU 1985

Nach dem Bodenexperten EEKHOF (2006, S.207f.) sind die Preise dagegen von 1950 bis Ende der 1960er Jahre in Westdeutschland nominal nahezu konstant geblieben, real (inflationsbereinigt) daher gesunken. Entsprechend sanken auch die realen Pachtpreise. Ein Grund dafür sei der Preisverfall landwirtschaftlicher Erzeugnisse aufgrund allmählichen Abbaus von Handelsbeschränkungen innerhalb der Europäischen Union gewesen.¹²

¹² In diesem Zusammenhang stellt Eekhoff fest, dass die Preise gesunken sind, obwohl der Boden ein unvermehrbares Gut ist: „Die Tatsache, dass Boden praktisch nicht vermehrbar ist, besagt nicht viel; denn es kann nahezu

Parallel zu den Ölkrisen 1973 und 1981, die mit einer weltweiten Wirtschaftskrise verbunden waren, stiegen die Bodenpreise dann sprunghaft an, um im Verlauf der nächsten 25 Jahre bis etwa 2007 relativ konstant auf diesem neuen Niveau zu bleiben. Dies zeigt sich im vorigen wie auch im folgenden Schaubild, das zeitlich anschließt:

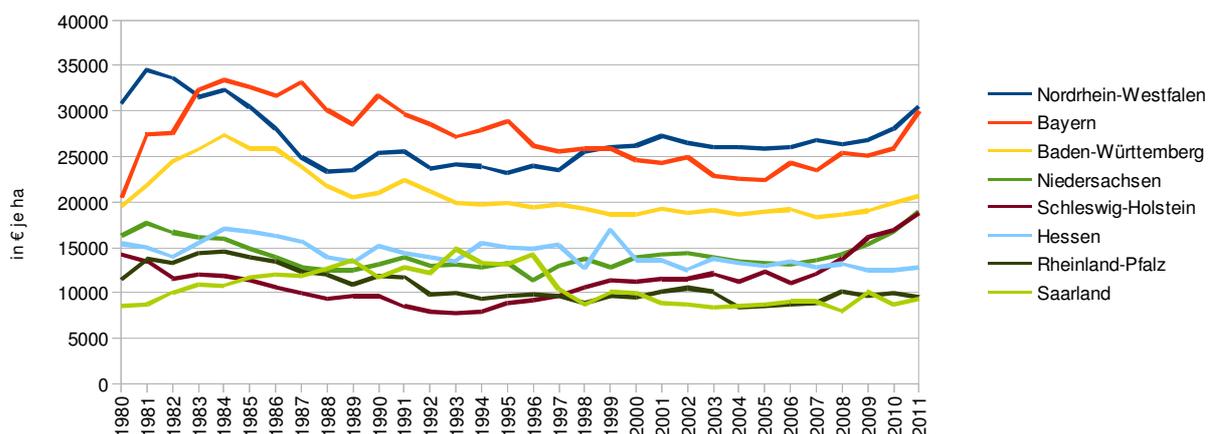


aus EEKHOFF (2006), S. 208

Offensichtlich hat von 1975 bis 1981 angesichts der Wirtschaftskrise eine Verlagerung von Anlagevermögen aus dem Finanz- in den Bodenmarkt, also von Geld- in Sachwerte stattgefunden und dadurch eine Nachfrage erzeugt, die den Preis stark nach oben getrieben hat.

1983 begann in der EU dann der Konvergenzprozess im Vorfeld der Einführung des Euro 2001. Durch die dadurch steigende Sicherheit der Geldwertentwicklung wurde Vermögen wieder stärker im Finanzmarkt investiert, so dass die Nachfrage nach Boden zurückging (EEKHOFF 2006, S.201) und die Bodenpreise in den Folgejahren um etwa 15% nachgaben.

Kaufpreisentwicklung nach Bundesländern



Kaufpreisentwicklung nach Bundesländer. Quelle: Eigene Darstellung nach Daten aus www.agrar.de/de/pachtspiegel_Bodenmarkt.html, ab 2006 Statist. Bundesamt

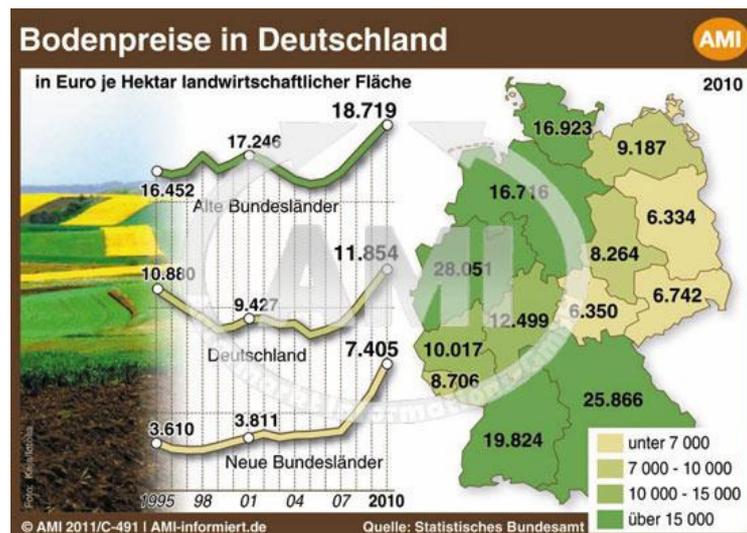
beliebig viel Boden in anderen Ländern für die Produktion landwirtschaftlicher Güter genutzt werden. Inländischer Boden lässt sich durch ausländischen Boden substituieren, indem bodenintensive Produkte importiert werden.“ (2006, S. 208)

Eine langfristige Preisentwicklung nach westdeutschen Bundesländern aufgeschlüsselt zeigt die obenstehende Grafik. Hier sind neben der generellen Preisentwicklung deutlich die großen regionalen Unterschiede zu erkennen.

Die Grafik zeigt, dass die Bodenpreise in den unterschiedlichen Bundesländern Westdeutschlands nicht nur stark differieren, sondern sich auch unterschiedlich entwickeln. Während im Saarland, in Rheinland-Pfalz und auch in Hessen die Bodenpreise in den letzten 30 Jahren vergleichsweise konstant waren und tendenziell in den letzten Jahren sogar gesunken sind, sind sie in Schleswig-Holstein und Niedersachsen von einem relativ niedrigen Niveau in den letzten Jahren stark angezogen. Die süddeutschen Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern weisen traditionell hohe Bodenpreise auf, die Schwankungen sind jedoch besonders in Bayern stark. Dort wiesen die Bodenpreise Anfang der 1980er Jahre eine extreme Steigerung und dann wieder eine kontinuierliche Abwärtsentwicklung bis Mitte der 2000er Jahre, seitdem wieder eine extreme Steigerung auf. Das dicht besiedelte Nordrhein-Westfalen ist ein Sonderfall, hier ist der Boden auf Grund des hohen Siedlungsdrucks traditionell sehr knapp, und durch Baulandpreissteigerungen können Landwirte zu hohen Preisen Geld in den Bodenmarkt reinvestieren, so dass die Nachfrage sehr zahlungskräftig ist. Auch dort sind die Preise in den vergangenen drei Jahren noch einmal stark angestiegen.

4.2.4 Entwicklung und regionale Unterschiede der Bodenpreise seit 2007

Die landwirtschaftlichen Kaufpreise für Boden in Deutschland sind in den Jahren 2007 bis 2010 stark angestiegen. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern sind dabei sehr groß und variieren für 2010 zwischen 6.350 €/ha und 25.900 €/ha, wie die folgende Grafik zeigt.



Anschließend an diese bis 2010 reichende Statistik sind die Preise für Agrarland im Jahr 2011 um weitere 14% (!) auf fast 13.500 € je ha im Bundesdurchschnitt gestiegen:

Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland¹⁾
(2010 und 2011)

	veräußerte FdIN ²⁾ in ha			Ertrags- Messzahl je ha in 100 2011	Kaufwerte, in Euro/ha		
	2010	2011	2011:10 in v.H.		2010	2011	2011:10 in v.H.
Baden-Württemberg	4 299	4 334	+ 0,8	49,5	19 824	20 668	+ 4,3
Bayern	6 042	6 165	+ 2,0	45,3	25 866	30 064	+ 16,2
Hessen	3 890	4 126	+ 6,1	45,9	12 499	12 822	+ 2,6
Niedersachsen	15 094	14 115	- 6,5	41,7	16 716	18 910	+ 13,1
Nordrhein-Westfalen	5 818	6 209	+ 6,7	50,0	28 051	30 488	+ 8,7
Rheinland-Pfalz	3 957	4 870	+ 23,1	41,1	10 017	9 532	- 4,8
Saarland	382	406	+ 6,3	40,2	8 706	9 274	+ 6,5
Schleswig-Holstein	5 293	5 554	+ 4,9	44,2	16 923	18 797	+ 11,1
früheres Bundesgebiet ³⁾	44 773	45 780	+ 2,2	44,6	18 719	20 503	+ 9,5
Brandenburg	26 546	22 364	- 15,8	32,8	6 334	6 879	+ 8,6
Mecklenburg-Vorpommern	17 159	22 805	+ 32,9	38,2	9 187	11 789	+ 28,3
Sachsen	6 908	4 500	- 34,9	45,3	6 742	5 909	- 12,4
Sachsen-Anhalt	11 440	11 279	- 1,4	61,2	8 264	9 736	+ 17,8
Thüringen	7 039	8 006	+ 13,7	44,9	6 350	6 288	- 1,0
neue Länder	69 092	68 953	- 0,2	41,4	7 405	8 838	+ 19,4
Deutschland ³⁾ insgesamt	113 866	114 733	+ 0,8	42,7	11 854	13 493	+ 13,8

1) Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar; 2) FdIN: Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung;
3) ohne Stadtstaaten

Quelle: AgE 2012 (nach statist. Bundesamt)

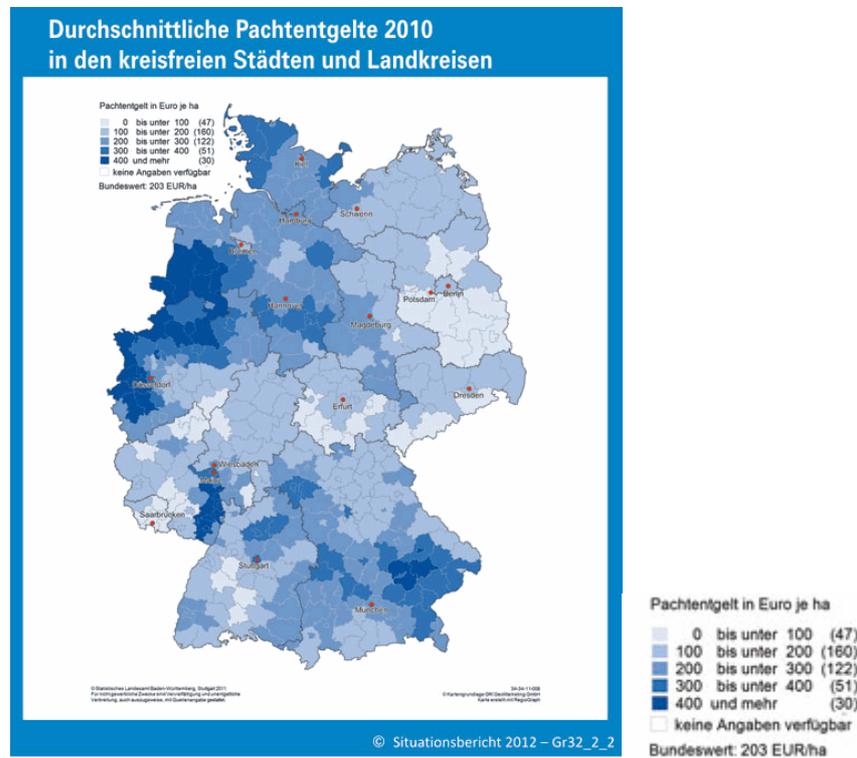
Damit kletterten die Preise noch stärker als im Vorjahr (+11%). Allerdings wies die Entwicklung deutliche regionale Unterschiede auf: den stärksten Anstieg gab es in Bayern, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt, in Rheinland-Pfalz und Sachsen sanken die Preise dagegen. Der Preisanstieg hat sich in den neuen Ländern mit 19% (Vorjahr 25%) etwas abgeschwächt, im Westen dagegen mit 10% gegenüber über 4% deutlich verschärft. (AgE 2012)

Es ist zu beobachten, dass die Preise für Acker- und Grünland immer weniger von der Bodengüte und immer mehr vom Flächenbedarf in der jeweiligen Region bestimmt werden. In Veredelungsregionen führt die intensive Tierhaltung nach wie vor zu einer regen Nachfrage. Generell hohe Kaufwerte wurden an ackerbaulich sehr ertragreichen Standorten erzielt, dies gilt auch für die neuen Länder.

Häufig zeigt sich auch eine Preisdifferenzierung nach den jeweiligen Erwerbern der Grundstücke. Nichtlandwirtschaftliche Käufer zahlen in der Regel höhere Grundstückspreise als Haupt- bzw. Nebenerwerbslandwirte. Die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise und das damit verbundene verstärkte Interesse am Erwerb von Sachwerten dürften die Entwicklung der landwirtschaftlichen Kaufwerte ebenfalls beeinflusst haben.

4.2.5 Entwicklung der Pachtpreise

Auch das Niveau der Pachtpreise ist regional sehr unterschiedlich, wie die folgende Karte zeigt.



Auffällig ist ein Zusammenhang zwischen hohen Bodenpreisen, niedrigen Pachtanteilen an der Betriebsfläche und hohen Pachtpreisen. Dies stimmt auch mit der Intensität der Bewirtschaftung und mit der Güte der Böden überein. Umgekehrt scheint niedriger Bodenpreis, geringe Bonität des Bodens und damit eine begrenzte Wirtschaftlichkeit der Betriebe einen Zusammenhang zu niedrigen Pachtpreisen und einem hohen Pachtanteil in der Betriebsfläche zu zeigen.

Das Verhältnis zwischen Pacht- und Bodenpreisen gleicht sich in West- und Ostdeutschland in den letzten Jahren an, wie folgende Tabelle zeigt.

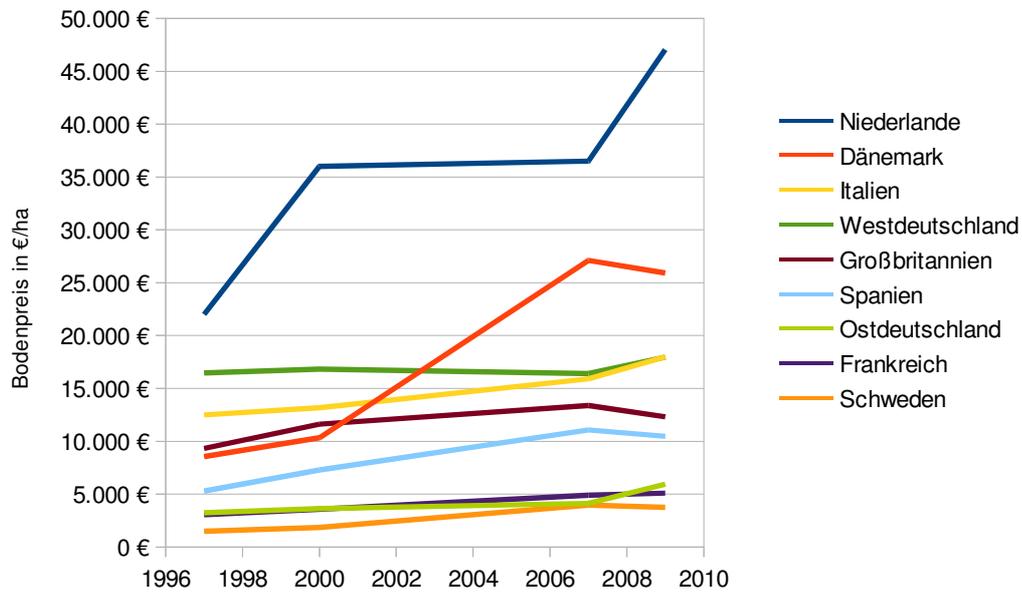
Agrarstruktur – Verhältnis von Pacht- zu Bodenpreisen							
	Einheit	1991	1995	1999	2003	2007	2010
Früheres Bundesgebiet							
Boden	€/ha LF	16.695	16.452	16.530	16.489	16.394	18.719
Neu-Pachten ¹⁾	€/ha LF	250	239	249	258	279	347
Pacht/Boden	%	1,50	1,45	1,51	1,56	1,70	1,84
Neue Länder							
Boden	€/ha LF	3.734	3.610	3.421	3.831	4.047	7.405
Neu-Pachten ¹⁾	€/ha LF	.	92	108	128	129	166
Pacht/Boden	%	.	2,56	3,16	3,34	3,19	2,24
1) Pachten in den letzten 2 Jahren							
Quelle: Statistisches Bundesamt, BMELV						SB12-T32-2	

In westdeutschen Regionen beträgt die Pachthöhe 1,5 % des Bodenpreises mit steigender Tendenz, während in ostdeutschen Regionen die Pacht über 3% des Bodenpreises beträgt mit fallender Tendenz.

4.2.6 Bodenpreise im Ausland

Es lohnt sich, einen Blick auf unsere europäischen Nachbarn zu werfen.

Kaufwerte für Agrarland in Ländern Westeuropas



Quelle: Eigene Darstellung nach BLG 2012 S.25

Daten: Eurostat, nationale Statistiken, Statistisches Bundesamt, BVVG

Es zeigt sich, dass sich das Preisniveau in den Ländern stark unterscheidet – auch eine Folge unterschiedlicher Bodenmarktsysteme, wie oben am Beispiel Frankreich ausgeführt wurde. In fast allen aufgeführten Ländern hat in den vergangenen Jahren ein deutlicher Preisanstieg stattgefunden. Abgesehen von der ostdeutschen Sondersituation sind die Preise in Deutschland bis 2007 sogar relativ stabil geblieben.

4.2.7 Marktvolumen des landwirtschaftlichen Bodenmarktes

Insgesamt sind in Deutschland 2010 etwa 113.900 ha Agrarland verkauft worden (Vorjahr 114.700 ha). Gemessen an der gesamten Agrarfläche Deutschlands sind das 0,7 %. Während in den alten Bundesländern die veräußerte Agrarfläche um 6 % auf 44.800 ha zurückging, erhöhte sie sich in Ostdeutschland um 3 % auf 69.100 ha. An der Spitze in Sachen Bodenmobilität lag erneut Brandenburg mit einer verkauften Fläche von 26.500 ha, gefolgt von Mecklenburg- Vorpommern mit 17.200 ha und Niedersachsen mit 15.100 ha. Mit 4,94 ha lag die durchschnittliche Fläche je Veräußerungsfall im Osten Deutschlands wesentlich höher als im Westen mit 1,48 ha. 2010 wurde bei Agrarlandverkäufen ein Umsatz von 1,35 Milliarden € erzielt.

4.3 Faktoren der Bodenpreisentwicklung seit 2007

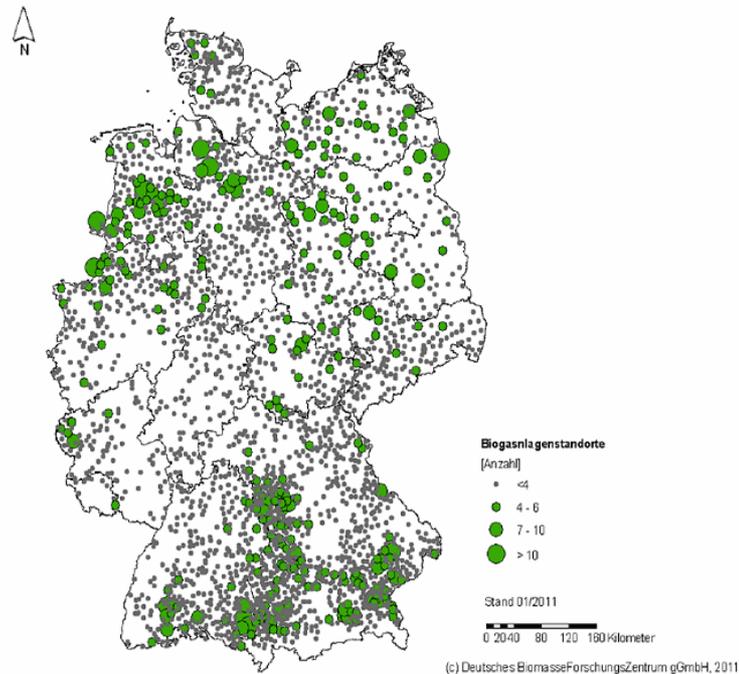
Die drastischen Bodenpreissteigerungen seit 2007 gehen – neben der generell gestiegenen Nachfrage nach Nahrungsmitteln und auch Energiepflanzen auf dem Weltmarkt – in Deutschland auf unterschiedliche Faktoren zurück.

4.3.1 Bodenversiegelung

Der Anteil der Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke einschließlich dazugehöriger Ausgleichsmaßnahmen nimmt nach wie vor täglich um ca. 90 ha zu und trägt damit zur Flächennachfrage kräftig bei. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche betrug in den alten Bundesländern 1950 lediglich 7,5%. 1985 waren es schon 12,5%, heute sind es 14,5 % der Fläche. Ziel der Bundesregierung ist es, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 ha pro Tag (0,1% der LF jährlich) zu reduzieren. Dieses Ziel gilt als zu ambitioniert.

4.3.2 Biogas

Eine ganz neue Dimension des Flächenbedarfes ist durch die Energiegewinnung mit Biogas hinzugekommen. Von 2006 bis 2010 hat eine Verdoppelung der installierten Leistung stattgefunden und die Auswirkungen auf den Boden und Pachtmarkt sind statistisch noch gar nicht erfasst. Alle Regionen Deutschlands sind betroffen, eine Konzentration zeigt sich in den landwirtschaftlichen Intensivgebieten.



Konzentration von Biogasanlagen in Deutschland 2011. Quelle: BRAUN ET AL. 2012, S.10

Obwohl die installierten etwa 7.000 Biogasanlagen im Jahr 2011 zahlenmäßig nur etwa 2,4 % der landwirtschaftlichen Betriebe entsprechen, wirkt sich die Biogasnutzung auf Grund ihrer Wettbewerbsfähigkeit deutlich auf die Pachtpreise aus. Eine vergleichende Studie der Universität Göttingen in fünf niedersächsischen Landkreisen zeigte z.B. auf, dass unabhängig von der ansonsten vorherrschenden Erzeugungsstruktur (Ackerbau-, Veredelungs-, Futterbauregion) die Pachtpreise in der Nähe von Biogasanlagen sowie in Abhängigkeit von der regionalen Anlagendichte massiv angezogen sind. Im Umkreis von jeweils 2 km um die Anlagen betrug die durchschnittliche Pachtsteigerung von 2004 bis 2011 je nach Landkreis zwischen 140 und 370 €/ha (EMMANN 2011, S.13).

4.3.3 Außerlandwirtschaftliche Investoren

In einer Studie des halbstaatlichen von Thünen-Instituts (vTI 2011) wurde 2011 die Rolle außerlandwirtschaftlicher Investoren am Bodenmarkt in drei ostdeutschen und einer westdeutschen Region untersucht. Die Befunde waren unterschiedlich. In der Uckermark (Brandenburg) und in Ostvorpommern (Mecklenburg) hatten nichtlandwirtschaftliche und überregional ausgerichtete Investoren mit 20% (regional 50%) der Landkäufe große Bedeutung. Das Kapital kam meist aus den alten Bundesländern, die Investoren waren überwiegend schon in den Jahren nach der Wende aktiv geworden. Hierzu gehörten Steinhoff Holding, Thomas Phillips, KTG Agrar AG (auch Biogas) und weitere große Investoren im Rindbereich, aber auch der GLS-Bodenfonds.

Im Landkreis Börde (Sachsen-Anhalt) mit guten Böden und entsprechend hohen Preisen gab es kaum Investoren, die ganze Betriebe übernommen haben, aber zahlreiche branchenfremde Kapitalgeber für bestehende Betriebe. Hier wurde Boden häufig von Privatpersonen gekauft und rückverpachtet.

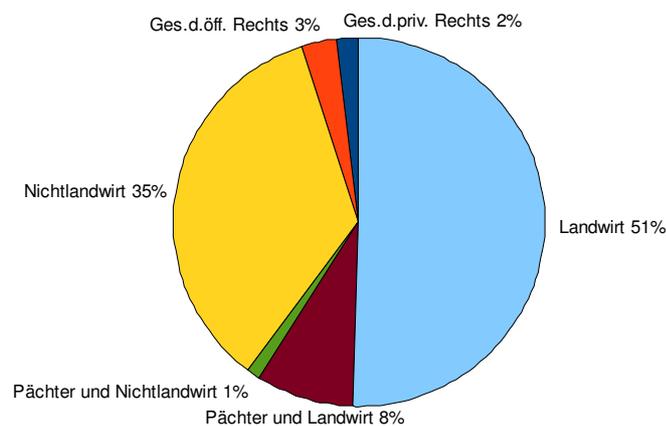
Im Emsland (Niedersachsen) waren Gesamtbetriebskäufe dagegen nicht relevant. Außerlandwirtschaftliche Investoren, allerdings mit steigender Tendenz, suchten eine *sichere* Geldanlage. Die Flächen wurden gekauft und dann zurück verpachtet. *Renditeorientierte* Investoren engagierten sich dort eher in der Veredelung (vTI 2011, S.139).

Die Aktivitäten der außerlandwirtschaftlichen Investoren in Ostdeutschland wurden – je nach Interessenlage – nicht nur negativ bewertet. Neben Maschineninvestitionen engagieren sich die neuen Eigner zum Teil auch in der Erhaltung alter Bausubstanz (z. B. Gutshäuser, Kirchen), wohnen vor Ort und sind im Dorfleben ansprechbar. Der Einfluss auf Bodenpreise ging deutlich stärker von der Verkaufspolitik der BVVG aus, die gegenüber privaten Käufern teilweise über doppelt so hohe Preise durchsetzen konnte. Außerlandwirtschaftliches Kapital ist teilweise auch willkommen. Negativ ist die Verarmung von Fruchtfolgen z. B. beim Biogasanbau.

Von institutionellen Investoren wie Pensions- oder Hedgefonds wird in der Studie nicht berichtet. Die Investoren sind vermögende Unternehmer aus dem Westen oder börsennotierte landwirtschaftliche Kapitalgesellschaften. Außerlandwirtschaftliche Privatpersonen, die ihr Geld in Boden anlegen und die Flächen dann zurückverpachten, stellen zwar eine zusätzliche Konkurrenz am Bodenmarkt dar, sind aber bei den Bauern nicht unbedingt unbeliebt, wie ein Gesprächspartner feststellte: „Nichtlandwirtschaftliche Investoren sind als Verpächter angenehmer als ehemalige Landwirte.“ (vTI 2011, S.142).

- Eine statistische Auswertung der Grundstückskäufe in Niedersachsen zeigt indes, dass 2011 bereits ein gutes Drittel der landwirtschaftlichen Grundstückskäufe von Nichtlandwirten getätigt wurden, wie die folgende Grafik zeigt:

Käufergruppen landwirtschaftlicher Grundstücke in Niedersachsen 2011



Quelle: LGLN 2012

Dies überrascht insofern, als die Flächen ja trotz gesetzlicher Privilegierung und einer hohen Nachfrage von Seiten der Landwirtschaft an Nichtlandwirte gehen. Möglicherweise können Landwirte angesichts hoher Bodenpreise zunehmend weniger am Bodenmarkt mithalten, denn sie müssen bei der Privilegierung zum ausgehandelten Preis in den Kaufvertrag einsteigen.

4.3.4 Die Rolle der BVVG

Der Einfluss der BVVG in Ostdeutschland beruht auf einer geänderten Ausschreibungspraxis beim Flächenverkauf (vTI 2011, S.26f). Schon 1993, vier Jahre nach der Wende und zwei Jahre nach Beginn der Privatisierungen, wurde der Markt für Landkäufe faktisch geschlossen und war nur noch für bereits wirtschaftende Betriebe zugänglich, die in den Genuss von BVVG-Pachtverträgen gekommen waren. Die Preise orientierten sich am Bodenrichtwert der Gutachterausschüsse. Diese Praxis wurde 1999 von der EU bemängelt.

Seit 2007 werden nun offene Ausschreibungen zum Kauf wie auch zur Pachtung durchgeführt, wobei nur noch Losgrößen unterhalb 50 ha angeboten werden (Lose unter 10 ha nur zum Verkauf). Die Ergebnisse werden halbjährlich in anonymisierter Form veröffentlicht, so dass neue Bieter eine Orientierung zum Preisniveau bekommen. Dadurch wird das „auch nach 1990 noch lange funktionierende Kooperationsmodell zwischen den Betrieben hinsichtlich Flächenkauf und –pacht (sowohl Preise als auch Zugriff) durch neue Akteure am Bodenmarkt empfindlich gestört“ (vTI 2011, S.143). Mit anderen Worten: die räumliche „Zuständigkeit“ der LPG-Nachfolger für die Flächen in ihrem Bereich war nach der Wende

erhalten geblieben, so dass der Grundeigentümer seine Fläche nur einem einzigen Pächter oder Käufer anbieten konnte. Dies begünstigte die niedrigen Bodenpreise bis 2007 und wird nun von der BVVG aufgebrochen. Auf der anderen Seite erhalten so auch Neugründer wieder eine Chance, Land zu kaufen.

Zusammenfassend wird in der Studie des von Thünen-Instituts festgestellt:

„Die teils enormen Preisbewegungen nach oben bei landwirtschaftlichen Flächen sind das Resultat veränderter Verhältnisse auf den Produkt- und Rohstoffmärkten, der durch das EEG gesetzten Rahmenbedingungen für die Biogaserzeugung und einer veränderten Privatisierungspolitik der BVVG (in den neuen Bundesländern) und der damit einhergehenden größeren Transparenz auf dem Bodenmarkt. Gleichzeitig entstand durch die Unsicherheiten am Kapital- und Anlagenmarkt (Aktien, Anleihen, etc.) infolge der Finanz- und Schuldenkrise eine stärkere Nachfrage nach einem „sicheren Hafen“ bei gleichzeitig „akzeptablen“ Renditen, die beim Boden gesehen werden.

Während die Privatisierungspolitik der BVVG und die Unsicherheiten am Kapitalmarkt vor allem die Kaufpreise beeinflussen, wirken sich veränderte Ertrags- und Einkommenschancen bei den klassischen landwirtschaftlichen Produktmärkten und bei der Energieerzeugung in erster Linie auf die Pachtpreise aus. Längerfristig werden bei gegebenen Zinssätzen aber das Kauf- und Pachtpreinsniveau in einem bestimmten Verhältnis zueinander stehen; eine Pachtrendite von 2 bis 3 % wird von Investoren derzeit als ausreichend angesehen, da sie mit einer Bodeninvestition zusätzliche Sicherheit bei gleichzeitiger Erwartung tendenziell steigender Bodenpreise erhalten.“ (vTI 2011, S.140).

4.4 Bodenmarkt im Ökolandbau: Eine empirische Umfrage

Die folgenden Ausführungen fußen auf den Ergebnissen einer schriftlichen Umfrage unter deutschen Biobetrieben im Rahmen der vorliegenden Studie.

Zwischen März und Juli 2012 wurde an ca. 350 Demeterbetriebe per Mail eine Teilnahmeanfrage verschickt. Außerdem erfolgte ein Aufruf in den regionalen Rundbriefen und im „Demeter Intern“ zur Teilnahme. Im Biolandverband wurde eine Aufforderung zur Teilnahme im nationalen Rundbrief abgedruckt.

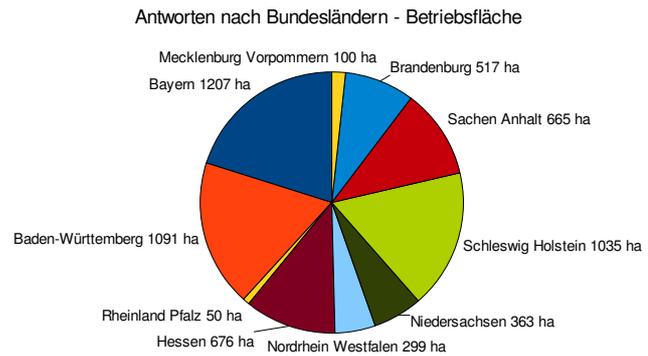
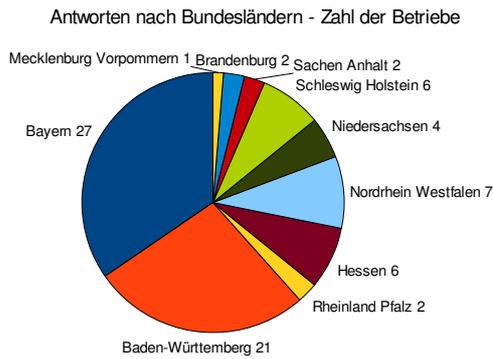
Die Umfrage wurde als Onlineumfrage gestaltet. Alle Fragen konnten entweder per Mausclick zu vorgegebenen Antworten oder durch Eintragen von angefragten Werten (Flächenumfang, Euro pro Hektar usw.) beantwortet werden. In einem Freitextfeld bestand die Möglichkeit, einen Kommentar abzugeben.

Die Umfrage wurde anonym gestaltet. Auf der letzten Seite hatte jeder Teilnehmer jedoch die Möglichkeit, seine persönlichen Daten anzugeben. 50 % der Antwortenden machte davon Gebrauch. Die Handhabung gestattete es einer IP-Adresse nur einmal zu antworten. Eine versehentliche Doppelantwort wurde damit ausgeschlossen, eine gezielte Verfälschung durch Nutzung mehrerer IP Adressen nicht.

Die angesprochenen Themenkomplexe waren

- ☞ Betrieblicher Landkauf in den vergangenen 5 Jahren:
Umfang, Preis, Anbieter, Informationsquellen
- ☞ Möglicher Landkauf in den kommenden Jahren
- ☞ Pachtanteil und -preisentwicklung, Art des Verpächters,
erwartete Entwicklung der Pachtverhältnisse in den kommenden Jahren
- ☞ Alter und Hofnachfolge, Einfluss des Bodenmarktes auf die Nachfolge
- ☞ Interesse an Finanzierungsinstrumenten für Landkauf, mögliche Konditionen
- ☞ Anmerkungen, Adresse (freiwillig)

Erfreulicherweise sind 78 Rückmeldungen eingegangen. Sie kamen aus folgenden Bundesländern:



Die Anzahl der Rückmeldungen sowie ihre Streuung auf die Bundesländer scheint uns ausreichend, um – in der gebotenen Vorsicht – Aussagen und Auswertungen ableiten zu können. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass ein überproportional hoher Anteil der Meldungen aus Süddeutschland kam, wo die Bodenpreise tendenziell höher als im Norden und Osten sind (vgl. Schaubild auf S.35). Es mag sein, dass die Landwirte das Bodenthema hier besonders drückt.

Das Anschreiben, der Fragebogen, die vollständigen Ergebnisse sowie die Anmerkungen der beteiligten Landwirte sind im Anhang abgedruckt.

4.4.1 Betrieblicher Landkauf in den vergangenen 5 Jahren

51 % der befragten Betriebe haben in den letzten 5 Jahren Land gekauft, im Schnitt 4,2 ha Grünland bzw. 13,8 ha Ackerland. Insgesamt wurden ca. 540 ha mit einem Gesamtvolumen von ca. 11 Mill. € erworben. Der Preis lag in einer Spanne zwischen 3.600 und 50.000 €/ha mit einem Durchschnittswert von 20.000 €/ha.

44 % der Betriebe hätten in den letzten 5 Jahren durchschnittlich weitere 16,4 ha Land kaufen können. Bei aller Vorsicht in der Auswertung einer solchen Angabe (gekauft ist eben erst mit der Unterschrift beim Notar) sind doch folgende Tendenzen wichtig:

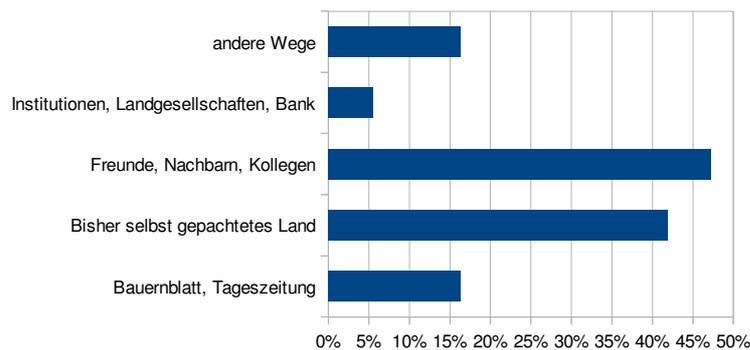
- ☞ die mit 44 % hohe Zahl an Nennungen im Verhältnis zu den 50%, die tatsächlich gekauft haben. *Land wird angeboten und könnte gekauft werden.*
- ☞ Mit gut 31.000 € pro Hektar weist die Tendenz des Kaufpreises auch für die letzten 5 Jahre nach oben. *Der Kaufpreis wird deutlich ansteigen.*
- ☞ Nur 18% geben als Grund für das Nicht-Kaufen „kein Interesse“ an, 80% dagegen „kein Kapital“ oder „zu teuer“ an. *Wir brauchen neue Formen für den Landkauf.*

4.4.2 Möglicher Landkauf in den kommenden Jahren

Die Hälfte der Betriebe rechnet in den nächsten 5 Jahren mit 70 % Wahrscheinlichkeit, Flächen zum Kauf angeboten zu bekommen, im Schnitt 13-15 ha. In der Hochrechnung der gemachten Angaben ergibt sich in Zusammenhang mit den oben genannten Kaufpreisen ein Kapitalbedarf in Höhe von 40 bis 50 Mill. € allein für die 78 Betriebe, die sich beteiligt haben.

Die Kommunikationswege am Bodenmarkt sind von den örtlichen Verhältnissen geprägt:

Wie haben Sie vom Landkauf erfahren?



Weit überwiegend erfährt man über Freunde, Nachbarn, Kollegen oder den bisherigen Pächtern von Verkaufsangeboten. Zeitungen, Makler oder Banken spielen eine untergeordnete Rolle.

4.4.3 Pachtverhältnisse

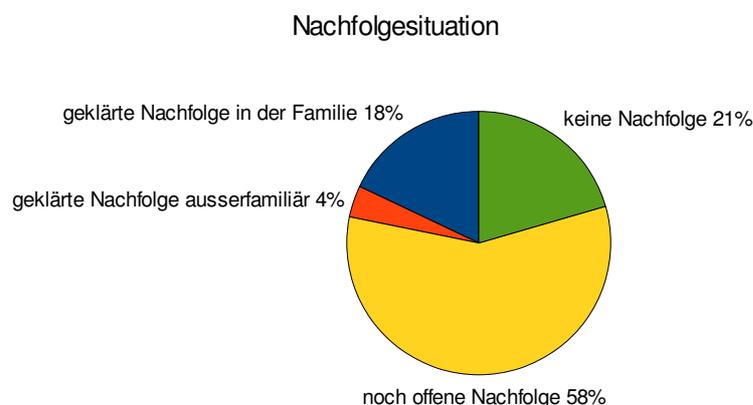
Im Schnitt bewirtschaften die Betriebe 87 ha Gesamtfläche und liegen somit über dem statistischen Mittel in Deutschland (56 ha). Dies lässt den Schluss zu, dass es sich bei den teilnehmenden Betrieben um zukunftsorientierte Höfe handelt, die durch Landkäufe ihre Existenzgrundlage zu sichern suchen. Der Pachtanteil an der Gesamtfläche liegt mit 56 % im Rahmen des statistischen Durchschnitts.

Überraschend, aber wohl der Wirklichkeit entsprechend, sind jedoch die Pachtpreise: Sie lagen vor fünf Jahren (2007) bei den befragten Betrieben im Schnitt bei 291 € und sind seitdem auf 423 € geklettert, das bedeutet eine Steigerung um 45%. Der Pachtpreis von 2007 entspricht dem damaligen statistischen Mittel in Westdeutschland von 279 €, für den aktuellen Preis existiert noch keine Statistik.

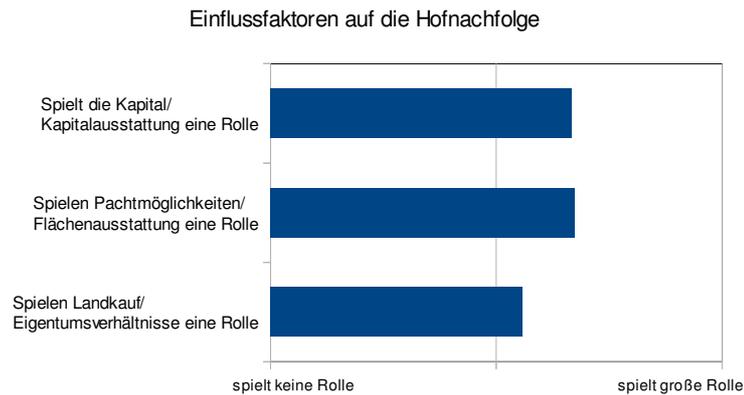
Die durchschnittliche verbliebene Pachtdauer beträgt 7,5 Jahre. Die Betriebe schätzen, dass sie nur mit gut 50 % Wahrscheinlichkeit die Pachtflächen weiterhin bewirtschaften können. Damit werden die Anforderungen für die Existenzgrundlage der Betriebe deutlich. Sie müssen zukünftig in der Lage sein, diese Pachtflächen zu sichern.

4.4.4 Alter und Hofnachfolge

Das Durchschnittsalter der Betriebsleiter von 47 Jahren deutet auf Betriebe, die voll in der Produktion und Entwicklung stehen. Beachtenswert ist gerade deswegen, dass 21 % keine Nachfolge haben und für weitere 58% die Nachfolge noch ungeklärt ist:



Die Verhältnisse auf dem Bodenmarkt haben für die Hofnachfolge eine mittlere bis hohe Bedeutung. 2/3 der Betriebe haben hierzu Angaben gemacht. Demnach spielt in der Hofnachfolge die Frage nach der Ausstattung mit Kapital und Flächen (auch zur Pacht) eine größere Rolle als die Frage des Flächeneigentums. Es geht den Betrieben darum, die Flächen zu sichern, nicht unbedingt sie zu kaufen.

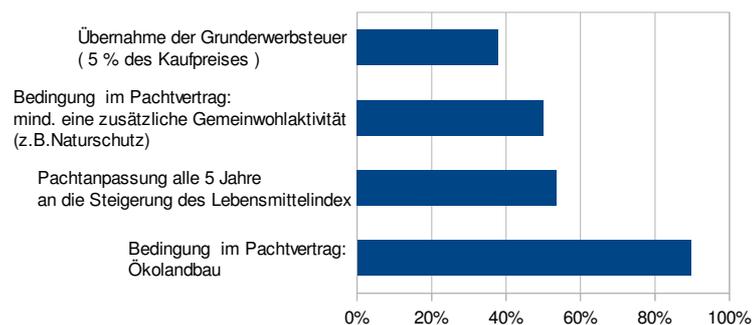


4.4.5 Finanzierungsinstrumente für Landkauf und mögliche Konditionen

60% der beteiligten Betriebe äußern ihr Interesse an Finanzierungsinstrumenten für Landkauf. (Als Beispiel war in der Umfrage hierzu „Bodenfonds“ genannt worden.)

Gleichzeitig wurde danach gefragt, ob bestimmte Bedingungen zur langfristigen Pachtübernahme möglicher Flächenkäufe tragbar seien.

Zur langfristigen Übernahme möglicher Flächenkäufe
sind für mich folgende Konditionen tragbar:



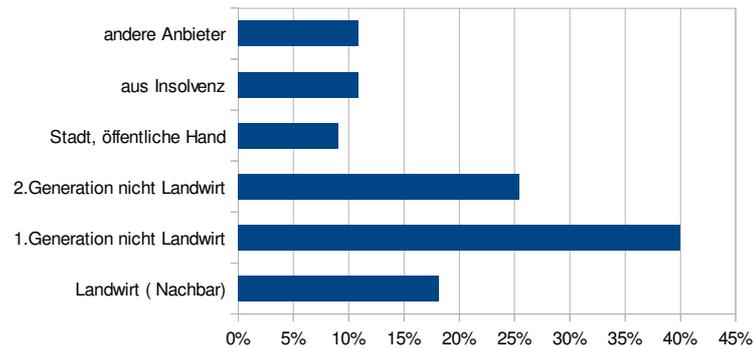
Ein gutes Drittel wäre bereit, die Grunderwerbsteuer zu tragen. Jeweils etwa die Hälfte wäre bereit, die Pacht alle 5 Jahre an die Steigerung des Lebensmittelindex anzupassen und/oder sich auf eine zusätzliche Gemeinwohlaktivität festzulegen. 90% akzeptieren eine Festlegung auf Ökolandbau.

Der maximal mögliche Pachtpreis wird im Schnitt mit 432 € angegeben, mit einer Bandbreite von 100 bis 1000 €. Er liegt nur geringfügig über dem heutigen durchschnittlichen Pachtpreis der Betriebe (423 €).

4.4.6 Verkäufer- und Verpächtergruppen

Besonders aufschlussreich sind die Auskünfte zur Herkunft der Anbieter auf dem Bodenmarkt. Landverkäufe werden überwiegend von den *Kindern und Enkeln* der Bauern getätigt, die den Hof aufgegeben haben (1. und 2. Generation Nicht-Landwirt).

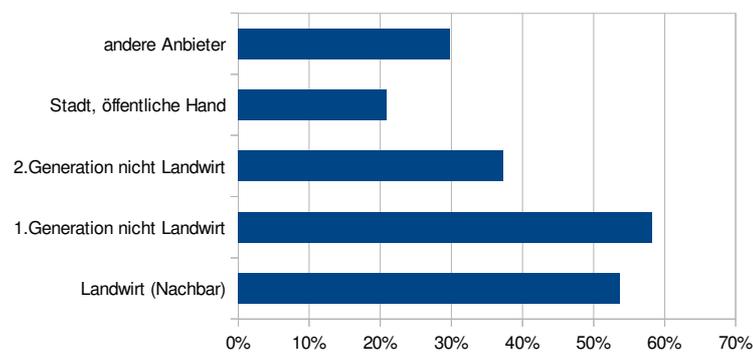
Von wem wurde Land zum Kauf angeboten?



Mit 40 % 1. Generation, 25 % 2. Generation und 18 % noch praktizierenden Landwirten ist die Tendenz eindeutig. Andere Anbieter spielen am Bodenmarkt nur eine nachrangige Rolle. (Mehrfachnennungen waren möglich.)

Noch auffällender sind die Angaben zu den Verpächterverhältnissen.

Von wem wird Land gepachtet?



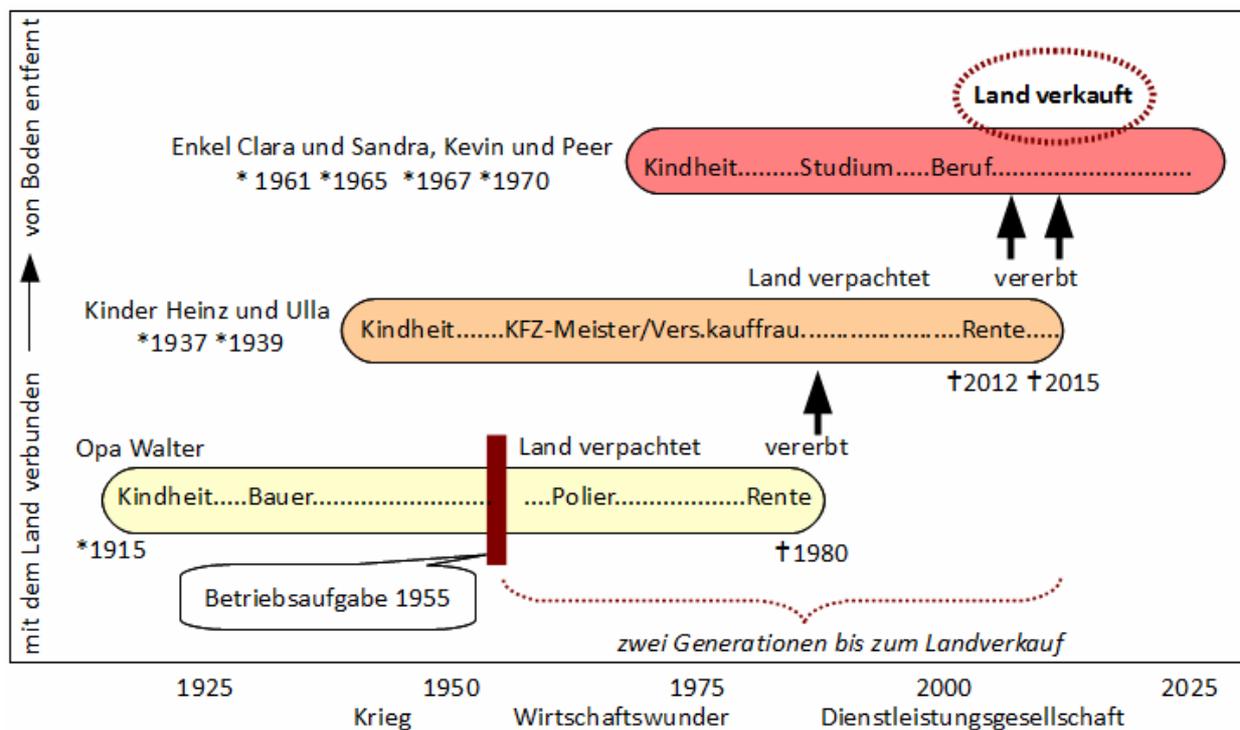
58 % der Verpächter gehören der 1. Generation und 37 % der 2. Generation nach der Betriebsaufgabe an. Die Brisanz dieser Zahlen wird deutlich, wenn man bedenkt, dass die Bindung der Generationen an das Land allmählich abnimmt und diese Flächen in der Zukunft daher tendenziell zum Verkauf stehen werden. Der Kauf ist für die Landwirte jedoch – dies zeigen sowohl unsere Umfrage (S. 43) als auch die Ausführungen in Kapitel 2.4 (S. 23ff.) – aus betrieblichen Mitteln praktisch nicht leistbar.

5 Zwischenergebnis: Bodenmarkt im Umbruch

Nach Analyse der vorhandenen Statistiken und fachlichen Auswertungen und vor allem auch nach Auswertung unserer Umfrage haben wir den Eindruck gewonnen, dass die Bodenmärkte derzeit von einem demographisch bedingten Umbruch geprägt werden, der sich im Hintergrund vollzieht. Die aktuelle Finanzkrise und der Biogas-Boom sind dagegen zwar aufrüttelnde, aber eventuell vorübergehende Erscheinungen.

Historisch gesehen spiegelt das geltende Bodenrecht noch die Situation der Bauernbefreiung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wieder, indem es darauf abstellt, dem Bodenbewirtschafter das Eigentum an seinen Flächen zu geben („Bauernland in Bauernhand“). Mit der Entwicklung der Industrie- und später Dienstleistungsgesellschaft im 20. Jahrhundert entwickelte sich daneben das Pachtrecht an landwirtschaftlichen Flächen zum Sonder- und heute zum Normalfall. Dabei konnte man zunächst davon ausgehen, dass Pächter und Verpächter sich persönlich aus der Dorfgemeinschaft kannten und der Verpächter ein Interesse an der Pflege seines Grund und Bodens hatte, den er noch selbst bewirtschaftet oder von seinen bäuerlichen Eltern geerbt hatte.

Die Generation der ausgestiegenen Landwirte und ihrer Erben wird nun allmählich von den Erben der zweiten Generation abgelöst, wie folgendes Schema zeigt:



In unserer fiktiven Familie hat der Großvater 1955 in der „Wirtschaftswunderzeit“ der jungen Bundesrepublik den landwirtschaftlichen Betrieb mit 40 Jahren aufgegeben, eine gut bezahlte Arbeit im Bausektor angenommen und die Flächen verpachtet. Seine Kinder Heinz und Ulla sind noch auf dem Hof aufgewachsen. Sie waren mit dem Land verbunden, für sie kam daher ein Verkauf der Ländereien nach Großvaters Tod 1980 nicht in Frage, die Verpachtung wurde fortgeführt.

Die vier Enkel, in den 1960er Jahren geboren, wurden zum Studieren (von der ZVS¹³) in Großstädte verstreut, haben sich beruflich ganz verschieden entwickelt und haben weit voneinander entfernte Familien gegründet. Was fangen sie mit dem Land an, das ihnen nach dem Tod der Eltern in den 2010er Jahren zufällt?

¹³ Zentralstelle zur Vergabe von Studienplätzen

Sie haben Großvaters Wirtschaftsweise nicht mehr selbst erlebt, wohnen mehrheitlich nicht vor Ort, haben keine persönliche Beziehung zu den Flächen und sehen sie daher vorrangig als geldwertes Vermögen, das in der Verpachtung allerdings nur geringe Erträge liefert. Vielleicht haben die Eltern angesichts dieser Situation auch schon zu Lebzeiten den Verkauf betrieben, da die gerechte Verteilung des Erbes auf die Kinder besser über Geld zu regeln ist. Mit der Enkelgeneration entsteht daher für den Verkauf von Grund und Boden eine hohe Bereitschaft.

Der wirtschaftende Bauer ist mit dem Boden verbunden. Mit dem Ende des landwirtschaftlichen Betriebs beginnt die Loslösung. Etwa – mit weiten Schwankungen – zwei Generationen (60 Jahre) später ist die Verbindung der Erben mit dem Land verschwunden, und die Flächen kommen verstärkt auf den Markt.

„Mit zunehmender emotionaler Entfernung der Erbgeneration zum Unternehmen und zum Land wird ... die Preisgestaltung an die Marktverhältnisse (teilweise über Makler) angepasst.“ (VTI 2011, S.137)

Die heute wirtschaftenden Landwirte stehen daher, quasi als demographisches „Echo“ des in den 1950er Jahren begonnenen Strukturwandels, vor einer Welle von Pachtlandverkäufen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten.

Hierzu ist aber das deutsche Bodenrecht nicht vorbereitet. Ein regulierter Bodenmarkt wie in Frankreich mit Vorkaufsrecht benachbarter Bauern bei gutachterlicher Preisfestlegung auf den Ertragswert sichert den Landwirten auch in dieser Situation den Zugriff auf Flächen zu vertretbaren Konditionen. Bei Verkehrswerten in Deutschland, die zum Teil ein Mehrfaches der kapitalisierten Pacht darstellen, ist der wirtschaftende Landwirt hierzu nicht mehr in der Lage. Das Pachtrecht gewährt ihm in dieser Situation keinen Schutz. Die Flächen ziehen daher *außerlandwirtschaftliches* Kapital an, und die Frage ist, welche Haltung die neuen Eigentümer zur Bewirtschaftung des Grund und Bodens haben. Wie verschiedene der weiter unten dargestellten Fallbeispiele zeigen, ist dies zunächst die Gewinnmaximierung mit der Konsequenz stark rationalisierter Landwirtschaft oder Biogaserzeugung. Es entsteht ein vorher nicht da gewesener Anreiz, soziale und ökologische Kosten auf die Allgemeinheit auszulagern. Außerlandwirtschaftlichem Kapital ist die ethische und soziale Verankerung des Bodeneigentums vor Ort weitgehend fremd.

Ein Gegengewicht können nur neue bürgerschaftliche Beteiligungsformen für Grund und Boden bilden, die außerlandwirtschaftliches Kapital in einer *ethisch motivierten Weise* in die Landwirtschaft bringen. Bürger müssen die Möglichkeit bekommen, frei werdende Pachtflächen als Anteilseigner landwirtschaftlicher Betriebe zu übernehmen und damit die Wirtschaftsgrundlage regional-sozial-ökologisch orientierter Betriebe abzusichern, um sie in ihren Leistungen für die Allgemeinheit zu unterstützen.

Für solche Beteiligungsformen gibt es aus den vergangenen 40 Jahren aus Deutschland und aus Nachbarländern eine Reihe von Beispielen, die weiter unten vorgestellt werden. Das landwirtschaftliche Bodenrecht verharrt jedoch im Großen und Ganzen in der Vorstellung des bodenverbundenen Eigentümers und erschwert damit die Herausbildung angemessener Zukunftsformen.

Teil II: Lösungsansätze

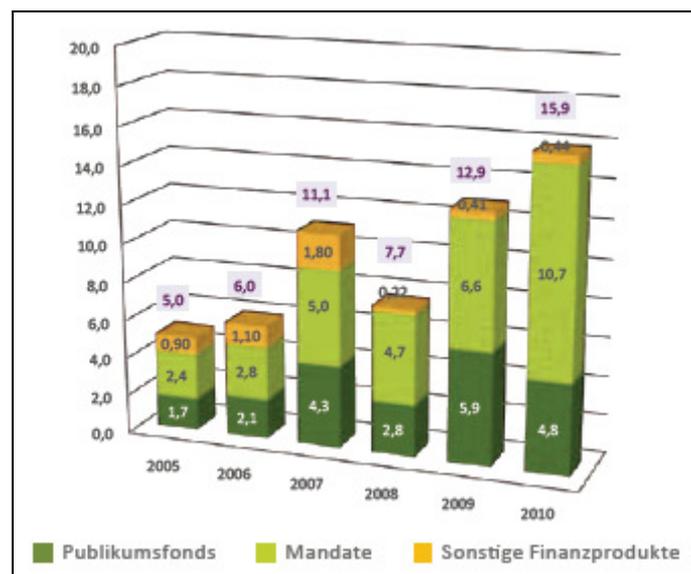
6 Anlegerinteresse an bürgerschaftlicher Finanzierung von Landkauf für Ökolandbau

Es liegen derzeit keine Erhebungen vor, die einen direkten Rückschluss auf die Bereitschaft von Anlegern erlauben, ihr Geld in Landkauf für den ökologischen Landbau zu investieren. Um indirekte Rückschlüsse daraus zu ziehen, werden im Folgenden der Markt für sozial-ökologische bzw. nachhaltige Investmentfonds, die Entwicklung alternativer Banken in Deutschland, die Prioritäten von Privatanlegern bei Anlageentscheidungen sowie einige Beispiele bürgerschaftlicher Finanzierungen näher betrachtet.

6.1 Nachfrage nach nachhaltigen Investmentfonds und Mandaten in Europa und Deutschland

Laut European Social Investment Forum (EUROSIF 2010) stieg das Europäische Marktvolumen nachhaltiger Investmentfonds (SRI Socially Responsible Investment) von 2002 bis Ende 2009 von rund 2.5 Mrd. Euro auf 5.000 Mrd. Euro an, hat sich also um den Faktor 2.000 gesteigert, wobei etwa 75% dieser Investments einen sehr breiten Nachhaltigkeitsansatz verfolgen (z.B. lediglich Ausschluss einzelner Branchen, oder Nutzung der Aktionärsrechte, um bei Unternehmen auf Verbesserungen im ökologischen oder sozialen Bereich hinzuwirken). Dieser "broad SRI"-Ansatz wird insbesondere von institutionellen Investoren wie Pensionsfonds verfolgt. Insgesamt liegt der Marktanteil nachhaltiger Investmentfonds in Europa bei rund 10% – dies vor allem, weil der große niederländische Markt mit einem Anteil von 30% den Schnitt nach oben drückt.

In Deutschland beträgt das Volumen von nachhaltigen Publikumsfonds und Mandaten laut Forum Nachhaltige Geldanlagen knapp 16 Mrd. Euro; der Marktanteil liegt bei nur 0,9% – allerdings ist die Ausrichtung dieser Investments bzgl. Nachhaltigkeit konsequenter (ökologisch-soziale Unternehmensbewertungen, Ausschlusskriterien, Best-in-Class-Ansatz). Das Marktvolumen nachhaltiger Anlageprodukte hat sich in Deutschland seit 2005 – mit Ausnahme von 2008 – positiv entwickelt. Allerdings fällt auf, dass sich das Volumen der Publikumsfonds (v.a. Privatanleger) seit Beginn der Finanzkrise kaum erholt hat, aber Mandate (i.d.R. institutionelle Anleger wie Kirchen und Stiftungen) deutlich zulegen.



Nachhaltige Publikumsfonds, Mandate und sonstige Finanzprodukte in Deutschland (in Milliarden Euro).
Quelle: FNR 2012

6.2 Kundenzahl und Einlagevolumen alternativer Banken

Die GLS Bank und die Umweltbank sind die zwei großen alternativen Banken in Deutschland, die explizit nur ökologische und soziale Unternehmen bzw. Projekte finanzieren. Die Entwicklung der Kundenzahl und deren Einlagevolumen bei den beiden Banken verdeutlicht die steigende Sensibilität von Bürgern für einen verantwortungsvollen Umgang mit Geld: Die Zahl der Kunden beider Banken hat sich zwischen 2006 und 2011 verdoppelt (von 104.000 auf 210.000) und das Einlagevolumen der Kunden hat sich von 1,2 Mrd. € auf 3,3 Mrd. € fast verdreifacht. (GLS-BANK 2012, UMWELTBANK 2012) Auch auf europäischer Ebene stieg das Einlagevolumen bei alternativen Banken deutlich an wie z.B. bei der europaweit tätigen Triodos Bank von 1,6 Mrd. € in 2007 auf 3,7 Mrd. € in 2011.

6.3 Prioritäten von Privatanlegern bei Anlageentscheidungen

Die Finanzkrise hat bei einem Großteil der Deutschen die Prioritäten bei der Geldanlage weg von hoher Rendite hin zu hoher Sicherheit geführt. Dies bestätigen derzeit zahlreiche Befragungen zum Anlageverhalten der Deutschen (portfolio-international.de 2012/04): Für rund zwei Drittel der Deutschen steht die Sicherheit bei der Geldanlage an erster Stelle. Ein Jahr zuvor waren es 45 Prozent. An zweiter Stelle rangiert als Anlageziel die Flexibilität mit rund 22 Prozent. Und nur für acht Prozent ist eine möglichst hohe Rendite das wichtigste Ziel der Geldanlage. Vor einem Jahr lag dieser Wert noch doppelt so hoch. Entsprechend dieser Prioritäten ist das Sparbuch bei Privathaushalten mit 79% die meistgenutzte Anlageform, gefolgt von Bausparverträgen (57%), Fest- und Termingeld (45%), Aktienfonds (34%) und Geldmarktkonten/-fonds sowie Rentenfonds (jeweils 22%) (portfolio-international.de 2012/05). Die Beachtung ethischer Aspekte in der Geldanlage spielt nur eine marginale Rolle.

6.4 Indizien für steigendes Anlegerinteresse an bürgerschaftlichen Finanzierungsformen

Bürgerschaftliche Finanzierungen sind ein noch junges Phänomen in der Investmentlandschaft, für die es bisher keine standardisierten Formen gibt. In allen Fällen geht es darum, dass Bürger Projekten direkt – ohne Umweg über eine Bank – Investitionskapital zur Verfügung stellen. Geld kann über die direkte Beteiligung an Genossenschaften oder Projektgesellschaften oder über die Zeichnung von Genussrechten und Anleihen oder über normale Darlehen zur Verfügung gestellt werden.

Die Motive für die direkte Finanzierung von Projekten sind vielfältig: Förderung bestimmter Zielsetzungen (z.B. Energiewende, ökologische Landwirtschaft), direkter Bezug zum persönlichen Lebensumfeld (z.B. Dorfläden), man sieht, wo sein Geld arbeitet etc.

Hier drei Beispiele für den neuen Trend der direkten Finanzierung von Vorhaben durch Bürger:

- Energiegenossenschaften gehören so zum Treiber der Energiewende in Deutschland. Ihre Zahl vervierfachte sich von 2010 bis 2012 auf heute über 500. Mehr als 80.000 Menschen halten Anteile an gemeinschaftlich betriebenen Anlagen zur regenerativen Strom- und Wärmeenergieerzeugung. Zumeist handelt es sich dabei um Solaranlagen, an denen sich Bürger bereits mit kleinen Beträgen beteiligen können. Bisher wurden über Energiegenossenschaften rund 800 Millionen Euro in Erneuerbare Energien investiert. (AEE 2012)
- Crowd funding (für Spenden) und Crowd investing (für Investitionen) sind ein junges Finanzierungsinstrument aus den USA: Junge Unternehmen oder Kulturschaffende finanzieren ihre Vorhaben (z.B. Unternehmensgründungen, Produktentwicklungen, Filme) durch eine Vielzahl von Geldgebern – organisiert wird die Finanzierung über Plattformen im Internet (z.B. kickstarter.com, startnext.de, seedmatch.de). In den USA liegen die Investitionssummen bereits bei jährlich 128 Mio. Dollar. In Deutschland wurden 2011 über crowd funding 460.000 Euro (im 1. Halbjahr 2012 rund 640.000 Euro) eingesammelt; im Bereich crowd investing waren es 2011 rund 450.000 Euro (im 1. Halbjahr 2012 bereits 1,4 Mio. Euro).
- Direkte Finanzierung von Höfen durch Kunden und Umfeld: Dazu gibt es keine Statistiken, aber immer mehr praktische Beispiele. Kunden und Menschen aus dem Umfeld stellen Höfen Kapital

in Form von Genussrechten, Anleihen oder Darlehen zur Verfügung und erhalten dafür meist Zinsen in Form von Naturalien. Weitere Beispiele zu bürgerschaftlichen Finanzierungen in der Landwirtschaft finden sich im Kapitel Fallbeispiele.

6.5 Schlussfolgerungen

Die konsequente Anlage von Geldern nach ökologischen und sozialen Kriterien ist weiterhin ein kleiner Nischenmarkt. Allerdings werden in diesem Nischenmarkt immer größere Summen für die Finanzierung ökologischer und sozialer Projekte und Unternehmen mobilisiert. Die dominierenden Grundbedürfnisse privater Anleger sind weiterhin die Sicherheit der Anlagen, mit größerem Abstand gefolgt von der Flexibilität (Geld soll aus der Anlageform rasch abgezogen werden können). Der Wunsch nach hoher Rendite spielt im Vergleich zu Sicherheit und Flexibilität – zumindest derzeit – keine herausragende Bedeutung mehr.

Die direkte Finanzierung von ökologischen oder sozialen Vorhaben durch Bürger hat also durchaus das Potential substantielle Mittel zu mobilisieren, solange den vorrangigen Anlegerbedürfnissen Rechnung getragen wird.

7 Existierende Lösungsansätze zum Landkauf

Das Privateigentum an Grund und Boden ist ein konstituierendes Element unserer derzeitigen Gesellschaftsordnung und bildet daher auch für die Landwirtschaft den Rahmen für den Zugang zu Boden. Im Fokus des folgenden Kapitels stehen alternative Eigentumsformen an Grund und Boden. Das Spektrum reicht vom gemeinnützigen Eigentum der Gemeinschaften im biologisch-dynamischen Landbau über Gemeinwohl-orientierte institutionelle Eigentümer mit regionalem, ökologischem oder Naturschutz-Bezug bis hin zu renditemarktorientierten Kapitalgesellschaften. Beschrieben werden die Geschäftsdaten der jeweiligen Organisation, ihre Motive und Aktivitäten im Umgang mit Grund und Boden, Einzelheiten der Finanzierungsseite sowie (soweit darstellbar) die Beziehung zwischen Kapitalanlegern und Höfen.

7.1 Höfe in gemeinnütziger Trägerschaft

Den Hof aus Familienbesitz in gemeinnützige Trägerschaft übergeben – für viele noch immer ein kühner Gedanke. Doch diese Idee lebt - vor allem im deutschsprachigen Raum - seit über 40 Jahren und hat eine Vielzahl von ökologisch wirtschaftenden Höfen von besonderer Vielfältigkeit und Entwicklungsfähigkeit hervorgebracht.

Es waren biologisch-dynamische Pioniere, die mit tatkräftiger Unterstützung von Ernst-Wilhelm Barkhoff, einem Mitbegründer der GLS-Bank und GLS-Treuhandstelle Bochum, die Idee der gemeinnützigen Trägerschaft entwickelten. 1969 wurde nach großen Anstrengungen und rechtlichen Verhandlungen der erste biologisch-dynamische Hof in das Eigentum einer für diesen Zweck gegründeten „gemeinnützigen Landbauforschungsgesellschaft“ übergeben.

Eine wichtige Rolle bei der Entwicklung dieser neuen Organisationsstruktur nahmen Rudolf Steiners Ausführungen zur Sozialen Dreigliederung ein, die zu einem neuen Umgang mit Grund und Boden inspirierten (JANITZKI 1998). Aus dem Grundverständnis, dass Boden keine Ware sein darf, die beliehen und verkauft werden kann, sondern die Existenzgrundlage eines jeden Menschen ist, wurde ein neuer Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Der „Freikauf“ oder die Schenkung der Höfe neutralisierte das Eigentum und öffnete sie für eine gemeinschaftliche Bewirtschaftung. Gleichzeitig ermöglichte diese neue Organisationsstruktur Quereinstiege und außerfamiliäre Hofübergaben und machte es möglich, das soziale Umfeld in die Landwirtschaft mit einzubinden. So wurde die Grundlage für eine Landwirtschaft geschaffen, die von einer größeren Gemeinschaft getragen wird und diese mit weiteren sozialen und kulturellen Aufgaben verbindet.

In den folgenden Jahrzehnten greift die Idee vor allem in der biologisch-dynamischen Szene immer weiter um sich und bildet heute die Organisationsform von etwa 80 Höfen in Deutschland (ZSL 2008, S.25).

Vielfältige und erfolgreiche Beispiele aus der Praxis bestätigen, dass sich in dieser Organisationsform das Potenzial der ökologischen Landwirtschaft in besonderem Maße entfalten kann. Die Gemeinnützige Trägerschaft hat also auch nach 40 Jahren nichts an Aktualität verloren.

7.1.1 Landbauforschungsgesellschaften: Bauckhöfe / Landbauforschung Sottorf

1968/69 wurden die ersten Höfe in Norddeutschland, der Buschberghof in Fuhlenhagen, der Bauckhof in der Lüneburger Heide und die Ehlershöfe nördlich von Hamburg, aus dem privaten Besitz der bäuerlichen Familien an einen gemeinnützigen Träger, in eine damals neuartige Rechtsform, die gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH) übergeben (GENGENBACH 1989a). Im folgenden wird das Beispiel der Bauckhöfe beschrieben.

Geschäftsdaten

Die Gemeinnützige Landbauforschungsgesellschaft Sottorf mbH (LBFG Sottorf mbH) ist der Träger der Bauckhöfe. Der GmbH gehören heute 19 Gesellschafter an, die das Stammkapital treuhänderisch im Sinne der Satzung verantworten.

Die LBFG Sottorf mbH hatte 2011 ein Bilanzvolumen von 3.668 T€ und einen Jahresumsatz durch Vermögensverwaltung (Pachten), Spenden und Projektgeldern aus Forschungs- und öffentlichen Mitteln von 307 T€.

Der Gesellschaft wurden aus dem Privateigentum der Familie Bauck 178 ha Ländereien und 3 Hofstellen als Schenkung übertragen. Die Hofstellen Amelinghausen, Klein Süstedt und Stütensen liegen in einem Dreieck zwischen Lüneburg und Uelzen in ca. 40 km Entfernung zueinander. Heute haben sich daraus drei selbständige Betriebe mit unterschiedlichen Schwerpunkten entwickelt: Heilpädagogik, Pädagogik und Veredelung & Vermarktung. Auf den Bauckhöfen sind in 8 unterschiedlichen Firmen (ohne die Bauck Naturkostmühle GmbH & Co. KG) in den Bereichen Landwirtschaft, Lebensmittelverarbeitung, Handel, Sozialtherapie und Energie über 80 Menschen beschäftigt, die einen jährlichen Umsatz von mehreren Millionen Euro generieren.

Beschreibung der Aktivitäten

Wie der Name Landbauforschungsgesellschaft sagt, ist es dem Träger ein Anliegen, die biologisch-dynamische Wirtschaftsweise forschend zu begleiten. Durch den Pionier Dr. Nikolaus Remer und seit den 90er Jahren durch Dr. Ulrike und Raimund Remer wurde aktiv Landbauforschung betrieben und ein breites Umfeld an Menschen angesprochen. Neben der Forschung ist die Vermögensverwaltung und prosperierende Entwicklung der Bauckhöfe, auch im Sinne gemeinnütziger Zielsetzungen, wie Umwelt- und Naturschutz, sowie der Ausbildung junger Menschen etc., ein wichtiges Anliegen.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Zur Gründung der LBFG Sottorf mbH wurden die Geschäftsanteile zum Nennwert von der Gesellschaft zurückgekauft und wiederum treuhänderisch an geeignete Personen aus dem Umfeld des Hofes vergeben. Ein festes Stammkapital ist der Treuhandstelle Hamburg übertragen. Aufgabe der treuhänderisch verwaltenden Gesellschafter ist es, für die in der Satzung ausgewiesenen Zwecke insbesondere der biologisch-dynamischen Landwirtschaft Sorge zu tragen. Dabei wird versucht, die speziellen Bereiche der Bauckhöfe (Sozialtherapie, Pädagogik, Landwirtschaft, Verarbeitung, Handel und Forschung) auch im Gesellschafterkreis abzubilden. Durch die Unverkäuflichkeit des Stammkapitals ist der Satzungszweck langfristig gesichert. Laut Satzung ist weder erlaubt den Boden zu belasten, noch ihn zu verkaufen, es sei denn das Geld wird zum Kauf anderer Flächen reinvestiert. Speziell das Gebot der nicht-Belastbarkeit von Grund und Boden musste jedoch aufgrund von Investitionen der Pächter zur Hinterlegung von banküblichen Sicherheiten aufgeweicht werden.

Durch Joachim Bauck als wichtigem Vertreter des Ökolandbaus in den 1980er Jahren in Norddeutschland konnten nicht unerhebliche Spendengelder akquiriert werden. Parallel dazu wurden niedrigverzinsten private Darlehen und bedingte Schenkungen aufgenommen. Dadurch konnten immer wieder Landkäufe getätigt werden. In 2011 wurden 15 ha Land zugekauft, um einen der Höfe weiter zu arrondieren. Desweiteren ist es einem Bewirtschafter des Bauckhofes gelungen einen Investor zu finden, mit dem er zusammen in Form einer GbR einen Resthof mit 70 ha Land kaufen konnte, der in Zukunft ebenfalls von ihm als Bauckhof zugepachtet werden wird.

Beziehung zwischen Anlegern und Höfen

Es finden zweimal jährlich Gesellschafterversammlungen statt, auf denen ausführlich von den Höfen berichtet wird.

Alle Anleger, Kunden, Eltern und Freunde werden von den Höfen zu Hoffesten und Tagen der offenen Tür eingeladen. Alljährlich zu Weihnachten wird ein ausführlicher Rundbrief (40-50 Seiten DIN A5), der über das aktuelle Hofgeschehen berichtet, versendet. Hier wird auch über mögliche Anlageformen in der LBFG Sottorf mbH und den einzelnen Unternehmen der Bauckhöfe informiert.

Webseite und Quellennachweis

www.bauckhof.de

Matthias Zaiser (Mitautor) ist Geschäftsführer der LBFG Sottorf mbH

7.1.2 Landwirtschaftsgemeinschaften: Hof Sophienlust

Die Idee der Landwirtschaftsgemeinschaft ist, Menschen, die es wollen, die Möglichkeit zu geben, Verantwortung für die Erde zu übernehmen, am besten an einem konkreten Stück Land, einem Hof. (GENGENBACH 1989) Dieses Stück Land könnte man sich so vorstellen: Jeder Mensch braucht Luft zum Atmen und Boden, um darauf zu wohnen, zu gehen und sich davon zu ernähren. Deutschland hat je Einwohner eine Fläche von etwa 4000 m². Zieht man die Flächen für Industrie, Straßen, Wohnen und Wald ab, bleiben 2500 m² je Einwohner übrig. Jeder Mensch müsste also rechnerisch Anspruch auf 2500 m² Landfläche zur Schaffung seiner Lebensbedürfnisse haben und dafür Verantwortung übernehmen. Nach dieser Formel sollen so viele erwachsene Menschen (Gesellschafter) für die Landwirtschaftsgemeinschaft (LWG) gewonnen werden, wie der Hof groß ist.

Es sollte eine mit-unternehmerische, solidarische Beziehung zwischen Stadtmenschen und Landleuten entwickelt und gelebt werden, die die Trennung zwischen Erzeugern und Verbrauchern partiell aufhebt. Dorthea und Christoph Klemmer entwickelten zusammen mit W. E. Barkhoff in den 1970er Jahren das Modell der Landwirtschaftsgemeinschaft für diesen Hof.

Geschäftsdaten

Hof Sophienlust, 24241 Schierensee (bei Kiel), gliedert sich in mehrere verbundene Unternehmen:

- ☞ Eigentümer von Boden und Gebäuden ist der Verein „Sophienlust - gemeinnütziger Verein für Volkspädagogik, Landwirtschaftslehre und Sozialarbeit e.V.“.
Der Verein ist Träger von verschiedenen Zweckbetrieben:
 - Sozialarbeit – Arbeit mit Behinderten
 - Landwirtschaftsepochen der Kieler Waldorfschule.
- ☞ Der Verein verpachtet den landwirtschaftlichen Betrieb an die Landwirtschaftsgemeinschaft Sophienlust (LWG) und garantiert treuhänderisch die biologisch-dynamische Bewirtschaftung. Die LWG hat die Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Sie ist Eigentümerin des Umlaufvermögens und der Maschinen. Sie hat zur Zeit (2011) 158 Gesellschafter und hat einen Umsatz von ca 2000 € /ha, d.h. im Wirtschaftsjahr 2010/11 bei 80 ha 160.000 €; im Jahre 2012/13 wird der Umsatz bei 100 ha ca. bei 200.000 € liegen.
- ☞ Die Vertriebs – GbR Sophienlust betreibt einen Marktstand, einen Hofladen, ein Café und die Bäckerei. Aus steuerlichen Gründen wurde der gesamte Handel des Hofes aus der Landwirtschaft ausgegliedert.
- ☞ Die Windkraftanlage GbR betreibt ein Windrad auf dem Hof.

Der Hof bewirtschaftet eine weitgehend arrondierte Gesamtfläche von 100 ha, wovon 53 ha im Eigentum des Trägervereins sind, der Rest ist gepachtet.

Der Trägerverein hat nur wenige Mitglieder, eben die, die über den Vereinszweck wachen wollen und dafür sorgen, dass er erhalten bleibt. Er wacht als Treuhänder gegenüber der LWG darüber, dass die Bewirtschaftung nach den Prinzipien des biologisch-dynamischen Landbaus erfolgt. Er ist zwar der Ei-

gentümer. Das Leben des Unternehmens findet jedoch in der LWG statt. Zwei Personen aus der Betriebsgemeinschaft sind jeweils auch im Vorstand der LWG.

Verein, LWG und Vertrieb haben eine gemeinsame Bilanzsumme von 2,783 Mio. € und einen jährlichen Umsatz von 1,3 Mio. €.

Beschreibung der Aktivitäten

Der Hof Sophienlust war 1979 zu kaufen. Die gemeinnützige Landgesellschaft Schleswig - Holstein hatte das Vorkaufsrecht. Kaufbereite Landwirte waren privilegiert. Da sich kein Landwirt fand, konnte der 1979 neu gegründete Verein Sophienlust den Hof kaufen.

Das Kapital für den Kauf des Hofes seinerzeit setzte sich 1979 zusammen aus einer Zuwendung von 2,1 Mio. DM von der GLS – Treuhand in Bochum, 100 000 DM von der Tiedemann - Stiftung und beträchtlichen Darlehen von Gesellschaftern. Dies entspricht heute etwa 1.176 Mio. Euro. Die Landwirtschaftsgemeinschaft zahlt eine ortsübliche Pacht an den Verein. Wenn sie investiert - z. B. in den kürzlich gebauten Stall - sorgt der Verein dafür, dass gebaut werden kann. Er ist Bauherr. Die Pacht erhöht sich um den Kapitaldienst der Investitionskosten. Mitglieder der LWG finanzierten den Stallbau mit, unter anderem durch Darlehen und Schenkungen der LWG.

Neue Flächen werden durch den Eigentümer Sophienlust e. V. erworben und aus langfristigen, sehr zinsgünstigen, meist grundbuchlich abgesicherten Privatdarlehen finanziert, die vom Verein aus seinen Pachteinahmen allmählich abgezahlt werden. Die Pacht wird dafür ggf. entsprechend erhöht.

In den nächsten 2-10 Jahren werden voraussichtlich 29 ha der Pachtflächen zum Kauf angeboten werden.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Jeder Bürger über 18 Jahre kann Gesellschafter der Landwirtschaftsgemeinschaft werden. Motiv für die meisten Anleger ist das Gesamtkonzept. Die LWG ist eine GbR mit interner Haftungsbegrenzung: Jeder Gesellschafter (Erdenbürger) verbürgt sich mit Eintritt selbstschuldnerisch für 1535,88 Euro (ehemals 3.000 DM) gegenüber der GLS Gemeinschaftsbank. Den so gewonnenen Kreditrahmen stellt die Bank der LWG zur Bewirtschaftung des Hofes zur Verfügung. Die Gesellschafter sind steuerlich landwirtschaftliche Unternehmer, die am Gewinn und Verlust beteiligt sind. Das zeichnet sich an ihren Kapitalkonten ab.

Üblicherweise haftet bei der „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ jeder Gesellschafter mit seinem vollen persönlichen Vermögen für Verluste. Kann der Gläubiger bei einem Gesellschafter nichts holen, kann er sich nach Belieben an einen anderen wenden. Um dieses Risiko tragbar zu machen und auf viele Schultern zu verteilen, ist in der LWG Sophienlust die Haftung im Innenverhältnis auf die Höhe der Bürgschaft beschränkt. Die Gesellschafter sichern sich also gegenseitig ihre Solidarität zu. Gleichzeitig wird die mögliche Gesamtverschuldung nach außen auf die Summe der verbürgten Beträge beschränkt. Der Gesamtbetrag aller jeweils aufgenommenen Kredite soll für den haftenden einzelnen Gesellschafter nicht mehr als 1533,88 € betragen.

Die Bewirtschaftung des Hofes ist an die Landwirte delegiert. Sie sind selbst Gesellschafter der LWG und daher zur regelmäßigen Rechnungslegung einmal pro Jahr verpflichtet. Am Jahresende wird in der Gesellschafterversammlung über die Verwendung von Gewinnen und Verlusten entschieden. Im nächsten Jahr beginnt der Prozess von Neuem. Die Gesellschafter wählen aus ihrem Kreise Bevollmächtigte der LWG, die den Betriebsleitern Rat gebend und helfend zur Seite stehen. Sie sind verantwortlich für den Kreditrahmen bei der GLS-Gemeinschaftsbank.

Gesellschafter können aus der Haftung entlassen werden, wenn ein Ersatzgesellschafter gefunden wird, oder wenn der Gesamtkredit entsprechend ihrer anteiligen Haftung durch eine außerplanmäßige Zahlung von 1533,88 € zurückgeführt wird.

Beziehung zwischen Gesellschaftern und Hof Sophienlust

Der Marktstand, der Laden, die Gesellschafterversammlungen, Hofveranstaltungen und Einzelgespräche sind Gelegenheiten, neue Gesellschafter zu finden. Gesellschafter bekommen 2 – 5 % Rabatt auf alle Produkte des Hofes.

Durch die Mitunternehmerschaft der Gesellschafter, die Zusammenarbeit der Bevollmächtigten mit der Betriebsgemeinschaft und die Gesellschafterversammlungen entsteht eine hohe Identifikation des Umkreises mit der Entwicklung des gemeinsamen Unternehmens. Das führt dazu, dass die beruflichen Kompetenzen der Gesellschafter eine wichtige Ressource auf verschiedensten Gebieten sind. Zur Finanzierung von Investitionen und Landkauf kann das Unternehmen immer wieder auf Angebote von Direktdarlehen und Zuwendungen zurückgreifen. Nach 30 Jahren scheiden naturgemäß Gesellschafter aus. Bisher ist es gut gelungen, junge neue Gesellschafter zu gewinnen.

Webseite und Quellennachweis

- ☞ www.hofsophienlust.de
- ☞ Hof Sophienlust, 24241 Schierensee, Telefon 04347-3360
- ☞ persönliches Gespräch Ilisabé Zucker mit Landwirt Christoph Klemmer

7.1.3 Vereine: Mercurialis e.V. / Heggelbachhof

Der eingetragene Verein ist eine häufige Rechtsträgerstruktur für gemeinnützige Höfe. Der Verein als Rechtsform ist unkompliziert zu handhaben und erlaubt die Einbeziehung einer großen Zahl von Sympathisanten und Kunden des Hofes in eine zumindest symbolische Verantwortung (JANITZKI 1989). Trägervereine werden in der Regel ehrenamtlich geführt und verpachten ihre Eigentumsflächen dann an landwirtschaftliche Betriebsgemeinschaften aus einer oder mehreren Familien und weiteren Mitarbeitern, die den praktischen landwirtschaftlichen Betrieb verantworten. Als Beispiel für viele andere soll im Folgenden die Situation auf dem Heggelbachhof am Bodensee geschildert werden.

Geschäftsdaten

Eigentümer des Heggelbachhofes ist Verein Mercurialis e.V., Arbeitsgemeinschaft für Therapie, Kunst und soziales Leben, 88682 Salem, Heiligenberger Str. 5.

Der Verein betreibt drei verschiedene Betriebe:

- ☞ einen kulturellen Zweckbetrieb, der Veranstaltungen auf den in der Satzung fest gelegten Gebieten macht.
- ☞ Ambulante Hilfen: Häusliche Krankenpflege, Altenpflege, Familienpflege
- ☞ verpachtet 40 ha landwirtschaftliche Nutzfläche an die Hofgemeinschaft Heggelbach GbR und garantiert treuhänderisch die biologisch – dynamische Bewirtschaftung.

Beschreibung der Aktivitäten

1993 zeichnete sich auf dem seit 1986 bestehenden Heggelbachhof ab, dass die GbR, bestehend aus 3 bewirtschaftenden Gesellschaftern, so nicht weiter geführt werden konnte. Mercurialis e.V. erklärte sich bereit, mit Kaufvertrag vom 25. 11.1994 Eigentümer der Flächen des Hofes zu werden. In seiner Satzung war schon 14 Jahre vorher die Zusammenarbeit mit Landwirten fest gehalten worden.

Gegenstand des Kaufvertrags war die landwirtschaftliche Nutzfläche von 40 ha. Die Hofgemeinschaft bewirtschaftet heute insgesamt 162 ha. Das „wirtschaftliche Eigentum“ im steuerlichen Sinne an sämtlichen aufstehenden Gebäuden sowie der zum Hof gehörenden Milchquote sowie totes und lebendes Inventar verblieb bei der weiter bestehenden Hofgemeinschaft Heggelbach GbR.

Die Grundschulden wurden vom Verein als dingliche Belastung übernommen. Die diesen Grundschulden zugrunde liegenden Verbindlichkeiten dienen den Gesellschaftern der Hofgemeinschaft zur Finanzierung ihres wirtschaftlichen Eigentums. Dem Verein wurden sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen Grundschulden abgetreten.

Die im Pachtvertrag beschriebene Zweckbindung betrifft die

- ☞ biologisch-dynamische Bewirtschaftung
- ☞ Forschung auf verschiedenen Gebieten
- ☞ Veranstaltungen in Fort- und Ausbildung
- ☞ Bereitstellung von Praktikumsplätzen und Lehrstellen

Der Pachtvertrag wurde zuerst auf 20 Jahre geschlossen. 2007 wurde folgender Zusatz zum Pachtvertrag im § 5 beschlossen:

„Die Dauer des Pachtvertrages wird jeweils aktuell zur Schaffenszeit (Rentenalter) des jüngsten Mitgliedes der Hofgemeinschaft Heggelbach GbR abgeschlossen. Mit dem Eintritt eines neuen Gesellschafters in die GbR veranlasst sie die neue Festsetzung der Pachtdauer.“

Das bedeutet, dass sich der Pachtvertrag automatisch immer bis zum Renteneintrittsalter des jüngsten Bauern verlängert. Die Bauern haben also faktisch eine Nutzungsgarantie, solange sie die Bewirtschaftung gewährleisten.

Inzwischen gibt es eine neue Generation von 3 nachfolgenden Gesellschaftern.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Der Kaufpreis von 700 000 DM wurde durch den Landwirtschaftsfonds II der Gemeinnützigen Treuhandstelle Bochum (GTS, s.S.61) durch private Zuwendungen und durch langfristige, auch zinslose Darlehen finanziert. Der Hof zahlt eine ortsübliche Pacht an den Verein. Der Verein hat heute ein Vermögen von 640 000 €.

Zur Finanzierung neuer Vorhaben kann der Verein Darlehen (langfristig, zinslos) und Schenkungen verwenden. Langfristige zinslose Darlehen für den Flächenkauf werden durch die Pacht getilgt. Das Vermögen wächst dem Verein zu.

Im Jahr 2012 wurden 15 ha weitere Flächen durch einen Gesellschafter der GbR (Landwirt) gekauft, da der Mercurialisverein für den Kauf von landwirtschaftlichen Flächen nicht privilegiert ist. Pachtflächen des Hofes, die in Zukunft auf den Bodenmarkt kommen, können nur mit hohem Risiko durch den Mercurialisverein gekauft werden, da der Verkauf vom Landwirtschaftsamt beanstandet und die Fläche nach Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landgesellschaft an einen anderen Landwirt übertragen werden kann.

Beziehung zwischen Anlegern und Hof

Die Anleger des mitfinanzierenden Landwirtschaftsfonds der GTS bekommen jährlich einen Warenkorb, etwa im Werte von 2 % ihres Anlagekapitals. Es gibt auch Anleger, die auf ihren jährlichen Warenkorb verzichten. Im Laufe der Zeit haben eine Reihe von Anlegern ihre Anlage in eine Zuwendung umgewandelt oder sie fiel durch Tod dem Hof zu.

Einer der Gesellschafter der Hofgemeinschaft ist im Vorstand des Mercurialis e. V. Die Mitgliederversammlung des Vereins, öffentliche Sonntagsfrühstücke und zahlreiche Veranstaltungen auf dem Hof pflegen das Verhältnis zum Umfeld der Anleger, Interessenten und Freunde.

Webseite, Quellennachweis

- ☞ www.heggelbachhof.de

- ☞ Landwirt Thomas Schmid, Heggelbach 8, 88634 Herdwangen – Schönach
- ☞ Verträge zwischen Heggelbachhof und Mercurialis e.V.
- ☞ Die Mitautorin Ilsabé Zucker ist Vorstandmitglied des Mercurialis e.V..

7.2 Stiftungen

Eine Stiftung ist ein rechtlich verselbständigt Vermögen, das zur Verwirklichung bestimmter, in der Stiftungssatzung festgelegter Ziele eingesetzt wird. Es wird durch einen Vorstand verwaltet, dessen Arbeit inhaltlich durch einen Stiftungsbeirat begleitet werden kann und der Stiftungsaufsicht der Bundesländer unterliegt.

Im Bereich der ökologischen Landwirtschaft sind in Deutschland verschiedene Stiftungen als Eigentums-träger für Grund und Boden tätig. Im Unterschied zu reinen Förderstiftungen, die ihr Kapital am Geldmarkt anlegen und aus Zinserträgen Projekte fördern, investieren sie ihr Eigentum direkt in landwirtschaftlichen Grund und Boden (immobilienbasierte Stiftungen) und sorgen für eine Bewirtschaftung des Bodens im Sinne der Stiftungsziele. Zentrales Ziel ist damit, den Boden aus Verkäuflichkeit und Spekulation zu befreien und dauerhaft für ökologische Landwirtschaft einzusetzen.

7.2.1 Aktion Kulturland

Aktion Kulturland mit Sitz in Hamburg wurde 1988 gegründet, um ein ererbtes Industrievermögen für ökologische Landwirtschaft nutzbar zu machen. Besonderes Anliegen der Stiftung ist die Verbindung von Ökolandbau mit Naturschutz. Die Stiftung verfügt heute über ein Vermögen von ca. 2 Mio. €, das neben dem Gründungsvermögen und weiteren Zustiftungen auch aus EU- und Landesfördermitteln im Zusammenhang mit Landankauf für Naturschutzzwecke aufgebaut wurde.

Die Stiftung ist derzeit Eigentümerin der landwirtschaftlichen Betriebe Hof Löstrup, Hof Neuseegard und Hof Bremholm in Schleswig-Holstein, Mirandahof bei Bremen sowie Untermühlbachhof / Mathislehof im Schwarzwald, mit einer Gesamt-Eigentumsfläche von ca. 140 ha. Die Betriebe werden im Pachtverhältnis von Betriebsgemeinschaften oder Familien bewirtschaftet. (Neben den Stiftungsflächen bewirtschaften sie weitere Pachtflächen.) Vier Betriebe werden nach Demeter-Richtlinien bewirtschaftet, einer nach Naturland.

Über diese Stiftungshöfe hinaus führt sie Naturschutzprojekte durch und ist in diesem Zusammenhang Eigentümerin von weiteren ca. 200 ha Grünland- und Waldflächen in Schleswig-Holstein, die in Zusammenarbeit mit meist ökologischen, teilweise aber auch konventionellen Pachtbetrieben naturschutzorientiert bewirtschaftet werden. Ca. 25 ha werden durch einen Eigenbetrieb gepflegt.

Daneben fungiert sie als Träger von geförderten Naturschutzprojekten auf weiteren Höfen, z.B. zum Ackerwildkräuterschutz, führt begleitende Bestandsaufnahmen durch, erarbeitet Konzepte und fördert vereinzelt Vorhaben aus Gelderträgen.

Die Stiftung wird ehrenamtlich geführt. Im zehnköpfigen Vorstand sind Repräsentanten der Höfe und Projekte vertreten.

Zugestiftetes Vermögen wird entweder in Grund und Boden investiert oder auch in Form zinsgünstiger Darlehen an kooperierende Höfe zur Unterstützung produktiver Investitionen vergeben.

Zustifter und Höfe werden durch eine Internetseite sowie das jährlich im Dezember erscheinende Blatt „Kulturland aktuell“ auf dem Laufenden gehalten. Die Stiftungshöfe und kooperierenden Betriebe sind zur Mitarbeit im Vorstand willkommen. Darüber hinaus pflegt die Stiftung den Kontakt zu ihren Höfen durch „Betriebsbegleiter“, die die Entwicklung auf den Höfen mit regelmäßigen Gesprächen begleiten.

Weitere Informationen auf www.aktion-kulturland.de.

7.2.2 *Stiftung Edith Maryon*

Die Schweizer Edith Maryon Stiftung mit Sitz in Basel ist überwiegend im Wohnbereich als Eigentums-träger aktiv und fördert hier gemeinschaftliche und generationenübergreifende Projekte. Sie hat jedoch auch vier Höfe in der Schweiz mit einer landwirtschaftlichen Fläche von zusammen 68 ha im Eigentum, dazu einen in Niedersachsen (Weidenhof) mit 60 ha sowie das Landgut Pretschen in Thüringen mit 480 ha + 95 ha Wald und Gewässer.

Die 1990 gegründete Stiftung verwaltet heute eine Bilanzsumme von 137 Mio. CHF (ca. 110 Mio. €), davon 39 Mio. CHF (31 Mio. €) Eigenkapital (SEM 2011). Die Stiftungsarbeit wird von 10 überwiegend hauptamtlichen Mitarbeitern geleistet. Die Stiftung akquiriert aktiv Zustiftungen, insbesondere im anthroposophischen Umfeld, und erwirbt daraus Grund und Boden. Sie hat auch schon Betriebe von gemeinnützigen Trägern übernommen, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind.

Weitere Informationen über www.maryon.ch.

7.2.3 *Stiftung trias*

Stiftung trias mit Sitz in Hattingen (Ruhrgebiet) konzentriert sich auf die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und fungiert als Eigentümer zahlreicher entsprechend gehandhabter Mietshäuser im städtischen Bereich. Sie arbeitet aktiv an der Entwicklung neuer Sozial- und Rechtsformen und deren Verankerung im öffentlichen Bewusstsein der Bundesrepublik. So betreibt sie die Internetseite www.wohnprojekte-portal.de zur Vermittlung zwischen Projekten und Wohnraum-Suchern und hat verschiedene Ratgeber zu Rechtsformen im Wohnbereich herausgegeben.

Ein besonderes Anliegen ist der Umgang mit dem Erbbaurecht als Alternative zum Privateigentum an Wohngrundstücken. Beim Erbbaurecht wird ein Grundstück für meist 99 Jahre einem Bauherrn zur Errichtung eines Wohnhauses zur Verfügung gestellt, ohne dass er das Eigentum am Grund und Boden erwirbt. Dadurch kann Wohnraum deutlich günstiger gebaut und vermietet werden. Eigentümer des Bodens ist die Stiftung, so dass keine Wertspekulation stattfindet.

Die Stiftung verfügt derzeit über eine Bilanzsumme von 5,7 Mio. € und wird von 3 hauptamtlichen Mitarbeitern (1,7 Stellen) verwaltet. Sie ist auch im Bereich landwirtschaftlicher Wohngebäude aktiv, wenn Aspekte des gemeinschaftlichen Wohnens eingebunden sind. Eine gute Kooperation besteht mit der Stiftung Aktion Kulturland (s.o.), so dass je nach Voraussetzungen und Zielsetzung das passende Instrumentarium gewählt werden kann.

Weitere Informationen unter www.stiftung-trias.de.

7.2.4 *Rudolf Steiner Stiftung e.V.*

Die Rudolf Steiner Stiftung mit Sitz in Altleiningen (Rheinland-Pfalz)¹⁴ ist rechtlich ein Verein, der sich aber als Eigentümer in der Funktion einer Stiftung versteht. Der Verein ist Eigentümer der vier demeter-Betriebe Neuhof (Altleiningen), Obsthof (b. Freiburg), Wendengarten (b. Hannover) und Grasdorf (b. Bremen) mit einer Gesamt-Eigentumsfläche von 61 ha.

Die Gründung geht zurück auf Vorarbeiten in der Schweiz seit den 1960er Jahren. Die dort beabsichtigte Gründung einer „Rudolf Steiner Stiftung“ konnte jedoch nicht umgesetzt werden, und man entschied sich zur einfacheren Vereinsgründung in Deutschland, um im Zusammenhang mit den Umstellung des Neuhofs die erarbeiteten Impulse umzusetzen.

Ziel der Stiftung ist die „Befreiung“ des Grund und Bodens von der Verkäuflichkeit und Spekulation. Die Höfe sind an Betriebsgemeinschaften oder Familien verpachtet, alle Rechte und Pflichten des Umgangs wurden im Rahmen von „Überlassungsverträgen“ den Bewirtschaftern übertragen. Die Stiftung spielt bewusst keine aktive Rolle in der Betriebsentwicklung und versteht sich als reiner Eigentümer. Die Bewirtschafter können den Hof wie ihr Eigentum entwickeln, nur nicht vererben oder verkaufen. Sie

¹⁴ Quelle für diesen Abschnitt: Telefonat TB mit Georg-Markus Goyert (geschäftsführender Vorstand), 28.08.2012.

müssen allerdings die Vereinsziele – Aus- und Weiterbildung, Therapie, Allgemeinbildung – auf ihren Höfen verwirklichen, um die Gemeinnützigkeit des Trägers zu erhalten.

Der Verein führt aus seinen geringen Pachteinnahmen jährlich eine Tagung in Zusammenarbeit mit der biologisch-dynamischen Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz durch.

Ein fünfter Hof im Hunsrück gehörte bis vor wenigen Jahren zur Stiftung. Für diesen Hof konnte angesichts des Generationswechsels kein Nachfolger gefunden werden. Der Hof wurde daher verkauft und der Erlös zur Entwicklung der übrigen vier Höfe eingesetzt.

Die Begleitung der Höfe in ihrer Entwicklung ist ein aktuelles Thema in der Vereinsarbeit, besonders in Bezug auf die anstehenden Betriebsnachfolgen. Hier teilt der Verein die Erfahrung anderer gemeinnütziger Träger, dass mit dem Übergang in die neue Rechtsform das Thema der Altersabsicherung nicht ausreichend mitgedacht wurde.

7.2.5 Stichting BD Grondbeheer

Die holländische Stiftung „Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw“ verwaltet (Stand Ende 2011) 82 ha Eigentums- und 106 ha Pachtland, das an 13 Betriebe verpachtet bzw. unterverpachtet ist.

Die Verpflichtung zur biologisch-dynamischen Bewirtschaftung ist in der Stiftungssatzung festgelegt, und auch, dass Boden und Gebäude nur in Ausnahmefällen und nach Zustimmung des Aufsichtsrates belastet oder wieder verkauft werden dürfen.

„Stichting BD Grondbeheer“ wurde im Dezember 1978 gegründet, um biologisch-dynamische Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebe in der Kontinuität ihrer Bewirtschaftung zu unterstützen. Nach einer langen Pionierphase und einigen ruhigen Jahren hat die Stiftung seit etwa 2007 ein Bündel von neuen Aktivitäten gestartet, um ihre Arbeit im Sinne der „Organisationsphase“ zu professionalisieren.

Die Stiftung kauft aus zugestiftetem und gespendeten Geld Land für Bauern, die einen Betrieb gründen oder ihren Betrieb vergrößern wollen, oder auch ihre Verschuldung reduzieren wollen. Sie pachtet auch Land langfristig von Eigentümern, die z.B. der biologisch-dynamischen Wirtschaftsweise oder dem Pächter mißtrauen, und unterverpachtet es an biologisch-dynamische Betriebe. Außerdem unterstützt sie Bauern nach Möglichkeit bei der Suche nach einem Hofnachfolger, um die biologisch-dynamische Bewirtschaftung zu sichern.

Die Verwaltungskosten werden aus Zins- und Pachteinnahmen finanziert, so dass eingeworbene Spenden vollständig dem Landkauf zugute kommen.

Die Pachthöhe orientiert sich an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Flächen, vor allem an der Bodengüte und der Nutzungsart (Garten, Acker, Grünland). Die Stiftung hat mit Hilfe des Louis Bolk Instituts ein Rechenmodell zur Ermittlung dieser Pacht erarbeitet. Aus den Pachteinnahmen werden Verwaltungskosten und auch der weitere Kauf von Flächen mitfinanziert und damit die Stiftungszwecke erfüllt.

Der Mietwert von Gebäuden geht nicht in die Pacht ein. Das Gebäudegrundstück ist Bestandteil des Pachtvertrags, die Gebäude selbst aber werden dem Landwirt in Erbbaurecht übertragen mit der Auflage, die Immobilien bei Beendigung der Pacht zum Buchwert weiterzuübertragen und damit auf einen möglichen Verkehrswertzuwachs zu verzichten. Der Pächter muss daher beim Einstieg den Kauf von Haus und Wirtschaftsgebäuden (ohne Grundstück) aus Eigen- oder Fremdmitteln finanzieren und kann die Finanzierung, korrigiert um entstandene Wertminderung/erhöhung, aus dem Weiterverkauf wieder ablösen. Dadurch soll einerseits der Pächter volle Verantwortung für die Gebäude übernehmen, andererseits eine Übertragung des Hofes auf Nachfolger finanziell immer leistbar bleiben.

Als jüngster Betrieb wurde 2011 das Anwesen Kraaybeekerhof in Driebergen mit biodynamischem Schulungszentrum, Gemüse- und Kräutergarten und Restaurant hinzugekauft. Dieser Kauf wurde erstmals zu 75% durch ein Darlehen vorfinanziert, das innerhalb von 5 Jahren aus Spenden getilgt werden soll.

Da damit die verfügbaren Mittel für die nächsten Jahre ausgeschöpft sind, sucht die Stiftung derzeit einen neuen Weg, um auf Anfragen von Landwirten reagieren zu können. Im Gespräch ist die Gründung von betriebsbezogenen „Eintrittsstiftungen“ (Wachtkamerstichting), die Land mit Kreditfinanzierung ankaufen und den Kredit (ähnlich wie beim Kraaybeekerhof) dann aus Zustiftungen von Privatpersonen

und Unternehmen zurückführen. Die vorübergehenden Kreditzinsen müssten durch den Pächter geleistet werden – daran entscheidet sich die Machbarkeit (SGB 2011, S.3).

Nach erfolgreicher Tilgung des Kaufdarlehens könnte das Land dann an BD Grundbeher übertragen, die lokale Eintrittsstiftung aufgelöst und der soziale Umkreis z.B. über einen Verein weitergeführt werden.

Mitglieder der Stiftungsgremien haben in der Vergangenheit bei der Gründung des Bodenfonds „Biogron“ mitgewirkt, um auch ökologische Betriebe (die später häufig zum biologisch-dynamischen Anbau übergehen) durch Landkauf zu unterstützen und um den Anteil privater Geldmittel bei Biogron zu vergrößern. Biogron wurde dann einige Jahre als Teil des Triodos Groenfond geführt und befindet sich nun, da (so die Aussage eines Stiftungsmitarbeiters) seine nichtkommerzielle Ausrichtung nicht in den Bankenkontext passte, vor der Auflösung. Die Grundstücke des Fonds wurden überwiegend von den Pächtern erworben.

Die Stiftung befasst sich neuerdings auch mit dem Problem der Altersabsicherung ihrer Pächter und hat hierzu 2010 ein Konzept erarbeitet (SGB 2011a). Darin wird die Absicherung grundsätzlich als Sache der Pächter gesehen, die Stiftung will aber ihre Hilfestellung anbieten, um individuell passende Regelungen zu finden.

Die Stiftung wirbt Zustiftungen (Spenden) sowie Vermächtnisse von vielen Privatpersonen ein, bislang mehreren hundert. Die Spendenzahl steigt langsam, aber stetig. Einige Spender spenden regelmäßig, 2011 gingen 61.000 € an Spenden ein. Nachdem die Beiträge lange Jahre von einzelnen meist älteren Zustifter(innen) kamen, bemüht man sich neuerdings auch um die breite Ansprache vieler Kleinspender sowie von Spendenfonds wie z.B. dem Nederlands Loterijfonds.

2011 hat die Stiftung ein neues Fundraisingkonzept ausgearbeitet. Um ihre Präsenz in der Öffentlichkeit zu steigern, war die Stiftung auf der holländischen Messe BioVak im Rahmen des Demeter-Stands präsent, hat ihren Jahresrundbrief auf email-Versand ausgeweitet und eine Adressdatenbank zur gezielteren Ansprache entwickelt, ihre Präsenz auf diversen Fundraising-Websites ausgebaut und Artikel in verschiedenen regionalen und Fachzeitschriften untergebracht. Die Webseite wurde 2011 gegenüber dem Vorjahr doppelt so oft besucht.

Auch wird nach strategischen Partnern gesucht, um die Spenderbasis zu verbreitern. So wurde mit der Naturschutzorganisation Natuurmonumenten verabredet, mögliche Formen der Zusammenarbeit auszuloten. Mit der Stiftung Avalon besteht seit 2009 eine Kooperation, die Idee einer Fusion wurde aber wieder verworfen.

Derzeit läuft ein Anerkennungsverfahren für das staatliche Stiftungssiegel CBF für kleine Wohltätigkeitsorganisationen. In diesem Zusammenhang wird die Buchführung und Jahresberichterstattung auf die Anforderungen dieses Siegels umgestellt.

Jährlich findet ein Stiftertag statt, 2011 in Verbindung mit der biologisch-dynamischen Jahrestagung. 70 Personen nahmen an den Workshops teil. 2011 fand erstmals auch ein Pächtertag statt, der auf einem der Höfe abgehalten wurde.

Jährlich erscheint ein Informationsbrief, und es gibt eine schöne und aktuelle Webseite.

Webseite und Quellennachweis

☞ www.bdgrondbeer.nl sowie die im Text angegebenen Dokumente

☞ Gespräch Titus Bahner mit Jan Diek van Mansvelt (Vorstand) am 5.9.2012 in Osnabrück

7.3 Fondsmodelle

7.3.1 Landwirtschaftsfonds I und II der GLS-Bank

Der Landwirtschaftsfonds (LWF) I und II wurden 1992 und 1994 von der Gemeinnützigen Treuhandstelle Bochum e.V. (GTS, heute GLS Treuhand) in Zusammenarbeit mit der GLS Bank und regionalen Initiativen,

wie z.B. der Stiftung Aktion Kulturland aufgelegt. Im Jahr 1992 wurden 1,3 Mio DM eingeworben und an 9 Höfe verteilt. 1994 konnten über den LWF II aufgeteilt in LWF II Süd, Mitte und Nord insgesamt 25 landwirtschaftliche Betriebe mit einem Volumen von 2,3 Mio DM gefördert werden. Die jährliche Ausschüttung beläuft sich auf einen Warenkorb und entspricht einer Verzinsung von circa 2 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Fonds während einer Hochzinsphase mit marktüblichen Zinsen Anfang der 90er Jahre von 6-8 % abgeschlossen wurde.

Die Fondsanteile wurden als Produkt der GLS Bank vertrieben. Mit der Beteiligung am Landwirtschaftsfonds I und II wurde gemeinnützigen ökologischen Trägern in der Landwirtschaft über die GTS oder die Stiftung Aktion Kulturland finanzielle Mittel zum Freikauf von Grund und Boden, Errichtung von Gebäuden, Erwerb landwirtschaftlicher Einrichtungen, Durchführung ökologischer Vorhaben und zu vergleichbaren Zwecken zur Verfügung gestellt.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Die Beteiligung am LWF erfolgte durch Zeichnung von Anteilen à 5.000 DM in beliebiger Höhe, bei einer Mindestbeteiligung von 2.500 DM. Die Beteiligung erfolgt nicht in erster Linie aus eigenwirtschaftlichen Beweggründen. Sie ist nur in Ausnahmefällen persönlicher Not aus Gründen, die gemäß § 528 BGB zu einem Widerruf einer Schenkung führen können, kündbar. D.h. die Beteiligung hat Schenkungscharakter und ist nicht übertragbar. Sie gewährt jedoch ein lebenslanges Bezugsrecht auf Lebensmittel, wählbar in Naturalien oder Geld, sowie ein Mitwirkungs- und Informationsrecht, wie es sich aus den Bestimmungen des Fonds ergibt.

Beim Tode des Zeichners fällt die Beteiligung jedoch als Schenkung direkt an die gemeinnützigen Träger der vom Fonds geförderten Höfe. Der Fonds selbst wird in Selbstverwaltung und als Sondervermögen des jeweiligen Trägers (GLS Treuhandstelle bzw. Stiftung Aktion Kulturland) geführt.

Das lebenslange Bezugsrecht errechnet sich jährlich aus einem dem Lebensmittelindex entnommenen Wert pro 5.000 DM Beteiligungsbetrag auf Lebensmittel aus ökologischem Anbau im Werte von:

10 l Milch, 5 kg Brot, 5 kg Kartoffeln, 10 Eiern, 5 kg Möhren und 5 kg Äpfeln.

Der Betrag dieses Bezugsrechts wird vom Treuhänderkreis (Selbstverwaltungsorgan des Fonds, bestehend aus Zeichnern und begünstigten Höfen) und im Einvernehmen mit dem Träger des Fonds (GTS bzw. Aktion Kulturland) jährlich per Ende August/Anfang September nach einem aktualisierten Preisindex festgelegt. Zur Ausübung des Bezugsrechts erhält jeder Beteiligte einen Ertragsschein, der in einer Abholstelle in Naturalien oder in einem Naturkostladen als Äquivalent eingelöst werden kann. Die eingelösten Ertragsscheine der Zeichner bei Naturkostläden werden den Ladnern durch die Höfe erstattet.

Über die Jahre hat sich gezeigt, dass der ermittelte Warenkorb einer Realverzinsung von 2-3 % des eingesetzten Kapitals entspricht. Die Verwaltung des Landwirtschaftsfonds wurde zeitweise unterstützt durch die GLS Beteiligungsgesellschaft, die für ihre Leistungen 0,75 % des Fondsvolumen als Verwaltungsaufwand veranschlagte, so dass effektiv für die Höfe eine jährliche Belastung zwischen 2% und 3,5% auf das eingeworbene Vermögen besteht.

Beziehung zwischen Anlegern und Höfen

Durch die Selbstverwaltung des Fonds und das in der Beteiligungsvereinbarung festgehaltene Informationsrecht der Zeichner ist ein intensiver Austausch zwischen Anlegern und Höfen gegeben. In jährlichen Zeichnertreffen werden alle Beteiligten angeschrieben und auf jeweils einen Hof zu Veranstaltungen und Hofgesprächen eingeladen. Die meisten der Fonds (Süd, Mitte, Nord) legen zudem jährlich einen Jahresbericht auf, der den Zeichnern in schriftlicher Form zugeht. De facto lässt die große Beteiligung der Zeichner zu diesen Treffen über die Jahre jedoch stark nach, so dass heute nach neuen passenden Informationsstrategien gesucht wird.

Eine Rundfrage der Zeichner nach 15 Jahren ergab dabei, dass das Interesse der Beteiligten an Informationen über die Entwicklung der Höfe gegenüber dem monetären Interesse an der Beteiligung in den meisten Fällen überwiegt.

Nach 15 Jahren ist es laut Beteiligungsvereinbarung möglich für die Verwaltung des Fonds neue, intensivere Verwaltungsformen zu entwickeln. In dieser Umwandlung sind die Landwirtschaftsfonds derzeit begriffen, um nach einer langen und intensiven Begleitung der Zeichner nun auf die Langfristigkeit des Engagements (auf Lebenszeit – die jüngsten Zeichner bekamen die Anteile von Ihren Großeltern zur Geburt geschenkt!) und eine dauerhaft leistbare Verwaltungsintensität zu kommen.

Die in den 90er Jahren aufgelegten Landwirtschaftsfonds der GLS Bank schafften es immerhin circa 3,6 Mio DM an Schenkungsgeldern zu aktivieren. Nach Aussage Beteiligter ist es allerdings heute nicht auf dieselbe Weise möglich für Ökolandbau Gelder zu akquirieren. Die GLS-Bank hat deswegen 2008 zum selben Thema den Bio-Bodenfond aufgelegt.

Webseite, Quellennachweis

- ☞ Stiftung Aktion Kulturland, Prospekt Landwirtschaftsfond II Nord, 2. Auflage 1995/1
- ☞ Stiftung Aktion Kulturland, Beteiligungsvereinbarung Landwirtschaftsfond II Nord, Dezember 1994
- ☞ www.GLS-Treuhandstelle.de
- ☞ www.aktion-kulturland.de

7.3.2 Bio-Bodenfonds

Die Bio-Bodenfonds GmbH & Co. KG ist eine Initiative der GLS Bank. Die GLS Bank ist gemeinsam mit der GLS Treuhand e.V. und der Stiftung Evidenz zu je 100.000 Euro Kommanditist des Bio-Bodenfonds. Kommanditisten können nur gemeinnützige Körperschaften werden. Komplementär des Bio-Bodenfonds ist die Bio-Bodenfonds Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, deren ausschließlicher Gesellschafter die Bio-Bodenfonds GmbH & Co. KG selber ist (Einheitsgesellschaft). Beteiligungskapital wird über Genussrechte eingeworben. Der Bio-Bodenfonds hat Ende 2011 eine Bilanzsumme von rd. 18 Mio. Euro und hat bisher rund 3.000 ha erworben.

Beschreibung der Aktivitäten

Ziel des 2009 gegründeten Bio-Bodenfonds ist, neben der klassischen Kreditfinanzierung ausschließlich Ökolandwirte mit weiteren Instrumenten bei der dauerhaften Sicherung von Land zu unterstützen. Im Gegensatz zu Beteiligungsmodellen soll den Landwirten ein Instrument zur Verfügung gestellt werden, das die Autonomie der Landwirte nicht beeinflusst. Dazu werden land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Naturschutzflächen erworben, um dauerhaft für den ökologischen Landbau zu sichern. Regionaler Schwerpunkt war zunächst der Erwerb von 2.500 ha landwirtschaftliche Flächen in der Schorfheide, Bezirk Uckermark (Brandenburg); mittlerweile können auch deutschlandweit – und ggf. darüber hinaus – Flächen erworben werden. Dies ist bereits für Betriebe in Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Niedersachsen, Hessen, Baden-Württemberg erfolgt bzw. in Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern steht dies kurz bevor. Die Flächen werden nicht selbst bewirtschaftet, sondern ausschließlich an Bio-Betriebe verpachtet. Pacht ist die einzige Einnahmequelle des Bio-Bodenfonds. Ein Verkauf von Flächen ist nur in Ausnahmefällen (Öffentliches Interesse, Pächter) zulässig. Pächter verpflichten sich, die gepachteten Flächen und ihren Gesamtbetrieb mindestens nach dem Standard der EU-Bio-Verordnung zu bewirtschaften. Dem Bio - Bodenfonds steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, sobald die Flächen nicht mehr ökologisch bewirtschaftet werden. Die Gesellschaft nimmt keinen Einfluss auf die Art der Bewirtschaftung.

Derzeit erlaubt das BGB nur, die gewollte Dauerhaftigkeit auf eine maximal mögliche Pachtzeit von 30 Jahren auszulegen. Daher wird alle 10 Jahre der Pachtvertrag erneuert und so die 30 Jahre immer weiter in die Zukunft verlängert.

Der anfängliche Pachtzins wurde damals auf 3,2% des Kaufpreises festgelegt. Die weitere Entwicklung der Pachtpreise orientiert sich an der Entwicklung der Verbraucherpreise, der landwirtschaftlichen Erzeugerpreise und der landwirtschaftlichen Betriebsstoffpreise.

Die Arbeitsweise ist, dass ein Landwirt sich an einen Kreditberater der GLS Bank wendet und mit diesem die Möglichkeiten des Landerwerbes analysiert. Ist keine Kreditfinanzierung möglich oder seitens des Landwirtes gewünscht bzw. Umfeldfinanzierung nicht möglich, dann kann der Erwerb durch den BioBodenfonds geprüft werden. In Einzelfällen wurde auch zur Entschuldung Land vom Landwirt erworben. Auditoren aus dem Gesellschafterkreis entscheiden über den Ankauf.

Geschäftsführende Gesellschafterin des Bio-Bodenfonds ist die GLS Bank eG.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Soll die Landsicherung dauerhaft sein, dann muss die Refinanzierung auf Dauer angelegt sein. Im Wesentlichen setzt der Bio-Bodenfonds daher auf Kapital mit unbegrenzter Laufzeit.

Die Finanzierung setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen: Eigenkapital, Kreditfinanzierung und eigenkapitalähnliche Mittel ohne Mitspracherechte. Gestartet ist die Gesellschaft mit Eigenkapital und Kapital von gemeinnützigen Körperschaften und einigen wenigen Privatpersonen. Ergänzend haben Privatpersonen in den Jahren 2010/2011 EUR 10 Mio. in Form von Inhaber-Genussscheinen mit unbegrenzter Laufzeit zur Verfügung gestellt. Die damaligen Genussscheine sind mit 2,5% p.a. fest verzinst – zuzüglich einer gewinnabhängigen Verzinsung. Die Laufzeit ist unbefristet. Die Gewinnabhängigkeit ergibt sich aus der Koppelung der Pachten an verschiedene Indizes; was nahe legt, dass dadurch zumindest eine teilweise inflationsausgleichende Wirkung erzielt werden kann. Sie sind übertragbar und veräußerbar; die GLS Bank organisiert dafür einen internen Zweitmarkt. Der Bio-Bodenfonds zielt auf Menschen, die den Ökolandbau unterstützen wollen, die eine durch Grund und Boden gesicherte und wertbeständige Vermögensanlage suchen und bereit sind, Kapital unbefristet zur Verfügung zu stellen.

Beziehung zwischen Anlegern und Höfen

Der Bio-Bodenfonds unterhält keine Aktivitäten, die einen direkten Bezug der Anleger zu den mit Flächen ausgestatteten Höfen ermöglichen.

Entwicklungsperspektiven

Nachdem in der Anfangsphase für konkrete Landwirte von diesen benannte Flächen gekauft wurden, hilft der Bodenfonds nun auch bei der Entschuldung bestehender Höfe durch Übernahme von Betriebsflächen. Als nächstes werden auch ganze Ökobetriebe erworben, bei denen es keine Nachfolger bzw. Erben gibt. Auch die Übernahme von landwirtschaftlichen Flächen von gemeinnützigen Körperschaften ist in Vorbereitung. Ein wichtiger weiterer Schritt ist, dass auch ganze noch konventionell bewirtschaftete Betriebe erworben werden und Junglandwirten zur Verfügung gestellt werden.

Quellennachweis

- ☞ GLS Bank, Genussschein Bio-Boden Schorfheide 2010, Wertpapierprospekt vom 25. Juni 2010
- ☞ Telefonat Xaver Diermayr mit Johannes Prahel, Bio-Bodenfonds – in Vertretung von Geschäftsführer Herrn Greff

7.3.3 Nord Ost Bodenfonds Uckermark

Der *Bodenfonds I GmbH & Co.KG* mit Sitz in Penzlin (Mecklenburg-Vorpommern) hatte 2006 (Gründungsjahr) eine Bilanzsumme von 20,7 Mio. €, Ende 2010 23,1 Mio. €..

Persönlich haftender Gesellschafter ist die *Nord Ost Bodenmanagement GmbH* mit 25.000 € Stammkapital, Geschäftsführender Inhaber (2010) Wolfgang Jaeger. Kommanditisten sind die 11 Landwirte (meist juristische Personen) mit 34 Betrieben, die das Land des Bodenfonds pachten.

Die akquirierten Flächen umfassten bis Feb. 2008 5.500 ha zu einem Durchschnittspreis von rund 4.000 € / ha (NL 2009), davon ca. 75 % Ackerland, Rest Grünland, Wald und Sonstiges. Der Realisierungsort ist das östliche Mecklenburg-Vorpommern und der Nordosten Brandenburgs.

Beschreibung der Aktivitäten

Der Nord Ost Bodenfonds hat ähnlich dem Bio-Bodenfonds Schorfheide das Ziel, den Pächtern durch langfristige Pachtverträge wirtschaftliche Sicherheit zu geben, richtet sich aber an konventionelle landwirtschaftliche Betriebe. Er wurde 2006 von Wolfgang Jaeger als Modellvorhaben zur langfristigen Sicherung des Bodens für die Bewirtschafter gegründet. Herr Jaeger war 1991 bis 2005 Geschäftsführer des Bauernverbands Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Der Bodenfonds kauft Land von der BVVG und finanziert den Kauf zu 100 % über eine Bank. Eigenkauf der Flächen durch die beteiligten Betriebe war zum gegebenen Zeitpunkt nicht möglich, da die bereits erworbenen Eigentumsflächen als Sicherung für Darlehen dienten und den einzelnen Betrieben von daher keine 100%-Finanzierung des Neukaufs möglich war. Der Haftungsverbund der Betriebe durch den Fonds ermöglichte der Bank dann jedoch die vollständige Finanzierung.

Der Bodenfonds I war mit Realisierung des Bodenkaufs 2007 im Wesentlichen geschlossen, es folgten nur noch kleinere Zuerwerbe. Im Rahmen der geplanten Bodenfonds II und III war mit der BVVG abgesprochen worden, in den Jahren 2007/2008 weitere 19.000 ha durch ca. 80 Landwirte zu erwerben. Das Vorhaben wurde Ende 2008 von der BVVG allerdings auf Grund neuer Privatisierungsgrundsätze (Ausschreibungsverfahren) abgelehnt. Ein Klage gegen diese Ablehnung ist immer noch anhängig.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Der Nord Ost Bodenfonds ist als Zwischenfinanzierung für den Landkauf durch Landwirte konzipiert. Die Kapitaleigner sind gleichzeitig die Landnutzer. Die Frage des privilegierten Landkaufs war vor diesem Hintergrund unproblematisch.

Die Landwirte (Kommanditisten) zeichnen eine Einlage in Höhe von, umgerechnet auf die Fläche, etwa 250 € / ha. Der Flächenkauf erfolgte direkt von der BVVG, damals noch ohne Ausschreibungsverfahren. Das Kapital wird direkt im Boden angelegt.

Der Boden wird mit 15 jährigen Pachtverträgen an die bisherigen Pächter verpachtet (NL 2008), das entspricht der Finanzierungslaufzeit. Die Zinslast, die Tilgung von 1,5% p.a. und die geringen Fondskosten werden über die Pachteinahmen gesichert. Die Tilgungsraten erhöhen das Kommanditkapital der Landwirte, so dass sie nach Rückzahlung der Fremdfinanzierung gemeinschaftlich vollständige Eigentümer der Bodens werden. Zu Ablauf der Bankfinanzierung 2021 werden etwa 30% des Fremdkapitals getilgt sein.

Beziehung zwischen Anlegern und Höfen

Der Fonds strebte bei Gründung kein dauerhaftes Eigentum am Boden an, sondern wollte eine Zwischenlösung schaffen, um die Betriebe nicht durch umfangreiche Bodenkäufe und steigende Preise wirtschaftlich zu überfordern. Der Verbleib des Bodens nach Auslaufen der Pachtverträge ist jedoch noch nicht entschieden. Der Boden kann von den einzelnen Betrieben übernommen werden, hier fällt für den Landwirt Grunderwerbsteuer sowie ggf. durch Aufdeckung stiller Reserven beim Bodenfonds Einkommens- und Körperschaftssteuer an. Er kann jedoch auch dauerhaft im Bodenfonds verbleiben und weiterhin im Pachtverhältnis genutzt werden.

Die beteiligten Betriebe sind mit der Vorgehensweise im Nachhinein hoch zufrieden, obwohl zur damaligen Zeit Neuland betreten wurde und weitere Landwirte die Vorgehensweise zu riskant fanden. Die Zusammenarbeit in der KG scheint unproblematisch zu sein.

Kontaktadresse und Quellenangabe

- ☞ Nord Ost Bodenmanagement GmbH
Neubrandenburger Chaussee 14, 17217 Penzlin, Telefon 0 39 62/21 02 31
- ☞ Telefonat Titus Bahner mit Wolfgang Jaeger 29.06.2012

7.4 Kapitalgesellschaften

7.4.1 Regionalwert AG

Die Regionalwert AG – Bürgeraktiengesellschaft (RWAG) in der Region Freiburg hat eine Bilanzsumme von 2 Mio. € und rund 500 Aktionäre. Die RWAG ist an 6 landwirtschaftlichen und 7 Betrieben der Bio-Lebensmittelbranche beteiligt. Bisher wurde im kleinen Rahmen der Kauf von 9 ha realisiert.

Die RWAG ist ein Instrument zur Finanzierung und Vernetzung von ökologisch, sozial und ökonomisch ausgerichteten Unternehmen der Landwirtschaft und Nahrungsmittelbeschaffung in der Region Freiburg. Dies soll durch die Beteiligung an Betrieben und Unternehmen der gesamten Lebensmittelwertschöpfungskette (landwirtschaftliche Vorproduktion, Produktion, Verarbeitung und Vermarktung) sowie durch Erwerb und Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen bewerkstelligt werden. Dabei will die RWAG die in ihrem Eigentum stehenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht selbst bewirtschaften, sondern an eigenständige Betriebsführer verpachten (Pachtbetriebe).

Die Finanzierungsmöglichkeiten der RWAG sind: 1) stille Beteiligungen, 2) Gesellschafteranteilen mit Stimmberechtigung und 3) Erwerb von Boden und Immobilien und deren Verpachtung und Vermietung. Darüber hinaus vermittelt die RWAG auch Direktinvestition in Betriebe der Land- und Lebensmittelwirtschaft.

Alle ganz oder teilweise finanzierten Betriebe sieht die RWAG als Partnerbetriebe an, die unter dem Dach der RWAG ein Netzwerk bilden. Außer den Kontakten des Netzwerkes will die RWAG diesen Betrieben Wissen, Erfahrungen und Vermarktungswege anbieten.

Beschreibung der Aktivitäten

Die RWAG wurde 2006 von Christian Hiss gegründet und hat ausschließlich regionalen Aktionsradius in der Region Freiburg und Schwarzwald. Das Modell der RWAG ist aber auf Übertragbarkeit in andere Regionen ausgelegt. Ende 2011 wurde eine Dachgesellschaft gegründet, die regionale Initiativen im Rahmen eines „social franchise“ beim Aufbau von neuen RWAGs unterstützt. Die neu gegründete Regionalwert Treuhand UG (haftbschr.) & Co. KG hält die Nutzungsrechte an der geschützte Marke „Regionalwert AG“; alle bestehenden und zukünftigen Regionalwert AG's sind Gesellschafter der Dachgesellschaft und können dadurch das vorhandene Know-how und die Marke nutzen. Im Herbst 2011 wurde bei München eine zweite Regionalwert AG gegründet.

Im Verbund der finanzierten Betriebe soll der Aufbau eines regionalen Produktions-, Verarbeitungs- und Vermarktungsnetzwerks für ökologische Lebensmittel und andere landwirtschaftliche Produkte erfolgen. Auf dieser Basis sollen Einkünfte erzielt werden, die in Form von Erträgen aus Beteiligungen, Vermietung und Verpachtung an die RWAG fließen.

Weitere – allerdings nachrangige – Einnahmequellen sind Beratungen zur sozial-ökologischen Betriebsentwicklung und zur Kapitalbeschaffung sowie Provisionen für die Vermittlung von Direktinvestitionen an Investoren.

Die RWAG hat eigene ökologische, soziale und ökonomische Investitionskriterien entwickelt, die auf der Homepage veröffentlicht sind. Finanzierte Unternehmen verpflichten sich zu einer Berichterstattung anhand festgelegter Nachhaltigkeitsindikatoren. Voraussetzung für eine Beteiligung ist die ökologische Wirtschaftsweise bzw. eine Verpflichtung zur Umstellung innerhalb von 4 Jahren.

Landkauf erfolgt nur in Zusammenarbeit mit Partnern der RWAG. Die bisherigen Landkäufe waren Baggertfälle und erforderten keine Privilegierung. Der Ankauf größerer Flächen soll über eine gemeinsam mit dem jeweiligen Partnerbetrieb gegründete Kommanditgesellschaft erfolgen, die als Landwirt tätig ist. Die Flächen werden den Landwirten zu marktüblichen Konditionen (ca. 1-1,5% des Kaufpreises) zur Bewirtschaftung überlassen.

Der Vorstand verantwortet die Verwaltung und die operative Umsetzung des Beteiligungs- und Betreuungsprozesses (Projektidentifizierung und -prüfung, Entscheidungsvorbereitung für Aufsichtsrat, Finanzierungsvereinbarung, Mittelverwendungskontrolle, Controlling und Reporting, ...) und koordiniert die Netzwerkarbeit zwischen den Partnern der RWAG. Ein Aufsichtsrat kontrolliert den Vorstand. Die Realisierung der Investitionsentscheidungen des Vorstands ist von der Zustimmung des sechsköpfigen Aufsichtsrates abhängig.

Der dreiköpfige Vorstand ist nebenberuflich, der Aufsichtsrat ist bis zum Zeitpunkt der Gewinnerzielung ehrenamtlich tätig; danach soll es eine Vergütung geben.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Als Anleger angesprochen sind Bürger aus der Region, denen die Förderung und die Einbindung in regionale Wirtschaftskreisläufe – insbes. im Bereich ökologischer Land- und Lebensmittelwirtschaft – ein Anliegen ist. Ihr finanzielles Ziel ist primär Substanzerhalt bzw. sehr langfristige Wertsteigerung.

Zur Kapitalbeschaffung gibt die RWAG Wertpapierprospekte heraus, die gemäß Aktiengesetz von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt werden müssen.

Die Anleger erwerben Aktien und erhalten Mitspracherechte im Verhältnis zu ihrem Anteil. Die RWAG hat klar kommuniziert, dass sie für die nahe Zukunft keine finanziellen Gewinnausschüttungen in Aussicht stellt. Anleger können sich nur durch Verkauf an Dritte von ihren Aktien trennen (informeller Zweitmarkt) – eine Rückgabe der Aktien an die RWAG ist nicht möglich.

Die Einwerbung läuft direkt (d.h. ohne Vertriebspartner) durch Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit in der Region. Vorteilhaft ist die hohe mediale Präsenz der Regionalwert AG in Medien (Christian Hiss) sowie das professionelle Auftreten.

Die Aktionäre haben Mitspracherechte in der RWAG gemäß Aktiengesetz. Jährlich findet eine Hauptversammlung der Aktionäre unter Anwesenheit der finanzierten Betriebe statt, und die RWAG berichtet über die ökonomische sowie die sozial-ökologische Wertschöpfung der finanzierten Betriebe und der RWAG insgesamt. Es gibt keine direkte Einbindung ins Betriebsgeschehen der finanzierten Betriebe, aber alle finanzierten Betriebe tragen das Label „Partner der Regionalwert AG“ und schaffen somit Identifizierbarkeit und verstärken die Identifikation der Anleger (= Konsumenten) mit den jeweiligen Betrieben.

Webseite, Quellennachweis, Kontaktadresse

☞ www.regionalwert-ag.de

☞ Regionalwert AG (2012): Wertpapierprospekt Regionalwert AG Bürger-Aktiengesellschaft Isar Inn

☞ Christian Hiss, Regionalwert AG, Hauptstraße 140, 79356 Eichstetten am Kaiserstuhl
Tel.: +49 (0) 76 63 / 94 24 01, Email: kontakt@regionalwert-ag.de

7.4.2 L`Aubier

L`Aubier ist ein Verbund von Unternehmen in Montezillon bei Neuchâtel in der französischsprachigen Schweiz. L`Aubier besteht aus einem biologisch-dynamischen Bauernhof mit Verarbeitung sowie angegliedert einem Tourismusbereich, einem Café-Hotel in der nahe gelegenen Stadt sowie einem generationenübergreifenden Wohnprojekt.

- ☞ Die Aktiengesellschaft L`Aubier SA (société anonyme) ist Eigentümer von Grund, Boden und Gebäuden.
- ☞ Der Verein L`Aubier Partenaires verkörpert die ideellen Zielsetzungen der Organisation und hält die Stimmenmehrheit in der Aktiengesellschaft.
- ☞ Die Stiftung L`Aubier Fondation wurde 1984 zur Förderung von Initiativen, Forschung und Ausbildung gegründet. Seit 2004 ist sie als gemeinnützig und steuerbefreit anerkannt.
- ☞ Der 1979 gegründete Hof L`Aubier wurde 2001 aus der Aktiengesellschaft ausgegliedert, um in den Genuss der Schweizer Direktzahlungen für Landwirtschaft kommen zu können. Er wird als Personenunternehmen geführt und ist Eigentümer des lebenden und toten Inventars einschließlich der Käseerausstattung. Land und Gebäude sind weiter im Eigentum der Aktiengesellschaft.

L`Aubier bewirtschaftet 35 ha Fläche, ein Restaurant mit 120 Plätzen, ein Öko-Hotel mit 25 Zimmern und Seminarräumen sowie Café und Hotel mit weiteren neun Zimmern in Neuchâtel, einen Hofladen, ein Wohnprojekt für Familien und Senioren sowie ein kleines anthroposophisches Therapeutikum. Über verschiedene Beteiligungsformen (siehe unten) sind über 1.300 Menschen finanziell in die Trägerschaft eingebunden.

Beschreibung der Aktivitäten

L`Aubier entstand auf Grundlage einer kleinen Landwirtschaft und dem Entschluss, Milch direkt zu vermarkten. Aus dem über die Direktvermarktung entstehenden Kreis von Kunden und Freunden bildete sich ein Hofumfeld, aus dem heraus anlässlich eines zum Verkauf stehenden benachbarten Restaurants eine Aktiengesellschaft zur finanziellen Beteiligung gegründet wurde. Das weitere Wachstum erfolgte Schritt für Schritt ohne vorgefasstes Gesamtkonzept entlang konkreter Investitionsprojekte: auf das Restaurant folgten Hotel, Laden, Seminar, Café-Hotel sowie schließlich das „generationensolidarische Ökwohnquartier les Murmures“.

Die über die Jahre entwickelte juristische und finanzielle Struktur bringt zum Ausdruck, dass die verantwortlich tätigen Menschen von einem unterstützenden Umkreis die Freiheit zur Gestaltung bekommen. Die einzelnen Unternehmensbereiche sind wirtschaftlich selbstständig. Auf Transparenz und kollegiale Leitung wird hoher Wert gelegt. Auch die Buchführung ist auf interne Transparenz ausgerichtet. Die um die tätigen Menschen gruppierten Aktionäre und Darlehnsgeber stellen dem Unternehmen Kapital ohne maßgebliche Mitbestimmungsrechte zur Verfügung und schenken der „Idee L`Aubier“ als gemeinnützigem Verein die Stimmenmehrheit in der AG (HURTER 2009).

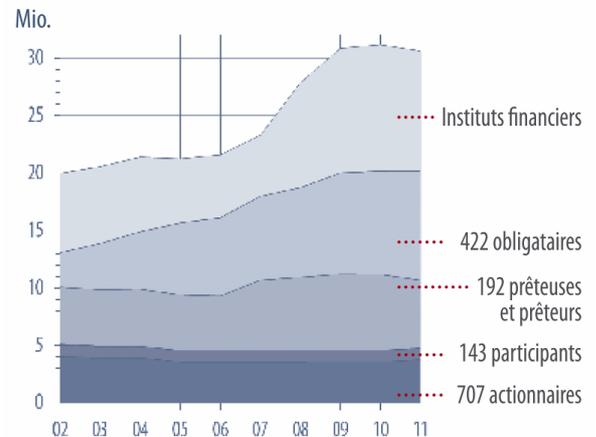
Heute wird eine Verantwortung darin gesehen, die Erfahrungen der vergangenen Jahre und die dabei entwickelten Rechts- und Wirtschaftsformen einer breiteren Öffentlichkeit z.B. in Form von Tagungen und Seminaren zugänglich zu machen.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Das Unternehmenskapital von gut 30 Mio. CHF (24 Mio. €) wird abgesehen von Bankdarlehen über verschiedene Finanzierungsinstrumente aufgebracht, deren Anteile sich aus der nachfolgenden Graphik ergeben (Stand 2011, L`AUBIER 2011):

- ☞ 707 Aktionärinnen halten 7.600 Namensaktien zum Nennwert von 100 bzw. 1.000 CHF. Der Wert des Aktienkapitals beträgt 4,0 Mio. CHF.

- ☞ 143 Menschen haben *Partizipationsscheine* (Inhaber-Titel) mit einem Nominalwert von 5.000 CHF und einem Gesamtwert von 1,0 Mio. CHF gezeichnet.
- ☞ 192 Darlehensgeber haben an die l`Aubier SA Privatdarlehen (Direktleih-Konten) im Gesamtvolumen von 5,2 Mio. CHF zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,51 % gegeben. $\frac{3}{4}$ der Darlehensgeber sind gleichzeitig Aktionäre.
- ☞ Schließlich emittiert der Verein l`Aubier Partenaires jährlich *Obligationen* (Anleihen) mit einer fünfjährigen Laufzeit und einer Festverzinsung von derzeit 2,0 % (2006 bis 2008 2,5 %). Nach Auslaufen der Frist werden die Obligationen durch Neuemissionen von Obligationen zu aktuell angepassten Konditionen ersetzt. Das Volumen dieser Anleihen beläuft sich derzeit auf 9,5 Mio. CHF. Die Anleihen haben eine Stückelung von 10.000 CHF und sind durch 422 Menschen gezeichnet worden. Das Anleihekaptal wird zum Zins von 2,7 % hypothekarisch gesichert an l`Aubier SA weitergeliehen.
- ☞ Der Rest sind hypothekarisch abgesicherte Darlehen bei verschiedenen ökologisch/ethischen Banken und Pensionskassen.



Durch eine besondere Gestaltung des Aktienkapitals wird gewährleistet, dass die Stimmenmehrheit in der Aktiengesellschaft immer beim Verein l`Aubier Partenaires liegt. Das Aktienkapital unterscheidet sich in Vorzugsaktien mit einem Nennwert von 100 CHF und reguläre Aktien mit einem Nennwert von 1.000 CHF. Beide Aktienarten gewähren jeweils eine Stimme. Der Erwerb einer regulären Aktie erfolgt zum Preis von 1.111 CHF und enthält den Kauf einer Vorzugsaktie, die ins Eigentum des Vereins übergeht. Der Verein ist dadurch stets Mehrheitseigner der Aktiengesellschaft. Die Mitgliedschaft im Verein ist auf die Initiativträger und wirtschaftlich Verantwortlichen der verschiedenen Betriebe beschränkt. Der Verein ist gleichzeitig Geschäftsführer der Aktiengesellschaft und der Stiftung l`Aubier. (DESAULES 2010)

Beziehung zwischen Anlegern und Höfen

Die Kommunikation mit dem Umkreis aus Anlegern und Freunden ist ein zentrales Anliegen von l`Aubier. Etwa zweimal jährlich wird der Rundbrief „l`Aubier Nouvelles“ im Umfang von vier bis zehn Seiten herausgegeben. Der jährliche Jahresbericht führt detailliert und allgemein verständlich die finanziellen Einzelheiten der vier verbundenen Unternehmen sowie die Ereignisse des vergangenen Jahres auf. Die gut strukturierte und weitgehend zweisprachige Internetseite (fr/dt) enthält viele aktuelle Informationen.

Weitere Informationen unter www.aubier.ch.

Beschreibung der Aktivitäten

Der Niederländer Sjoerd Wartena führte über viele Jahre einen ca. 26 ha großen Demeter-Ziegen und Gartenbaubetrieb in der Nähe von Grenoble. Nach Übertragung des Betriebs auf die Nachfolger widmete er sich seinem Herzensanliegen, der Befreiung landwirtschaftlichen Grund und Bodens von der Handelbarkeit am Markt, und initiierte die Gründung von Terre de Liens in der oben beschriebenen

Struktur. In Frankreich gibt es seit den 1960er Jahren die gemeinschaftlichen Rechtsformen SCI (société civile immobilière) und GFA (groupement foncier agricole), um landwirtschaftliche Betriebskooperationen und die Übertragung von Betrieben auf Nachfolger und auch Quereinsteiger zu erleichtern. Sie erlauben die gemeinsame Trägerschaft von landwirtschaftlichem Grund und Boden durch Landwirte und Nicht-Landwirte (z.B. weichende Erben) und werden auch zur Einbeziehung von Konsumenten in gemeinsame Trägerschaft von Bio-Betrieben verwendet.

Mehrere Jahrzehnte Erfahrung mit diesen Rechtsformen führten die Gründer von Terre de Liens jedoch ab 1999 zur Suche nach einer neuen Rechtsform :

- ☞ Es erwies sich als schwierig, die aktive Teilhabe der Miteigentümer am Hofleben über die Jahre lebendig zu halten.
- ☞ Wenn die Gründer starben oder sich beruflich veränderten, wurde Beteiligungskapital herausgelöst, und es war schwierig, das von einem persönlichen Umkreis eingebrachte Kapital durch neues zu ersetzen.
- ☞ SCI und GFA dürfen zur Kapitalbeschaffung keine öffentlichen Ausschreibungen durchführen.

Die Vorarbeiten mündeten 2003 in die Gründung des Vereins „Terre de Liens“. Der Verein konzentrierte sich zunächst auf die Beratung von Landwirten bei der Entwicklung gemeinschaftlicher Landeigentums- und Finanzierungsformen. 2007 wurden die Aktivitäten auf den direkten Erwerb von Bodeneigentum im Rahmen der neu gegründeten Gesellschaft Foncière Terre de Liens ausgedehnt, um in größerem Maßstab Kapital für die Umsetzung der Vereinsziele einwerben zu können. Der Verein hat mittlerweile in jeder der 16 französischen Regionen aktive Regionalgruppen. Etwa 60 % des Arbeitsbudgets der Regionalgruppen kommt von den jeweiligen Regionalregierungen, die den Verein in seinen Zielen unterstützen.

Die *Foncière TdL* wurde mit Kommanditbeteiligungen in Höhe von 57.200 € gegründet, die von 47 Anteilseignern aufgebracht wurden. Eine erste öffentliche Kapitalausschreibung im Oktober 2008 brachte 4 Mio. € von 2.200 Anteilseignern innerhalb fünf Monaten ein (erwartet waren 3 Mio. in neun Monaten). Eine zweite Ausschreibung von Oktober 2009 bis Juni 2010 brachte weitere 6 Mio. €. Seitdem legt die Gesellschaft jedes Jahr eine neue Kapitalausschreibung auf. Außerhalb der Ausschreibung sind zu jeder Zeit auch individuelle Beteiligungen möglich.

Im Jahr 2009 wurde als Vorläufer der geplanten *Stiftung* der Fonds TdL gegründet. Sein Ziel ist die langfristige Befreiung von Grund und Boden von der Verkäuflichkeit. Der Fonds ist anerkannt gemeinnützig und hat drei Tätigkeitsbereiche: Information und Mobilisierung, Einwerben von Spenden und Zustiftungen, sowie die Bewirtschaftung von Boden und Höfen zum dessen langfristigen Schutz und Aufwertung. Ende 2011 verfügte der Fonds über 690.000 € Kapital, das von 800 Personen zugewendet worden war. Sechs Höfe standen in seinem Eigentum, über die Zustiftung von weiteren vier liefen Verhandlungen. Für 2012 ist die offizielle Registrierung als gemeinnützige Stiftung angestrebt. Hierzu sind 1 Mio. € Kapital sowie ein aufwendiges Prüfungsverfahren erforderlich.

Zugestiftetes oder gekauftes Land in den Händen der Stiftung wird nach Möglichkeit an die bisherigen Landwirte weiter verpachtet, die Stiftung organisiert aber auch die Neuverpachtung und Weiterentwicklung zugestifteter Höfe und Flächen. Obwohl die Stiftung derzeit nur etwa 1/20 des Kapitals von Terre de Liens hält, verkörpert sie die eigentliche langfristige Zielsetzung der Organisation.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Eine Aktie der *Foncière TdL* wird zum Festpreis von 100 € verkauft. Die Einlage wird nicht verzinst.

Die Aktie kann mit einer Frist von einem halben Jahr zum Jahresende jederzeit der Gesellschaft zum Rückkauf angeboten werden und wird von dieser zurückgenommen, sofern die hierfür reservierte Liquidität von 25 % des Anlagekapitals noch nicht aufgezehrt ist.

Der Buchwert der Einlage (das Kapitalkonto des Kommanditisten) kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung an die Inflationsentwicklung angepasst werden. Auf der Gesellschafterversammlung 2012 erfolgte erstmalig eine Wertanpassung von 100 auf 102 € je Aktie. Dies hat zur Folge, dass zur Rückzahlung beantragte Aktien nun zum erhöhten Buchwert ausgezahlt werden. Weder in der Satzung noch im Gesellschaftervertrag oder den Ausschreibungsunterlagen ist jedoch ein Anspruch, ein Index oder eine Regelmäßigkeit dieser Anpassung festgelegt, so dass es keine Garantie für diese Wertentwicklung gibt.

Anleger können ihre Investition in bestimmten Grenzen steuerlich geltend machen (TdL 2011 S.30 UND S.99f.). Terre de Liens ist vom örtlichen Finanzamt 2009 als „Unternehmen der solidarischen Ökonomie“ (entreprise solidaire) anerkannt worden, die Anerkennung muss jedes zweite Jahr erneuert werden. Im Jahr 2011 konnten Anleger auf dieser Grundlage 22 % von max. 20.000 € (bei Verheirateten 40.000 €) ihrer Investition bei der Einkommensteuer als Investition in „ökologische und soziale Betriebe“ geltend machen („Loi Madelin“), d.h. maximal 4.400 / 8.800 € vom zu versteuernden Jahreseinkommen absetzen. Die Abzugsfähigkeit wurde für 2012 auf 18% gesenkt und die Höchstbeträge auf 50.000 / 100.000 € angehoben. Um von der Steuervergünstigung zu profitieren, müssen bis Okt.2010 gezeichnete Einlagen mindestens 5 Jahre, danach gezeichnete mind. 10 Jahre gehalten werden (TdL 2011 S.31). Der geschilderte Steuervorteil gilt auch für Zuwendungen an den Bodenfonds / die Terre de Liens Stiftung. Ein weiterer Steuervorteil wird für die Vermögenssteuer (ISF - impôt de solidarité sur la fortune) gewährt: 50% einer Investition von bis zu 45.000 € können bei der Bemessungsgrundlage geltend gemacht werden (TdL 2011 S.103).

Ab 2011 wurde durch eine veränderte Steuergesetzgebung die Gesamtsumme der in den beiden Steuerarten abzugsberechtigten Zuwendungen an Terre de Liens auf 2,5 Mio. € im gleitenden 12-Monats-Durchschnitt gedeckelt, d.h. die Organisation verkündet irgendwann im Laufe des Jahres, dass ab sofort keine weiteren Steuerabzugszertifikate ausgestellt werden können. Das resultierte in einem gewissen Einbruch der Zeichneraktivitäten. Es gab jedoch kaum Anteilseigner, die ihre Aktie wieder abstoßen wollten.

Seit 2010 werden auch Beteiligungen von Firmen im Rahmen von Geldanlage für betriebliche Absicherungen angenommen. Satzungsgemäß kann jedoch kein Anteilseigner einen höheren Anteil als 5 % des Gesamtkapitals zeichnen.

Das im Rahmen der öffentlichen Ausschreibungen eingeworbene Kapital wird zu 25% in einer Liquiditätsreserve bei der örtlichen landwirtschaftlichen Genossenschaftsbank (Crédit Coopératif) gehalten, die restlichen Mittel werden in Grund und Boden investiert. Die Aktie ist im Rahmen der Liquiditätsreserve kündbar und wird von der Gesellschaft zum Nominalwert zzgl. bis dato aufgelaufener anteiliger Unternehmensgewinne und –verluste zurückgekauft. Der Anleger bleibt 5 Jahre nach Kündigung für etwaige Schulden der Gesellschaft bis zur Höhe seiner zurückgezahlten Einlage haftbar.

Die durchschnittliche Zeichnungssumme der Anteilseigner liegt bei 3.610 €. Der typische Anteilseigner investiert einen überschaubaren Teil seiner Ersparnisse, um die Ziele von Terre de Liens zu unterstützen.

Die meisten Höfe im Eigentum von Terre de Liens haben eine Nutzfläche von wenigen Hektar. Alle werden ökologisch oder biologisch-dynamisch bewirtschaftet oder befinden sich in Umstellung, obwohl satzungsgemäß auch die Unterstützung kleinbäuerlicher Landwirtschaft möglich ist. Es gibt auch wenige Großbetriebe (über 100 ha). Die Betriebe verteilen sich über ganz Frankreich.

Beziehung zwischen Anlegern und Höfen

Am Anfang des Landkaufs stehen Landwirte, die einen Betrieb aufbauen möchten und Land in Aussicht haben, oder die ihren Betrieb durch den Kauf von Pachtland absichern wollen. Voraussetzung des Landkaufs ist neben Aussicht auf Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auch der Nachweis lokaler Unterstüt-

zung durch eingeworbene Eigenmittel im Freundes- oder Verbraucherkreis oder durch eine positive Stellungnahme der örtlichen Gemeinde. Der Investitionsausschuss gibt zu jedem Landkauf eine Stellungnahme auf Grund des Berichts der örtlichen Regionalgruppe von Terre de Liens ab.

Das erworbene Land wird zunächst mit einem 9-jährigen Pachtvertrag vergeben, zunehmend auch mit einem 18-jährigen Pachtvertrag. Für den Pachtpreis wird der ortsübliche, in Frankreich institutionell regulierte Pachtpreis herangezogen.

Begleitend zum Pachtverhältnis begleitet Terre de Liens den Bauern, überprüft den Projektfortschritt, die wirtschaftliche Nachhaltigkeit und die Umweltaktivitäten des Betriebs. Die Gesellschaft investiert auch im Bedarfsfall in die Betriebsgebäude und Wohnhäuser des Hofes.

Webseite, Quellennachweis

☞ www.terredeliens.org und die im Text erwähnten Dokumente

☞ Gespräche Titus Bahner mit Sjoerd Wartena

7.4.4 KTG Agrar AG

Die KTG Agrar AG Hamburg ist eine Holding für konventionelle Landwirtschaft, deren Bilanzsumme von 191,3 Mio. € (2010) sich im Wesentlichen aus Anteilen bzw. Forderungen gegenüber über 70 verbundenen Unternehmen herleitet, an denen meist eine 100%-Beteiligung besteht.

Die KTG Agrar AG ist in Ostdeutschland und Litauen aktiv. Ende 2010 bewirtschaftete die Gesellschaft 32.500 ha, davon 25.700 ha in Deutschland (2.500 Eigentum, Rest langfristige Pacht), 6.800 in Litauen (3.900 Eigentum).

Beschreibung der Aktivitäten

Die ersten Geschäftsaktivitäten der späteren KTG Agrar AG begannen 1994 in Brandenburg, wo die auf einem Erdbeerhof bei München aufgewachsenen Brüder Siegfried und Werner Hofreiter mit der Übernahme von ehemals genossenschaftlichen DDR-Betrieben begannen (SPIEGEL 2007). Ab 1996 wurde ein ökologischer Marktfruchtbetrieb aufgebaut. 2000 wurde die KTG Agrar GmbH als Holding gegründet und 2004 in eine AG umgewandelt. 2005 expandierte die Gesellschaft nach Litauen und begann im selben Jahr mit dem Anbau von Biomasse und der Errichtung eigener Biogasanlagen. 2010 überschritt die bewirtschaftete Fläche die Marke von 30.000 ha. Die Flächenausstattung und Umsätze wuchsen in den letzten Jahren mit zweistelligen Raten.

Die KTG Agrar AG versteht sich als „guter Großinvestor“:

„Als Landwirtschaftsunternehmen sind wir mit unseren Betrieben ein fester Bestandteil der örtlichen Gemeinschaft. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und sie bestimmt unser tägliches Handeln. Wir verpflichten uns zu einem sozialen Flächenerwerb: KTG Agrar erwirbt Ackerland zur Erzeugung von Agrarprodukten und nicht zu Spekulationszwecken. Wir kaufen kein Ackerland, das von anderen Landwirten bewirtschaftet wird oder gepachtet ist. Alle Eigentums- und Pachtflächen werden von uns langfristig selbst bewirtschaftet. Bei uns steht die Agrarproduktion für die gesunde Ernährung im Vordergrund. Darüber hinaus erzeugen wir umweltfreundliche Energie aus nachwachsenden Rohstoffen, dies geschieht zunehmend aus Reststoffen (Gras und Stroh) und Zweitfrüchten (u.a. Hirse), die nach der Haupternte erzeugt werden.“ (WWW.KTG-AGRAR.DE)

Das Unternehmen kauft und pachtet landwirtschaftliche Flächen, vorzugsweise ganze Betriebe in den neuen Bundesländern und Litauen. Der Flächenerwerb erfolgt durch Übernahme von Geschäftsanteilen an bestehenden landwirtschaftlichen Kapitalgesellschaften (LPG- oder VEG-Nachfolgegesellschaften).

Das Geschäftsmodell umfasst Anbau von Marktfrüchten (Getreide, Mais, Raps), deren Vermarktung, die Verarbeitung z.B. zur Convenience-Produkten (Tiefkühlkost) und Öl sowie die Energieproduktion in Biogasanlagen. Ökologische und konventionelle Anbaufläche machen jeweils etwa 50 % aus.

Die ökologischen Produkte werden nach EU-Bio-Standard erzeugt und unter der Marke „Biofarmers“ vermarktet. Das Unternehmen ist nach eigenen Angaben der größte europäische Bio-Erzeuger.

Gerade im Segment ökologisches Convenience Food sieht KTG Agrar großes Potenzial. Daher bietet Biofarmers neben frischen oder gefrorenen Kartoffeln, Möhren und Zwiebeln auch Kartoffelpuffer und die Dessertspezialität Quarkkälchen an. Die neuen Produkte sollen über den Lebensmitteleinzelhandel, Discounter und den Bio-Fachhandel vertrieben werden. Auch die Direktlieferung an Großverbraucher wie Kantinen ist möglich. Den Anforderungen des demografischen Wandels entsprechend, werden mit kleinen und mittleren Portionen insbesondere Ein- bis Zwei-Personenhaushalte angesprochen. Siegfried Hofreiter: „Mit unseren neuen Produkten liegen wir voll im Trend.“ (KTG 2012)

Im krassen Gegensatz dazu steht die Wahrnehmung der Aktivitäten der KTG Agrar AG vor Ort. Nördlich von Frankfurt / Oder bewirtschaftet der Konzern z.B. umfangreiche Flächen und steht in Verhandlungen mit über 10.000 ha weiterer Fläche im Oderbruch. Auch Splitterflächen werden zur künftigen Arrondierung aufgekauft.

Geschäftsführer von Agrargenossenschaften haben nach der Wende häufig große Anteile an ihren Betrieben privat erworben. Nach Bündelung der Genossenschaftsanteile wurden die Gesellschaften in Kapitalgesellschaften umgewandelt, auch um externe Investoren zur Betriebsentwicklung hereinzuholen. Mit dem Eintritt in den Ruhestand können diese Geschäftsanteile als Altersabsicherung z.B. durch Verkauf an die KTG Agrar AG verwertet werden. Nach der Übernahme werden Betriebszweige, die nicht den Rentabilitätsvorstellungen des Konzerns entsprechen, geschlossen, Mitarbeiter entlassen und die Bewirtschaftung teilweise auf externe Lohnunternehmen umgestellt. Rumänische Traktoristen fahren Intensivschichten und kehren danach in ihre Heimat zurück. Die Wertschöpfung fließt zu einem erheblichen Teil aus der Region ab, von sozialer Einbindung ist nichts zu sehen.

Schon zuvor bewirtschafteten die LPG-Nachfolgeunternehmen Flächen ganzer Gemeinden. Umso wichtiger war in dieser Struktur die personelle Verankerung des Managements vor Ort. Durch die Übernahme verlagert sich die Kontrolle des Betriebsgeschehens in die KTG-Konzernzentrale nach Hamburg, die vorher noch durch persönliche Bezüge gegebenen Einflussmöglichkeiten der Gemeinde auf die Landbewirtschaftung verschwinden fast völlig. Stellenweise stehen bereits auf Landkreisebene große Anteile unter der Kontrolle örtlich nicht verankerter Kapitalgesellschaften, überall in Ostdeutschland mit steigender Tendenz.

Die Logik dieser Entwicklung weist in eine internationale Richtung. Mit der renditeoptimierten Agrarbewirtschaftung des Konzerns wird das Aktienkapital interessant für internationale Investoren. Sollte der Konzern die hohe Verzinsung des Anleihekaptals und die Wertsteigerungserwartungen der Aktionäre nicht erfüllen können und dadurch in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, können Fonds und global tätige Kapitalgesellschaften problemlos die Betriebe übernehmen, womit dann auch die oben zitierte Selbstverpflichtung zur Disposition steht.

Die KTG ist damit die logische Konsequenz einer Entwicklung, die mit der Umwandlung von regional verankerten Genossenschaften in frei handelbare Kapitalgesellschaften begann. Im Umkehrschluss kann festgestellt werden, dass die Berücksichtigung regionaler Interessen nur durch eine regionale Verankerung des Betriebskapitals gewährleistet werden kann.

Einzelheiten der Finanzierungsseite

Die KTG Agrar AG finanziert ihr Wachstum aus Aktien- und Genussrechtsemissionen. Sie war 2007 die erste deutsche landwirtschaftliche Kapitalgesellschaft, die nach dem Entry Standard an der Frankfurter Börse notiert wurde.

Das Aktienkapital besteht derzeit aus 5,68 Mio. nennwertlosen Inhaber-Stammaktien (rechnerischer Nennwert 1 €). Das Unternehmen gehörte zunächst der Gärtnerin und Alleinaktionärin Beatrix Ams, Lebenspartnerin von Siegfried Hofreiter. Beim Börsengang im November 2007 wurden 1,8 Mio. Aktien platziert, davon 1,3 Mio. als Kapitalerhöhung. 54 % der Aktien befinden sich heute in Streubesitz (über-

wiegend institutionelle Anleger), 46 % gehören weiterhin Frau Ams, die auch Aufsichtsratsmitglied ist. Der Emissionspreis 2007 betrug 17,50 €.

Im September 2010 wurde eine Anleihe (Inhaber-Teilschuldverschreibung) über 50 Mio. €. platziert (KTG Biowertpapier I), das mit einer Laufzeit von 5 Jahren eine Verzinsung von 6,75 % brachte. Im Juni 2011 wurde eine weitere Anleihe über 100 Mio. € (KTG Biowertpapier II) platziert mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einer Verzinsung von 7,125 %. Im Juni 2012 wurde die KTG Energie AG als eigenständiges Unternehmen ausgegründet und bei dieser Gelegenheit mit einer Kapitalerhöhung von 1 Mio. neuen Aktien zu einem Emissionspreis von 13,80 € ausgestattet.

Die Zielgruppen der Anleihen sind überwiegend institutionelle Anleger am normalen Kapitalmarkt, die eine hochverzinsliche Anleihe suchen und dabei auch Ausfallrisiko in Kauf nehmen. Die Zielgruppe der Aktienemissionen sind Anleger, die von den positiven Branchenaussichten der konventionellen und ökologischen Landwirtschaft am europäischen Markt profitieren wollen. Die Profitabilität der KTG Agrar leitet sich zum Teil aus dem EU-Prämiensystem her. Das Management betont jedoch, dass KTG auch bei einer Umstellung des Prämiensystems profitabel wirtschaften könne.

Die Aktie ist am Börsenplatz Frankfurt frei handelbar. Die Anleihen sind befristet und nicht handelbar. Die Finanzprodukte wurden über die üblichen Kapitalmarktmechanismen platziert, davon die Anleihe I in Stuttgart, die übrigen in Frankfurt.

Auch „ethische“ Investoren wie z.B. die Umweltbank halten Kapitalanteile der KTG Agrar AG. Es stellt sich die Frage, ob die von den Selbstdarstellungen abweichende soziale Wirklichkeit der KTG-Betriebe vor Ort in die Bewertung der „Nachhaltigkeit“ dieser Geldanlage einbezogen wurde.

Beziehung zwischen Anlegern und Höfen

Die ca. 30 landwirtschaftlichen Betriebe der KTG Agrar AG (davon 3 in Litauen) werden überwiegend als 100 %ige Tochtergesellschaften in der Form der GmbH geführt. An einigen Agrar- und Verarbeitungsbetrieben bestehen Beteiligungen zwischen 51 und 80 %, teilweise auch Verschachtelungen.

In Anlegerkreisen wird die teilweise unübersichtliche Holdingstruktur kritisiert (WO 2012).

Webseite, Kontaktadresse

☞ www.ktg-agrar.de

☞ KTG Agrar AG, Ferdinandstraße 12, D-20095 Hamburg, Tel.: 040 / 303764 – 7, info@ktg.de

7.5 Naturschutzstiftungen

Naturschutz als Anliegen der Allgemeinheit kann auf Flächen im Privateigentum entweder über freiwillige vertragliche Vereinbarung, über Schutzgebietsauflagen mit finanziellem Ausgleich oder aber durch Ankauf der gesamten Grundstücke durch Naturschutzorganisationen oder die öffentliche Hand umgesetzt werden. Der letzte Weg ist der teuerste, da dabei die gesamten nicht-naturschutzbezogenen Verfügungsrechte der Flächen mitgekauft werden müssen, z. B. der Vermögenswert der Fläche. Dennoch hat sich dieser Weg seit Beginn der staatlichen Naturschutzpolitik Mitte der 1980er Jahre in vielen Fällen durchgesetzt, da er die beste Kontrolle über die Umsetzung der Naturschutzziele verspricht und durch relativ großzügige Kompensation des Verlustes Akzeptanz bei den Eigentümern schafft.

Seit Mitte der 1990er Jahre werden angekaufte Naturschutzflächen zunehmend in das Eigentum von Stiftungen überführt. Die betreffenden Flächen bilden das Stiftungsvermögen, und der Stiftungszweck ist ihre dauerhafte Pflege, Entwicklung und Bewirtschaftung im Sinne des Naturschutzes.

Das deutsche Stiftungsrecht unterscheidet öffentlich-rechtliche Stiftungen, in die der Staat einen Teil seines Vermögens mit einer bestimmten Zweckbestimmung ausgliedert, und privat-rechtliche Stiftungen, die unabhängig verwaltet werden. Die meisten Naturschutzstiftungen sind privat-rechtliche Stiftungen, auch wenn sie von der öffentlichen Hand gegründet und mit Flächen ausgestattet wurden.

Das Land Schleswig-Holstein beispielsweise hat 25 Jahre lang eine relativ konsequente Ankaufpolitik von Naturschutzflächen verfolgt (meistens gefördert durch EU-Gelder) und in diesem Zusammenhang die privat-rechtliche „Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein“ gegründet, die mit 27.000 ha Eigentumsfläche vermutlich die größte der Länderstiftungen und größter Grundeigentümer in dem Bundesland ist. Auch Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Sachsen sowie einige Landkreise in Niedersachsen haben Naturschutzstiftungen gegründet. Die Stiftung Naturschutzfonds Baden-Württemberg wurde als öffentlich-rechtliche Stiftung gegründet. (VDS 2009)

Andere Naturschutzstiftungen wurde von Naturschutzverbänden gegründet. So verfügt die NABU-Stiftung Nationales Naturerbe über 12.100 ha Naturschutzflächen (Stand 2012). Neben dieser bundesweit aktiven Stiftung umfasst die „NABU-Stiftungsfamilie“ neun weitere Stiftungen in verschiedenen Bundesländern. Die Stiftungsvorstände werden satzungsgemäß ausschließlich durch NABU-Aktive besetzt.

Im Zuge der Reprivatisierung ehemals Volkseigenen DDR-Eigentums beschloss die damalige rot-grüne Bundesregierung unter Bundeskanzler Schröder nach jahrelangem Drängen von Naturschutzverbänden, 50.000 ha dieser Flächen unter dem Titel „Nationales Naturerbe“ kostenfrei an die Naturschutzverwaltungen der Bundesländer und an Naturschutzverbände und -stiftungen zu übertragen. Die schwarz-rote Folgerregierung unter Kanzlerin Merkel setzte die Strategie mit einer Übertragung von ca. 120.000 weiteren Hektar fort, überwiegend ehemalige Militärfelder. 2011 wurde die Übertragung von weiteren 25.000 ha Militärfelder beschlossen.

46.000 ha dieser Flächen – überwiegend aufgelassene Tagebaue und Truppenübungsplätze – wurden an die DBU Naturerbe GmbH übertragen, eine gemeinnützige Tochtergesellschaft der bundesweit tätigen Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU).

Die verschiedenen Naturschutzstiftungen verfügen zum Teil über mehrere Tausend Hektar Fläche, von denen stets ein Teil auch extensiv bewirtschaftet werden muss, um die Naturschutzziele zu erfüllen. Diese zu bewirtschafteten Flächen werden, wie auch Naturschutzflächen im direkten Eigentum der öffentlichen Hand, in vielen Fällen pachtfrei kooperierenden Landwirtschaftsbetrieben zur Verfügung gestellt. Im Zusammenhang eines ökologischen Betriebes können sie eine sinnvolle Ergänzung und manchmal auch eine wichtige Stütze des Gesamtbetriebs werden.

7.6 Fallbeispiele des Projektes „access to land for community connected farming“

Das europäische Netzwerk Forum Synergies erarbeitete 2011 zusammen mit dem französischen Bodenfonds Terre de Liens unter dem Titel „access to land for community connected farming“ eine Reihe von Fallbeispielen. An sieben Projekten aus fünf europäischen Ländern wurde gezeigt, wie innovative Landwirtschaftsprojekte aus lokalen Gemeinschaften entstehen und wie sie sich mit dem notwendigen Grund und Boden versorgen. Neben den oben dargestellten Terre de Liens (F) und Regionalwert AG (D) wurden folgende weitere Beispiele dargestellt:

- ☞ Die *Hamburger Staatsgüter* Gut Wulksfelde, Gut Wulfsdorf und Wohldorfer Hof (BAHNER 2011) bewirtschaften jeweils zwischen 250 und 350 Hektar Land, das der Stadt Hamburg gehört. Die Güter wurden 1989 / 1994 von der Stadt Hamburg nach einem Ausschreibungsverfahren an Landwirte verpachtet, die dort multifunktionale, ökologische Landwirtschaft entwickeln wollten. Auf Grundlage langfristiger Pachtverträge haben sich Gut Wulksfelde und Gut Wulfsdorf zu blühenden und vielseitigen Kulturlandhöfen mit jeweils etwa 100 Mitarbeitern entwickelt. Verarbeitung, Vermarktung ins städtische Umfeld (Hofladen und Abokisten) und soziale Offenheit für Besucher und Schulklassen prägen die Betriebe. Gut Wulfsdorf ist darüber hinaus Kristallisationspunkt für umfassende ökologische Siedlungsprojekte im Umfeld geworden. Der dazwischen liegende Wohldorfer Hof dagegen hat sich zu einem intensiven Milchviehbetrieb mit Pensionspferdehaltung entwickelt, der von nur 4,5 Mitarbeitern bewirtschaftet wird.
- ☞ *Cooperativa Agricoltura Nuova* in der Nähe von Rom (FRATICELLI 2011) geht zurück auf eine Landbesetzung in den wilden 1970er Jahren, als junge Leute gegen die ausgreifende Urbanisierung des ländlichen Umfelds der italienischen Hauptstadt protestierten. Um das besetzte Land im Eigentum

der Stadt Rom produktiv zu nutzen, entwickelten sie zunächst einen konventionellen, bald jedoch einen vielseitigen ökologischen landwirtschaftlichen Betrieb und integrierten von Anfang an auch soziale Randgruppen. 1996 gewährte die Stadt Rom einen langfristigen Pachtvertrag und wies im Umfeld einen Regionalpark aus. Zu den zunächst besetzten 180 ha Land konnte die Gruppe im Jahr 2006 weitere 70 ha von einem Kloster zur Unterstützung ihrer sozialen Aktivitäten dazupachten. Die Genossenschaft beschäftigt heute 50 Mitarbeiter. Neben Ackerbau, Viehhaltung und Gemüse finden auch umfangreiche Verarbeitungsaktivitäten statt (Milchprodukte, Brot, Nudeln). Die Erzeugnisse werden ins Umfeld vermarktet. Die Kooperative ist ein beliebter Anlaufpunkt für Schulklassen und hat auch ein Informationszentrum für regenerative Energien zu bieten. Diese beiden Beispiele zeigen, dass auch Grundeigentum der öffentlichen Hand eine Schlüsselrolle in der Entwicklung neuer landwirtschaftlicher Betriebe spielen kann.

- ☞ In *England* hat die Überführung von Land in eine privatrechtliche Bodenstiftung (land trust) lange gesellschaftliche Tradition. Der National Trust etwa, größter Grundeigentümer nach der Queen, verwaltet und pflegt Naturschutzflächen, Küstenstreifen, Häuser und Bodendenkmäler von öffentlichem Interesse. Die Form des „community land trust“, bei dem eine Gruppe von Menschen vor Ort Land gemeinsam erwirbt und in gemeinnütziges Eigentum überführt, ist die Grundlage zahlreicher biologisch-dynamischer Hofprojekte. Ein Beispiel hierzu sind Plaw Hatch and Tablehurst Community Farm, zwei vielseitige landwirtschaftliche Betriebe mit zusammen ca. 300 ha Land im Umfeld der Gemeinde Forest Row in East Sussex, etwa eine Stunde südlich von London (RAVENSCROFT / HANNEY 2011). Zum sozialen Umfeld der beiden Höfe gehören die Michel Hall Waldorf School und das Emerson College, beides traditionsreiche Ausbildungsstätten der Waldorfbewegung in England. Das von den Höfen bewirtschaftete Land steht überwiegend im Eigentum des St. Anthony's Trust, der 1972 als Altersversorgungseinrichtung der Lehrer der Michael Hall Waldorfschule gegründet wurde und das Land aus Pensionsgeldern und Spenden erwerben konnte. Die Beteiligung des Umfelds erfolgt über die Rechtsform des landwirtschaftlichen Pächters. Etwa 600 Anteilseigner bilden eine Genossenschaft, die das Betriebskapital aufbringt und die 20 landwirtschaftlichen Mitarbeiter (14 Vollzeit-Äquivalente) als Angestellte beschäftigt.
- ☞ In *Litauen* arbeitet der Verein „Viva Sol“ seit 2006 daran, die Idee direkter Erzeuger-Verbraucher-Beziehungen im Rahmen kleinbäuerlicher Ökobetriebe zu etablieren (JOKUBAUSKAS 2011). Gegründet von zwei neu gegründeten Schafkäsebetrieben und zwei „Käsekunden“ hat der Verein bis 2011 den Aufbau von 10 Höfen mit Verarbeitung und Direktvermarktung, einem Kurs- und Seminarzentrum und mehreren Wochenmärkten begleitet. Die Gründer des Vereins waren vorher im Ausland beruflich tätig und holten sich Anregungen z. B. bei der französischen Direktvermarktungs-Kultur. Trotz seiner kleinmaßstäblichen Aktivitäten genießt der Verein hohe öffentliche Aufmerksamkeit und konnte z. B. das Agrarministerium zur Herabsetzung der Förderschwellen für Semi-Subsistenzbetriebe bewegen. Der Verein ist sich der Bodenproblematik bewusst, hat aber noch nicht die Kapazitäten, zur Unterstützung landwirtschaftlicher Neugründungen einen Bodenfonds aufzulegen. Im Mittelpunkt steht zunächst die Wiederverankerung einer Kultur regionaler Lebensmittel-Selbstversorgung in Litauen. Immerhin ziehen die auf den Partnerbetrieben veranstalteten Hoffeste stets zahlreiche Interessierte an, und die Bereitschaft aus dem sozialen Umkreis zur tatkräftigen Mithilfe bei der Einrichtung neuer Betriebe ist groß.
- ☞ In *Rumänien* steht das Fallbeispiel der Familie Jaglea in den Karparthen (LE CROUHENNEC 2011) für eine sich ausbreitende Form modernisierter Kleinlandwirtschaft. Der zertifizierte Biobetrieb beruht zur Kostenersparnis auf Pferde- und Handarbeit und verarbeitet und vermarktet alle Produkte selbst. Gemeinsam mit Kollegen hat die seit Generationen ortsansässige Familie den ersten genossenschaftlichen Bioladen Rumäniens in der nahen Distrikthauptstadt Sibiu eröffnet. Das Ehepaar Jaglea startete den Betrieb 2006 mit einem ererbten Bauernhaus, 3 ha Land und einer Kuh als Mitgift aus der Hochzeit. 2011 wirtschafteten sie auf 17 ha mit 12 Kühen. Um mittelfristig auf 45 ha (20 Grünland, 25 Acker) mit 40 Kühen sowie Gemüseanbau zu wachsen, benötigen sie zusätzliches Land.

Doch hier stellen sich verschiedene Probleme: Die umliegenden Weideflächen gehören zwar der Gemeinde, werden jedoch nur an Bauern mit mindestens 40 Kühen verpachtet. Die Nachfrage ist hoch, da in dem ausgewiesenen FFH-Gebiet EU-Vertragsnaturschutzzahlungen von 200 € /ha gezahlt werden, die von Schafhaltern als Lebensgrundlage verwendet werden, ohne sich um die Herde wirklich zu kümmern. Marodierende Schafherden stellen eine ständige Bedrohung für Gemüse und Ackerkulturen dar.

Ackerflächen wiederum gibt es kaum zu kaufen oder zu pachten, da sie nach der Rückgabe kollektivierte Eigentums in den 1990er Jahren Erbgemeinschaften gehören, die mangels Katasterunterlagen handlungsunfähig sind; oder weil Eigentümer ihr Land nicht offiziell verpachten, um die EU-Flächenprämien selbst zu behalten. Zudem sind die Parzellen auf Grund von Realteilung klein und verstreut. Das ist unpraktisch auch auf Grund des verbreiteten Diebstahls von Materialien und Feldfrüchten als Resultat der verbreiteten Armut und Arbeitslosigkeit auf den Dörfern. Zusätzliches Ackerland macht daher nur arrondiert und in Hofnähe Sinn.

7.7 Zusammenfassende Auswertung

Auf der folgenden Seite findet sich eine zusammenfassende Tabelle mit einer Auswertung der Fallbeispiele gemäß nachfolgender Kriterien.

7.7.1 Auswertungskriterien

In der Tabelle haben wir die oben dargestellten Fallbeispiele im Hinblick auf Kriterien zusammengefasst, die aus unserer Sicht für zeitgemäße Bodeneigentumsformen in der Landwirtschaft maßgeblich sind, und die wir wie folgt verstehen:

- ☞ Gründung: Gründungsjahr des Rechtsträgers.
- ☞ Umfang ha: Umfang der mit Stand 2012 erworbenen landwirtschaftlichen Flächen.
- ☞ Beteiligungsformen: welchen Charakter hat die finanzielle Beteiligung aus Sicht des Anlegers auf dem Weg vom „Ich“ zum „Du“? Erläuterungen hierzu siehe unten.
- ☞ Rendite: die finanzielle Rendite, die der Anleger erwarten kann.
- ☞ Exit-Option: kann der Anleger seine Beteiligung kündigen oder auf einem anderen Wege wieder zu Geld machen?
- ☞ Verwaltung / Verwaltungsaufwand: wie ist die Verwaltung organisiert, und wie hoch ist der Verwaltungsaufwand, der mit der Rechtsform einhergeht? Die Abstufung ist subjektiv und in Relation zum Umfang der Geschäftstätigkeit geschätzt: die übliche Geschäftsführung eines Vereins ist als gering eingestuft, „mittel“ entspricht bei Aktion Kulturland z.B. etwa 20 Std Verwaltungsarbeit/Woche für die Verwaltung von 350 ha Land, 5 Höfen und den dazugehörigen Projekten.
- ☞ Privilegiert / Lösung: Ist die Trägerstruktur vor dem Hintergrund der Privilegierung des aktiven Landwirts im Grundstücksverkehrsgesetz berechtigt, landwirtschaftlichen Grund und Boden zu erwerben? Wenn nein, über welche Hilfskonstruktion wird der Flächenerwerb dennoch ermöglicht?
- ☞ formale Anforderungen: wie hoch sind die gesetzlich vorgegebenen formalen Hürden für die Gründung des Eigentümsträgers und die jährliche Dokumentation?
Abstufungen:
niedrig = keine formale Anforderungen
mittel = jährliche gesetzliche Berichtspflicht
mittel = Pflicht zur Erstellung eines von der BaFin¹⁵ geprüften Prospektes für Kapitaleinwerbung
hoch = Prospektpflicht sowie jährliche gesetzliche Berichtspflicht
- ☞ Boden veräußerbar: jeder Eigentümsträger kann seinen Grund und Boden im Prinzip verkaufen. Das Kriterium zielt darauf ab, ob der Eigentümsträger den Verkauf grundsätzlich in Erwägung zieht (ja) oder rechtliche Vorkehrungen getroffen hat, um damit dem Pächter / Bewirtschafter langfristige Sicherheit zu geben, dass der Boden nicht verkauft werden wird (nein).
- ☞ Zwecksicherung: ist die Rechtsform gegen „feindliche Übernahmen“ unter Renditegesichtspunkten geschützt, wenn durch erfolgreichen Geschäftsverlauf finanzielle Begierden von innen oder außen geweckt werden?
- ☞ Reichweite: in welchem räumlichen Bereich ist der Rechtsträger aktiv?
- ☞ Wärme: erlaubt die Rechtsform einen direkten menschlichen Bezug zwischen Geldanleger und landwirtschaftlichem Betrieb? Kann der Kapitalgeber konkret erleben, wie der Boden dem Landwirt zur Verfügung gestellt wird, was auf dem Hof lebt und was der Bauer für den Umkreis leistet, und wird dies durch Kommunikation gepflegt?

¹⁵ Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

7.7.2 Auswertungstabelle

Zusammenfassende Auswertung der Fallbeispiele

Modell	Gründung	Umfang ha	Beteiligungsform						Verwaltung	Verwaltungsaufwand	Privilegiert / Lösung	formale Anforderungen	Wird Bodenverkauf erwogen?	Zwecksicherung	Reichweite	
			Schenkgeld (Spende / Zusage)	Mezzanin-Kapital (nachrangige Beteiligung)	Eigenkapital (Gesellschafter-Beteiligung)	Leihgeld (Privatdarlehen)	Rendite	Exit-Option								Verwaltung
Höfe in gemeinnütziger Trägerschaft																
Landbauforschungs-GmbH Bauchhof	1968	180						bis 1,5 %	keine	ehrenamtlich/Aufwandsentsch.	hoch	nein / personell verbunden	niedrig	nein	ja	lokal
Sophienlust e. V.	1979	53						bis 2 %	keine	ehrenamtlich	mittel	nein / Höchstgebot	niedrig	nein	ja	lokal
I'Aubier SA	1979	35						bis 2%	Aktie übertragbar Anleihe befristet	hauptamtlich	hoch	(Schweiz)	sehr hoch	nein	ja	lokal
Mercurialis e.V. / Heggelbachhof	1994	60						0 %	keine	ehrenamtlich	gering	nein	niedrig	nein	ja	lokal
Stiftungen																
Aktion Kulturland	1988	350						0 %	keine	ehrenamtlich/Aufwandsentsch.	mittel	nein / Eigenbetrieb Nat.sch.	mittel	nein	ja	D
Edith Mayron Stiftung	1990	700						0 %	keine	hauptamtlich	mittel	nein	mittel	nein	ja	CH, D
Rudolf Steiner Stiftung e.V.	1960 er	61						0 %	keine	ehrenamtlich	gering	nein	mittel	nein	ja	D
BD Grondbeheer	1978	82						0 %	keine	Aufwandsentschädigung	gering	(Holland)	mittel	nein	ja	NL
Fondsmodelle																
Landwirtschaftsfonds I und II	1992/94	s. Anm.*						~2%	keine	ehrenamtlich	gering	ja	niedrig	nein	ja	D
Bio-Bodenfonds GmbH	2008	1.900						2,5 %	übertragbar (Zweitmarkt)	hauptamtlich	hoch	nein / fallweise	hoch	nein	ja	EU
Nord-Ost Bodenfonds GmbH & Co KG	2006	5.500						Bodenwertsteigerung	übertragbar (KG-Anteil)	hauptamtlich	gering	ja	mittel	ja	ja	Regional
Kapitalgesellschaften																
Regionalwert-AG	2005	9						0 %	übertragbar (Zweitmarkt)	Aufwandsentschädigung	hoch	nein, indirekt über KG	sehr hoch	ja	ja	Regional übertragbar
Terre de Liens	2006	2.100						bis 1 % Steuervorteil	begrenzte Rückkaufgarantie	hauptamtlich	hoch	ja / Pachtvertr. (Frankr.)	sehr hoch	nein	ja	Frankreich
KTG Agrar AG	2000	32.500						6 %	Aktie börsennotiert, Anleihe befristet	hauptamtlich	hoch	ja / kaufen Anteile	sehr hoch	ja	nein	EU
Naturschutzstiftungen		ca. 100.000						0 %	keine	hauptamtlich	hoch	ja	mittel	nein	ja	D

* die Mittel wurden überwiegend produktiv investiert, Anteil Landkauf unklar.

7.7.3 Charakter der finanziellen Beteiligung

Auf dem ideellen Weg vom „Ich“ zum „Du“ nimmt zur Verfügung gestelltes Kapital unterschiedliche Rechtsformen an, die wir in unten stehende Reihenfolge bringen.

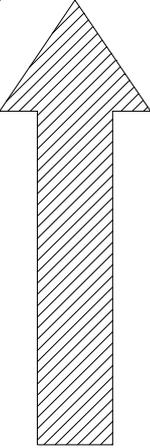
Die radikalste Form ist die *Schenkung*, bei der der Kapitalgeber (Ich) die Bestimmung über sein Geld abgibt und dem Beschenkten (Du) überträgt. Diese Geste entspricht am ehesten dem Anliegen des „Landfreikaufs“.

Das andere Ende der Skala ist das *Leihgeld*. Beim Privatdarlehen bleibt das Geld vollständig im Eigentum des Gebers. Er kann sein Geld zurückfordern, und es wird ein fester, vom Verlauf der Geschäftstätigkeit unabhängiger Zins vereinbart.

Im Unterschied zu diesen bei gemeinnützigen Trägern traditionell angewandten Formen bildet das *Beteiligungskapital* eine Zwischenform. Der Geber, der dem Unternehmen Eigenkapital zur Verfügung stellt, erwirbt Miteigentum und eine entsprechende Mitbestimmungsmöglichkeit. Er fördert es dadurch, möchte aber an den wirtschaftlichen Entscheidungen und entsprechend auch am Erfolg oder Misserfolg der Unternehmung beteiligt sein.

Einen Schritt weiter zur Schenkung geht das *Mezzaninkapital* (von Mezzanin = Zwischengeschoß), bei dem der Kapitalgeber am wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmung beteiligt bleibt, jedoch keine direkte Mitbestimmung auf die unternehmerische Tätigkeit ausübt. Der Übergang zwischen Eigenkapital und Mezzanin-Kapital ist fließend, die Einordnung ist eine Frage der jeweils vereinbarten Konditionen.

Über die verschiedenen Beteiligungsformen besteht daher die Möglichkeit, sich als Anleger in unterschiedlicher Intensität mit einem Unternehmen zu verbinden:

 <p style="text-align: center;">Du</p> <p style="text-align: center;">Ich</p>	<p style="text-align: center;">Schenkgeld</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geld „frei“ geben 	<p style="text-align: center;">Spenden Zustiftungen</p>
	<p style="text-align: center;">Mezzanin-Kapital</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewinn/Verlustbeteiligung - langfristig (mind. 7 Jahre) - nachrangige Absicherung - Leihgeld mit Eigenkapital-Charakter - kein Mitspracherecht 	<p style="text-align: center;">Stille Beteiligungen Genußrechte</p>
	<p style="text-align: center;">Eigenkapital</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesellschafter - Mit-Eigentümer - Mitspracherecht - Haftung nach Anteilsform 	<p style="text-align: center;">Aktien GmbH-Anteile Genossenschafts-Anteile GbR-Anteile Kommanditanteile</p>
	<p style="text-align: center;">Leihgeld</p> <ul style="list-style-type: none"> - befristet, kündbar - unabhängig vom Erfolg 	<p style="text-align: center;">Privatdarlehen</p>

7.7.4 Auswertung der Fallbeispiele

Die zusammenfassende Darstellung der geschilderten Fallbeispiele lässt verschiedene Entwicklungstendenzen erkennen.

Von den ersten Landbauforschungsgesellschaften 1969 bis zum GLS-Bodenfonds 2008 liegen 40 Jahre Entwicklungszeit. Zunächst ist auffällig, dass in den 1970er / 80er Jahren viele Gründungen erfolgten (hierzu gehörte auch die Mehrheit der in der Tabelle nicht im Einzelnen aufgeführten etwa 80 gemeinnützigen Trägervereine und -gesellschaften für einzelne Höfe), danach deutlich weniger. Eine neue „Gründungswelle“ ist seit dem Jahr 2000 zu verzeichnen.

Zwischen den „alten“ und den „neuen“ Gründungen gibt es auffallende inhaltliche Unterschiede. So arbeiten die Träger der 1970er / 80er Jahre – Landbauforschungsgesellschaften, Landwirtschaftsge-

meinschaften, Vereine, Stiftungen – primär mit geschenktem Kapital in Form von Spenden und Stiftungen. Das Zauberwort hieß „Bodenfreikauf“, die passende Geste dazu war die Schenkung. Dem gegenüber arbeiten die neueren Gründungen mit verschiedenen Formen des Beteiligungskapitals, das den Geldgebern mehr oder weniger Mitgestaltung einräumt und mehr oder weniger rückholbar eingesetzt wird: Die Regionalwert AG emittiert Aktien, der GLS Bodenfonds Genussrechte, Terre de Liens Kommanditanteile. (Bei den konventionellen Beispielen arbeitet die KTG Agrar AG mit Aktien und Genussrechten und der Nord Ost Bodenfonds mit Kommanditanteilen und Privatdarlehen.) Es handelt sich meist um Mezzaninkapital, also langfristiges Leihgeld mit Eigenkapital-Charakter ohne Mitspracherechte; bei der Regionalwert AG auch mit Mitspracherechten.

Die dauerhafte Verfügung über das Land soll bei den neuen Trägern trotzdem gewährleistet sein, aber es wird von den Geldgebern nicht verlangt, sich vollständig von ihrem Kapital zu trennen. Alle Träger arbeiten darüber hinaus mit besicherten oder unbesicherten Privatdarlehen – hier ist kein Unterschied feststellbar.

Auffällig ist auch, dass die „alten“ Gründungen grundsätzlich lokal mit Bezug auf einen, manchmal (Stiftungen, Baukhöfe) mehrere Höfe arbeiten. In der „neuen“ Gründungswelle entwickeln sich dann zusätzlich regionale (Regionalwert) oder landesweit tätige (Bio-Bodenfonds, Terre de Liens) Trägerstrukturen, die zahlreiche Höfe und umfangreiche Flächen umfassen oder auch branchenübergreifend entlang der Wertschöpfungskette arbeiten (Regionalwert AG).

Auffällig ist auch, dass dabei der Aspekt der steuerlichen Gemeinnützigkeit in der Kommunikation und auch in der rechtlichen Ausgestaltung eher in den Hintergrund tritt. Dies kann damit zusammenhängen, dass die Gemeinnützigkeit bei Beteiligungskapital ohnehin keine steuerlichen Vorteile bringt (Ausnahme: Frankreich / Terre de Liens), und dass sie seit Änderung des Erbschaftssteuergesetzes 2008 auch keine Voraussetzung für die steuerfreie außerfamiliäre Hofübergabe in Deutschland mehr ist.

Eine interessante Zwischenstellung nimmt der Landwirtschaftsfonds I und II der GLS-Bank aus den frühen 1990er Jahren ein. Hier ist bereits eine betriebsübergreifende Form von Kapitalengagement angelegt, damals noch ohne eigenen Rechtsträger. Das Geld wurde jeweils einem Verbund von Höfen als bedingte Schenkung zur Verfügung gestellt. In der Finanzierungsform aus Schenkungsgeld eine Weiterentwicklung der „alten“ Gründungen, im überbetrieblichen Ansatz eine „moderne“ Form, konnte der Fonds damals den Spagat zwischen lokaler Einbindung und betriebsübergreifender Geldbeschaffung noch nicht durchhalten: Die vergleichsweise hohen Verwaltungskosten wurden weder von den Spendern noch von den begünstigten Höfen getragen. Der Ansatz wurde daher nicht weiter entwickelt. Erst mit dem Bio-Bodenfonds nahm die Bank 2008 nach mehrjähriger Vorarbeit das Thema wieder auf und löste das Problem durch konsequenten Verzicht auf lokale Verankerung.

Diese Entwicklung lässt sich auch am Kriterium der „Wärme“ ablesen, also der Möglichkeit des Finanzierungsmodells, eine emotionale Beziehung zwischen Hof und Geldgeber herzustellen. Die frühen Gründungen ermöglichten dies in hohem Maße. Die einzelbetrieblichen gemeinnützigen Träger, in etwas geringerem Maße die Stiftungen waren Ausdruck eines sozialen Umkreises um den jeweiligen Hof und in ihrer Reichweite mit diesem meist auch deckungsgleich. Die neuen Formen der 2000er Jahre lösen sich von dieser einzelbetrieblichen Anbindung und gestalten die Anleger-Hof-Beziehung nun in unterschiedlicher Weise: Terre de Liens arbeitet mit Regionalgeschäftsstellen und diese wiederum mit Unterstützerguppe um die jeweiligen Höfe oder auch mit Gemeindeverwaltungen zusammen. Die Regionalwert AG baut auf öffentliche Kommunikation sowie Zusammenarbeit entlang der Wertschöpfungskette in einem klar begrenzten regionalen Rahmen. Der Bio-Bodenfonds schließlich versteht sich als nüchternes Finanzierungsinstrument, eine Zuordnung der finanziellen Beteiligung zu einem konkreten Betrieb ist nicht vorgesehen.

Im konventionellen Bereich ist der Nord-Ost Bodenfonds im Grunde eine bankfinanzierte Selbsthilfeeinrichtung von Landwirten ohne Beteiligung externer Geldgeber. Die KTG Agrar AG wendet sich über die Börse an anonyme und institutionelle Kapitalgeber, ein Einblick in das Geschehen auf den einzelnen Betrieben spielt hier keine Rolle. Die Motivation, sich zu beteiligen, entspringt nicht der Wärme, sondern dem Zins.

8 Exkurs: Außerfamiliäre Hofübergabe und Altersabsicherung

8.1 Probleme und Lösungsansätze bei außerfamiliärer Hofübergabe

Je nach persönlicher und betrieblicher Situation und der zukünftigen Entwicklung des Betriebs können außerfamiliäre Hofübergaben in der Landwirtschaft sehr unterschiedlich gestaltet werden. Neben der Übertragung des Hofes an eine familienfremde Person per Übergabevertrag sind auch folgende Möglichkeiten denkbar:

- ☞ Verpachtung des Betriebes an späteren Hofnachfolger
- ☞ Begründung einer Betriebsgemeinschaft mit Hofnachfolger → späterer Ausstieg
- ☞ Übertragung des Hofes auf einen gemeinnützigen Träger und Verpachtung an neue Bewirtschaftergeneration (Stiftungslösung).

Für die außerfamiliäre Hofübergabe, wie auch für den Neueinstieg in die Landwirtschaft sind verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen vorgegeben. Das Erbrecht formuliert Anforderungen und Regelungen für die Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Hofübergabevertrag finden diese Vorgaben Anwendung.¹⁶

8.1.1 Rechtliche Bedingungen und Höfeordnung

In der Bundesrepublik Deutschland gelten je nach Region unterschiedliche gesetzliche Regelungen, die die Erbfolge betreffen. Ziel des landwirtschaftlichen Sondererbrechts ist es, eine Zersplitterung und/oder Überschuldung der Höfe im Zuge des Erbanges zu verhindern und gleichzeitig leistungsfähige Strukturen zu erhalten.

Je nach Bundesland werden die Höfe nach dem Anerbenrecht oder dem bürgerlichen Gesetzbuch vererbt. Das Anerbenrecht ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Die verschiedenen Anerbengesetze verfolgen jedoch im Wesentlichen dieselben Grundgedanken. Das bedeutendste Anerbengesetz ist die Höfeordnung.

Grundsätzlich gilt, dass das Höferecht (=Höfeordnung oder andere Anerbengesetze) fakultativ ist, das heißt der Hofeigentümer kann frei wählen, ob er seinen Betrieb der Höfeordnung unterstellen will oder nicht. Entscheidet er sich dagegen, bedarf es einer entsprechenden Erklärung, um den Hofvermerk im Grundbuch zu löschen. Die entscheidende Bestimmung der Höfeordnung findet sich dort im § 4 „Der Hof fällt als Teil der Erbschaft kraft Gesetzes nur einem Erben (Hoferben) zu.“

Im Gegensatz zur gesetzlichen Erbfolge kommt es hier zu keiner Erbengemeinschaft. Als Hoferbe wird eines der Kinder, wenn welche vorhanden sind eingesetzt. In der jetzigen Fassung ist dasjenige Kind Hoferbe, welches vom Erblasser die Bewirtschaftung des Hofes auf Dauer übertragen bekam. Die Miterben, die sogenannten weichenden Erben, haben nach dem Gesetz der Höfeordnung Abfindungsansprüche gegenüber dem Hoferben im Verhältnis ihrer gesetzlichen Erbteile bzw. Pflichtteilsansprüche. Die gesetzlichen Abfindungsregelungen begünstigen den Hoferben, um das Fortbestehen des landwirtschaftlichen Betriebes zu gewährleisten. Die Begünstigung erfolgt vor allem dadurch, dass er Hofwert nicht mit dem Verkehrswert, sondern mit dem Ertragswert bestimmt wird.

Beim Anerbenrecht geht der Hof als Ganzes auf einen Erben über. Der Hoferbe ist entweder derjenige, dem der Hof vom Erblasser übertragen wird oder bei dem der Erblasser durch eine entsprechende Ausbildung oder Beschäftigung hat erkennen lassen, dass er/sie den Hof übernehmen soll. Trifft dies nicht zu, so kann der Hof auch je nach Region nach dem Ältesten- oder Jüngstenrecht vermacht werden. Der Erb-

¹⁶ Quellen und weiterführende Literatur für diesen Abschnitt:

WEHNER/JOHANSSON 2000, LOHNER 2004, BMELV 2006, ZSL 2008, HILLER/HORN 2010.

lasser kann den Hof bereits zu Lebzeiten durch einen Hofübergabevertrag an den Erben überlassen. Die weichenden Erben haben vom Hoferben einen Abfindungsanspruch, der sich nach dem Ertragswert richtet, wenn es sich um einen ertragsbringenden Betrieb handelt.

8.1.2 Bestimmung der Hoferben

Bei der Bestimmung des Hoferben ist der Hofeigentümer grundsätzlich frei; der Erbe muß jedoch in der Lage sein, den Hof zu bewirtschaften. Verstirbt der Eigentümer ohne Erbeinsetzung, bestimmt sich der Hoferbe nach dem geltenden Anerbenrecht.

Der Erblasser kann durch Testament oder Erbvertrag anordnen, dass einer der Miterben den Hof als so genanntes Landgut erbt. In diesem Fall werden die Erben auf der Basis eines niedrigeren Ertragswertes abgefunden. Der Hof muss allerdings bestimmte Voraussetzungen erfüllen, um als Landgut anerkannt zu werden.

Da die gesetzlichen Vorschriften unzureichend sind, sollte der rechtzeitige Übergang des Hofes langfristig geplant und durch Verträge oder erbrechtliche Verfügung vorbereitet werden. So kann im Zuge einer gleitenden Hofübergabe mit einem Pacht-, Gesellschafts-, Nießbrauchs- oder Wirtschaftsüberlassungsvertrag zunächst lediglich die Bewirtschaftung auf den Hofnachfolger übertragen werden. Ein solcher Vertrag ist durch Testament, Erbvertrag oder Hofübergabevertrag rechtlich abzusichern.

8.1.3 Hofübergabevertrag

Der Hofübergabevertrag ist die gebräuchlichste Form des Eigentümerwechsels in der Landwirtschaft. Kaum bekannt und bewusst ist, dass ein Hofübergabevertrag auch mit Betriebsnachfolgern außerhalb der Familie möglich ist.

Wie unterscheidet sich ein Hofübergabevertrag von einem Kaufvertrag? Mit Kauf wird ein Austausch von Leistung (hier: verkaufter Hof) und Gegenleistung (hier: Kaufpreis) bezeichnet. Der Übergabevertrag beurkundet eine Hofübergabe gegen Versorgungsleistungen. Da diese in der Regel geringer sind als der Verkehrswert des Hofes, handelt es sich um eine so genannte gemischte Schenkung. Ein wesentliches Merkmal des Hofübergabevertrages ist also, dass nicht der Verkehrswert im Mittelpunkt der Betrachtungen steht, sondern die Leistungsfähigkeit der übernehmenden Generation einerseits und die Versorgungsansprüche der übergebenden Generation andererseits. Da aufgrund des hohen Kapitalbedarfes ein Kauf zum Verkehrswert für z.B. Existenzgründungen nur in Ausnahmefällen in Frage kommt, ist ein Hofübergabevertrag in der Regel passender.

8.1.4 Inhalt des Hofübergabevertrages

Zur Gestaltung von Hofübergabeverträgen liegt umfangreiche Literatur vor. Im Hofübergabevertrag sind alle Fragen zu beantworten, die auch die Übergabe innerhalb der Familie begleiten. Folgende Bereiche sollten durch einen Hofübergabevertrag geregelt werden:

- ☞ Beteiligte (Übergebende, Übernehmende, Erben)
- ☞ Gegenstand (Vermögensbestandteile) und Zeitpunkt der Übergabe
- ☞ Übernahme von Verbindlichkeiten sowie Belastungen im Grundbuch
- ☞ Versorgungsleistungen (Barrente, Wohnrecht, Wohnnebenkosten, Nutzung von Fahrzeugen und Betriebseinrichtung etc.) und Absicherung im Grundbuch
- ☞ Abfindung der Erben, gegebenenfalls Pflichtteilsverzicht
- ☞ Erbfolge für sonstiges Vermögen
- ☞ Gegebenenfalls Rückübertragungsklausel für den Todesfall
- ☞ Gegebenenfalls Spekulationsklausel

Insbesondere für die weitere Bewirtschaftung des Betriebes ergeben sich aus Sicht der Übernehmer weitere Fragestellungen:

- ☞ Sollen die Altenteiler am Hof wohnen oder außerhalb?
- ☞ Wie hoch muss und kann die Rentenzahlung sein, angesichts der unvollständigen landwirtschaftlichen Alterssicherung einerseits und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Hofes andererseits?
- ☞ Muß die Rente durch eine Grundschuld abgesichert werden?
- ☞ Was bedeutet das für künftige Darlehensfinanzierungen?

8.1.5 Versorgungsleistungen

Die Versorgungsleistung an die abgebende Generation erfolgt als Rentenzahlung oder dauernde Last. Der Hofübernehmer kann Aufwendungen aus der dauernden Last als Betriebsausgabe steuerlich geltend machen. Bei Rentenzahlungen ist dies nicht möglich.

Für die Hofübergebenden hat die Rentenzahlung den Vorteil, dass sie fest vereinbarter Vertragsbestandteil ist – üblicherweise mit einer Anpassung an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Die dauernde Last ist dagegen von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Übernehmenden abhängig.

Bei diesen Versorgungsleistungen ist schließlich zu beachten, dass für Schenkungen, insbesondere unter Fremden, in der Regel Schenkungssteuern anfallen. Bei Kaufverträgen geht das Finanzamt regelmäßig von einer entgeltlichen Übertragung aus, sodass der Freibetrag nach Erbschaftssteuergesetz keine Anwendung findet. Bei Übergabeverträgen oder ähnlichen Übertragungen ist der Wert eines eventuellen Schenkungsanteiles jeweils zu ermitteln.

In jedem Fall sollten die Erben in die Gespräche einbezogen werden und der Übergabe außerhalb der Familie zustimmen, nicht zuletzt weil die Geltendmachung von Pflichtteilsansprüchen die Übergabe des Hofes gefährden könnte. Dies erfolgt durch einen auf diesen Vorgang beschränkten Pflichtteilsverzicht, der - wie der Übergabevertrag - der notariellen Beurkundung bedarf.

8.2 Altersabsicherung bei außerfamiliärer Hofübergabe

Bei außerfamiliären Hofübergaben stehen grundsätzlich die gleichen Altersvorsorgeinstrumente zur Verfügung wie bei Hofübergaben innerhalb der Familie, wobei sie je nach Form der Übergabe unterschiedlich nutzbar sind. Im Folgenden werden die einzelnen Möglichkeiten kurz erläutert und auf Besonderheiten aufmerksam gemacht. Eine Modellrechnung für einen Zwei-Personenhaushalt am Ende des Exkurses stellt mögliche Größenordnungen dar und fasst die beschriebenen Möglichkeiten der Altersvorsorge nochmals stichpunktartig zusammen.¹⁷

8.2.1 Die interne Versorgung – der traditionelle Weg

Die innerbetrieblichen Vereinbarungen und Leistungen stellten über Jahrhunderte die ausschließliche Alterssicherung der Altenteiler in der Landwirtschaft dar und werden bis heute im Rahmen eines Hofübergabevertrages geregelt. Grundlage der Altersversorgung ist die Eigentumsübertragung. Im Hofübergabevertrag werden frei gestaltbare Vereinbarungen bezüglich des Wohnrechts, der Nebenkosten, der Naturalleistungen, der Pflege und des Baraltenteils festgehalten und notariell beglaubigt. Diese Form der Alterssicherung ist klassischerweise bei Familienbetrieben und innerfamiliären Hofübergaben zu finden, aber auch für außerfamiliäre Hofübergaben eine gute und geeignete Lösung.

Innerbetriebliche Vereinbarungen bieten den großen Vorteil, dass sie gut an die persönliche und betriebliche Situation angepasst werden können. So können die Möglichkeiten und Ressourcen auf den Höfen optimal genutzt werden.

¹⁷ Quellen und weiterführende Literatur für diesen Abschnitt:
LSV 2012A, LSV 2012C, LSV 2012D, LSV 2012E, RÜTER 2011, RÜTER/ZAISER 2011.

Individuelle Absprachen und Verhandlungen fordern allerdings auch an ein hohes Maß an Kommunikationsvermögen zwischen den Generationen und eine gemeinsame Bewertungsgrundlage für den Hof und seine Ertragsfähigkeit.

Für außerfamiliäre Hofübergaben trifft dies in besonderem Maße zu, da der Hof nicht in der Familie bleibt. Aufgrund ihrer Komplexität bedürfen Hofübergabeprozesse oftmals einer Begleitung durch außen stehende Personen und solide Bewertungsgrundlagen für den Wert und die Ertragsfähigkeit des Betriebes.

8.2.2 Bewertungsgrundlagen der Altersvorsorge

Um zu einer gemeinsamen Bewertungsgrundlage und zu Einigungen über die Übergabekonditionen und das Altenteil zu kommen, sollten folgende Werte ermittelt werden. Die einzelnen Wertermittlungsverfahren haben dabei unterschiedliche Bedeutung für die einzelnen Parteien, wobei die gemeinsame Betrachtung der verschiedenen Perspektiven die Verständnisgrundlage bildet.

- ☞ *Verkehrswert* oder *Ertragswert* aus IST- Zustand und/oder Jahresabschlüssen
→ diese objektive Betrachtung ist vor allem für die Abgebenden wichtig.
- ☞ *Individueller Ertragswert*, welcher die Betriebsentwicklung z.B. durch Neuausrichtung des Unternehmens, Berücksichtigung von Wachstumschancen und Investitionsmöglichkeiten berücksichtigt.
→ diese Sicht für vor allem für die Hofnachfolger wichtig.
- ☞ Das *Ersatzwertverfahren* wird angewendet, falls kein substanzieller Ertragswert erzielt wird. Es erfolgt eine Bewertung durch die bestmögliche Alternative: Verpachtung und Vermietung.

Besonderheiten bei Pachtverhältnissen, in Betriebsgemeinschaften oder einer Übertragung des Hofes in gemeinnützige Trägerschaft

Bei Pachtbetrieben, Bildungen von Betriebsgemeinschaften und bei Höfen in gemeinnütziger Trägerschaft ist die Altersversorgung nicht direkt mit der Eigentumsübertragung verknüpft.

Wie beim Übergabevertrag spielt bei Verpachtungen der Ertrags- oder Pachtwert bei der Bemessung des Altenteiles eine Rolle.

Bei Begründung einer Betriebsgemeinschaft mit einem Hofnachfolger findet rechtlich eine Verpachtung des Hofes durch den Eigentümer an die Betriebsgemeinschaft statt, in welcher er gleichzeitig Mitgesellschafter ist. Die Altersversorgung kann daher auch im Gesellschaftsvertrag im Zusammenhang mit Gewinnanteil, Arbeitsverpflichtung, Wohnrecht und Entnahmerecht geregelt werden. Zu beachten ist allerdings, dass die externen Rentenansprüche erst mit dem Ausscheiden aus der Betriebsgemeinschaft abgerufen werden können. Der Ausstieg aus der Betriebsgemeinschaft kann folgendermaßen erfolgen:

- ☞ Übertragung der Geschäftsanteile an den Nachfolger
- ☞ Auszahlung einer Abfindung
- ☞ Altersversorgung durch die verbleibende Betriebsgemeinschaft im Sinne eines „normalen“ Übergabevertrages. Das heißt, dass die Alten auf dem Hof bleiben und dort eine Altenteilswohnung sowie Entnahmerechte für Nahrungsmittel bekommen.

Eine Schwierigkeit, die sich durch die dynamische Entwicklung von Betriebsgemeinschaften ergibt, ist die steigende Anzahl an Betriebsgemeinschaftsmitgliedern und Menschen, die Altenteilsansprüche haben. Neben der hohen monetären Belastung der aktuellen Betriebsgemeinschaft sind oftmals baurechtliche Fragen nicht geklärt. Die klassische landwirtschaftliche Privilegierung spricht jedem Hof nur eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten für Betriebsleiter und Altenteiler zu, so dass auf Höfen, die von mehreren Familien bewirtschaftet werden, schnell ein Wohnraummangel entsteht und dadurch Altenteilslösungen behindert werden.

Ist der Hof in gemeinnütziger Trägerschaft, sind vertragliche Vereinbarungen zur Alterssicherung mit den Nachfolgern oder dem Träger nur dann möglich, wenn positive Kapitalkonten, Privatdarlehen oder

selbst getätigte Gebäudeinvestitionen und Wertverbesserungen vorliegen. Während mit Nachfolgern und „normalen“ Verpächtern die Ablösezahlungen, Werterstattungen und Vereinbarungen über Wohnrechte und sonstige Leistungen frei verhandelt werden können, müssen sich Vereinbarungen mit gemeinnützigen Trägern streng an die tatsächlichen und nachweisbaren Werterstattungsansprüche halten, da eine gemeinnützige Institution keine Privatpersonen begünstigen darf (vgl. §55 Abgabenordnung). Nur die direkten „Stifter“ des Hofes, sprich die erste Generation, können im Schenkungsvertrag ein angemessenes Altenteil festlegen und gegenüber dem Träger geltend machen. Eine nachträgliche Eintragung eines Altenteils ist nicht möglich.

Neben den finanziellen Vereinbarungen spielen bei außerfamiliären Hofübergaben außerdem auch soziale Vereinbarungen, die dem Zusammenleben einen Rahmen geben, eine wichtige Rolle. Außerdem ist zu beachten, dass es bei außerfamiliären Hofübergaben nicht selbstverständlich ist, dass die Altenteiler weiterhin auf dem Hof wohnen wollen. Dadurch muss ggf. ein wesentlich höheres Baraltenteil erwirtschaftet werden, da das „Wohnrecht“ in monetäre Werte umgewandelt werden muss.

8.2.3 Möglichkeiten der externen Altersvorsorge

Die Landwirtschaftliche Alterskasse

Die seit 1957 eingeführte gesetzliche Pflichtversicherung für selbstständige Landwirte bietet neben einer Grundversorgung im Alter weitere Leistungen wie z.B. Kuraufenthalte und Betriebshilfen im Krankheitsfall. Ursprünglich als kleines zusätzliches Baraltenteil zur innerfamiliären Altersversorgung eingerichtet, hat sich der Umfang der Leistungen inzwischen deutlich erhöht, bietet aber weiterhin nicht mehr als einen Basisgrundstock der Altersvorsorge. Derzeit beträgt der monatliche Beitrag für das Jahr 2012 224 € für die alten und 191 € für die neuen Bundesländer (LSV 2012). Bei einer Einzahlungszeit von 35 Jahren bis zum Renteneintritt mit 67 Jahren, kann man unter den derzeitigen Bedingungen mit 443 € Altersgeld pro Monat rechnen (eigene Berechnung nach LSV). Bei einem Jahreseinkommen unter 31.000 € (Ehepaar) wird ein staatlicher Beitragszuschuss gewährt, der je nach Höhe des Einkommens zwischen 60% und 4% variiert, so dass sich der Nettobeitrag verringert (LSV 2012).

Finanziert wird die Alterssicherung der Landwirte durch die Beiträge der Versicherten und Bundesmittel, wobei die Bundesmittel etwa 70% ausmachen und die Beiträge eher eine untergeordnete Rolle spielen. Der starken staatlichen Förderung liegen struktur- und einkommenspolitische Zielsetzungen zugrunde (FACHINGER ET AL., 2004, S. 69 ff).

Die Grundsicherung im Alter

Die Grundsicherung im Alter erhält nach §§ 41 ff SGB XII, wer die Regelaltersgrenze erreicht hat und seinen Unterhalt nicht durch eigenes Einkommen oder eigene Rente decken kann.

Diese Regelung wurde 2003 eingeführt, um die „verschämte Armut“ zu beseitigen und Hilfe unabhängig von Sozialhilfe bzw. Hartz IV zu schaffen. Zuständig sind die Grundsicherungsämter bei den Gemeinden. Anders als bei Sozialhilfe/Hartz IV werden die eigenen Kinder bei der Grundsicherung im Alter nicht zu Unterhaltsleistungen herangezogen, wenn ihr Einkommen nicht 100.000 €/Jahr übersteigt (§ 43 SGB XII). Beim Antrag auf Grundsicherung im Alter wird geprüft, ob die Bedürftigkeit durch die Hofübergabe in den letzten 10 Jahren fahrlässig herbeigeführt wurde.

Der Umfang der Grundsicherung beträgt nach § 42 SGB XII zur Zeit monatlich 359 € für den Haushaltsvorstand bzw. je 323 € für beide Ehegatten und 287 € für weitere Angehörige.

Außerdem werden die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung und die Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung übernommen. Außerdem kann ein Mehrbedarf im Alter (z.B. Gehbehinderung und Hilfebedarf) und einmalige Kosten zur Einrichtung der Wohnung geltend gemacht werden. In Sonderfällen werden auch Zuschüsse zum Lebensunterhalt gewährt.

Private Altersvorsorgeverträge (Kapitalgedeckt)

Da die gesetzliche Alterssicherung der Landwirte nicht darauf ausgerichtet ist eine vollständige Versorgung im Alter sicherzustellen, sind private Altersvorsorgen ein weiteres wichtiges Standbein der Alterssicherung in der Landwirtschaft. Dies trifft im erhöhten Maße zu, wenn aus rechtlichen oder betrieblichen Gründen die Möglichkeit, die Altersversorgung durch innerbetriebliche Vereinbarungen zu regeln, eingeschränkt oder nicht vorhanden ist.

Das Angebot von privaten Altersvorsorgeverträgen ist sehr vielfältig und bietet verschiedene Anspar- und Auszahlungsmodalitäten. Je nach individueller Situation können so passende Kapitalverträge abgeschlossen werden.

Seit der Verabschiedung der Rentenreformgesetze 2001, die eine Verringerung des Rentenniveaus zur Folge hatte, fördert der Staat bestimmte Altersvorsorgeverträge in Form von direkten Zulagen (Riester-Rente) und seit 2008 durch die Möglichkeit, die Altersvorsorgezahlungen als Sonderausgaben steuerlich geltend machen zu können. Förderfähig sind alle Altersvorsorgeverträge, die bestimmte Vorgaben erfüllen und entsprechend zertifiziert sind. Demnach sind ausschließlich Altersvorsorgeverträge förderfähig, die als lebenslange Leibrenten ausgezahlt werden, eine eingeschränkte Vererbbarkeit aufweisen und einige weitere Bestimmungen bezüglich Kündigungsfristen einhalten. (LSV 2012) Da die Erträge dieser geförderten Ansparverträge einer nachgelagerten Besteuerung in der Auszahlungsphase unterliegen, ist individuell zu prüfen, ob geförderte oder nicht geförderte Ansparmodelle gewählt werden sollten.

Eine sehr zentrale Voraussetzung für die Nutzung von privaten Altersvorsorgeverträgen ist die gute Wirtschaftlichkeit und Liquidität des Betriebes, um die monatlichen Zahlungen leisten zu können. Der Vorteil externer Altersvorsorgen ist die Risikostreuung der Kapitalanlage, die nach der Einzahlungsphase nicht oder nur eingeschränkt an die wirtschaftliche Entwicklung des Hofes gebunden ist. Gleichzeitig wird dem Wirtschaftskreislauf des Betriebs sehr viel Geld entzogen, welches dann nicht mehr für Investitionen zur Verfügung steht.

Neben der Schwierigkeit, dass durch externe Altersvorsorgeverträge viel Geld den Betrieb verlässt, sind mit der Beteiligung am Finanzmarkt auch ethische Fragen verbunden. Hier nachhaltige Anlageformen zu finden oder auf andere Altersvorsorgeinstrumente auszuweichen, ist vor allem vielen ökologisch wirtschaftenden Betrieben ein großes Anliegen.

Investitionen in angrenzende Bereiche des Betriebes

Wünschenswert wäre es, dass Investitionen im landwirtschaftlichen Betrieb genug Rendite abwerfen, um damit einen Beitrag zur Versorgung im Alter zu leisten. Da dies aber kaum zu realisieren ist und die enge Verknüpfung der Alterssicherung mit der eigenen Unternehmung sehr risikoreich ist, sollten Investitionsmöglichkeiten erschlossen werden, die sichere Rückflüsse gewährleisten.

Investitionen in alternative Energien, wie z.B. Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen bieten bei einer garantierten Einspeisevergütung gute Möglichkeiten. Ebenso können auch aus Immobilien wie z.B. Ferienwohnungen und (Alten-)Wohnprojekten Rendite erwirtschaftet und Altenwohnraum aufgebaut werden. Für Investitionen größeren Umfangs ist ggf. die Gründung einer zusätzlichen Unternehmung sinnvoll.

Generell sind Möglichkeiten der Alterssicherung durch Investitionen in angrenzende Bereiche des Hofes ein wichtiges und zukünftiges Feld der Altersversorgung in der Landwirtschaft, da sie nachhaltige Investitionen im eigenen Lebensumfeld möglich machen und dabei sichere Rückläufe bieten und höhere Rendite erwirtschaften können. Gleichzeitig können auch für den Betrieb selbst Synergieeffekte erzielt werden, wenn bspw. durch den Aufbau eines Wohnprojektes der Hofladen an Zulauf gewinnt und stärkere Verknüpfungen mit der Umgebung entstehen. Allerdings ist bei großen Projekten zu beachten, dass sie nicht mit einer zusätzlichen Steigerung der Arbeitsbelastung einhergehen bzw. entsprechende Organisationsstrukturen aufgebaut werden.

8.2.4 Modellrechnung für ein Altenteiler-Paar

Um mögliche Größenordnungen der Alterssicherung aufzuzeigen, ist im Folgenden eine Modellrechnung für einen Zwei-Personenhaushalt aufgeführt, aus welcher sich ein monatlicher Bedarf von 1740 € ergibt.

Bedarfsermittlung Zwei-Personenhaushalt		
	Monatlich	Jährlich
Wohnen	600,00 €	7.200,00 €
Verpflegung	280,00 €	3.360,00 €
Versicherung	300,00 €	3.600,00 €
Kommunikation&Information	80,00 €	960,00 €
PKW	300,00 €	3.600,00 €
Bekleidung	80,00 €	960,00 €
Freizeit und Sonstiges	100,00 €	1.200,00 €
Gesamt	1.740,00 €	20.880,00 €

Stellt man diesen Bedarf möglichen Renteneinkünften gegenüber, ergeben sich die folgenden Zahlen. Dabei wird von einem Landwirtsehepaar ausgegangen, welches mit 67 Jahren in den Ruhestand geht. Beide haben seit 35 Jahren in die Landwirtschaftliche Alterskasse (LAK) eingezahlt. Aus früheren Beschäftigungen stehen außerdem noch geringe Rentenansprüche aus der gesetzlichen Rentenversicherung zur Verfügung.

Altersversorgung Zwei-Personenhaushalt		
	Monatlich	Jährlich
LAK	880,00 €	10.560,00 €
Sonstige Renteneinkünfte	90,00 €	1.080,00 €
Gesamt Externe Altersvorsorge	970,00 €	11.640,00 €
Fehlbetrag	-770,00 €	-9.240,00 €
Leibrentenbarwertfaktor		13,06
Nettoarwert des Rentenanspruchs		152.018,40 €
Nettoarwert des Fehlbetrages		-120.674,40 €

Für das Landwirtsehepaar ergibt sich pro Monat ein Fehlbetrag von 770,00 €. Multipliziert mit dem Leibrentenbarwertfaktor ergibt sich ein Wert von 120.674,40 €, welcher im eigenen Erwerbsleben oder von der nachfolgenden Generation erwirtschaftet werden muss.

Der Ausgleich des Defizits kann über betriebsinterne Alterssicherungsregelungen, weitere externe Altersvorsorgeverträge oder Beteiligungen erfolgen. Dabei kann - zugeschnitten auf die individuelle Situation - zwischen mehreren Möglichkeiten gewählt werden.

1. Extern

- ☞ Einzahlung in private Altersvorsorgeverträge
- ☞ Investitionen in Energie (Photovoltaik oder Windkraft) oder Immobilien, aus denen langfristige Rückläufe zu erwarten sind

2. Intern

- ☞ Altenteilsvereinbarungen von Seiten der Nachfolger
- ☞ Gewährung eines Wohnrechts von Seiten der Nachfolger bzw. des Trägers (eingeschränkt)
- ☞ Werterstattungen durch den Träger (eingeschränkt)
- ☞ Ablösezahlungen von Seiten des Nachfolgers
- ☞ Aktivierung der Kapitalkonten (Betriebsgemeinschaften)

8.2.5 Fazit und Ausblick

Für die Altersvorsorge bei außerfamiliären Hofübergaben stehen also mehrere und vielgestaltige Möglichkeiten zur Verfügung. Im landwirtschaftlichen Betrieb sind die nötigen „Überschüsse“ für die Altersvorsorge allerdings nicht so leicht zu erwirtschaften und so spielt auch bei außerfamiliären Hofübergaben

ben die traditionelle Altersvorsorge – in Form innerbetrieblicher Vereinbarungen - eine wichtige Rolle. Durch eine individuelle Kombination verschiedener Altersvorsorgeinstrumente kann aber auch mit den sehr beschränkten finanziellen Möglichkeiten vieler landwirtschaftlicher Betriebe eine Altersversorgung aufgebaut werden.

Bei allen Vereinbarungen und externen Altersvorsorgeverträgen sollte der Ertragswert des Hofes und seine Entwicklungsfähigkeit als Richtschnur dienen, damit einerseits eine sichere Altersversorgung der Abgebenden gewährleistet werden kann und gleichzeitig der wirtschaftliche Spielraum der Hofnachfolger nicht zu stark eingeschränkt wird.

Inwieweit solide Alterssicherungslösungen gefunden werden können, hängt maßgeblich von der aktuellen und zukünftigen Wirtschaftskraft des Betriebes, der Zukunftsfähigkeit des Betriebskonzeptes und nicht zuletzt von der kreativen und individuell angepassten Handhabung der Altersvorsorgeinstrumente ab.

Um die Entwicklung der Altersvorsorge bei außerfamiliären Hofübergaben zukünftig zu gestalten und eine größere Unabhängigkeit von externen Altersvorsorgeverträgen zu erlangen, gilt es verstärkt Anlage- und Investitionsformen zu entwickeln, die - wenn sie nicht direkt in der Landwirtschaft liegen - doch mit ihr verknüpft sind und in einem wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Zusammenhang mit dieser stehen. Erste Ideen dazu, z.B. der Umbau alter Bausubstanz in Wohnprojekte oder Ferienwohnungen und die Realisation alternativer Energieerzeugungssysteme sind im vorliegenden Kapitel bereits erwähnt worden. Die einzelnen Möglichkeiten bedürfen aber noch weiterer Überlegungen, Planungen und Überschlagsrechnungen, um tatsächlich abschätzen zu können, inwieweit und in welcher Form damit ein solider Beitrag zur Alterssicherung realisiert werden kann.

Teil III: Ein neuer Ansatz

9 Ausblick und Skizze einer neuen Trägerstruktur

In diesem abschließenden Kapitel soll der Ausblick auf zukünftige Entwicklungen eröffnet werden. Aus der Bestandsaufnahme der aktuellen Situation werden Motive für eine neue Trägerstruktur für Grund und Boden abgeleitet und Grundzüge einer solchen Struktur entworfen.

9.1 *Motive für einen Neuansatz zum Landkauf im ökologischen Landbau*

Der Anlass zur Entwicklung neuer Trägerstrukturen ergibt sich aus dem Zusammentreffen mehrerer unterschiedlicher Motive in der derzeitigen Zeitsituation.

9.1.1 *Außerlandwirtschaftliches Kapital*

Zum Ersten steht der Bodenmarkt vor einer großen Welle von demographisch bedingten Pachtlandverkäufen. Teilweise sind diese Flächen auf Grund ihrer Lage oder Größe für die Betriebsexistenz unverzichtbar. Aus den Erträgen der Flächen kann bei den derzeitigen und auch künftig zu erwartenden Preisverhältnissen jedoch allenfalls der Zins, nicht jedoch die Tilgung des Kaufs finanziert werden. Die Höfe brauchen daher außerlandwirtschaftliches Kapital.

Zudem stellt sich auch die Frage, ob ein Flächenkauf durch den Landwirt selbst überhaupt noch zeitgemäß ist. Zur persönlichen und auch bankmäßigen Sicherheit ist ein gewisser Anteil an Eigentumsflächen, solange z.B. keine gemeinnützige Trägerstruktur existiert, sicherlich angemessen. Aus betrieblicher Sicht ist jedoch gegen einen hohen Pachtanteil im Prinzip nichts einzuwenden. Vorhandenes Kapital lässt sich angesichts hoher Bodenpreise wirtschaftlich sinnvoller z. B. im Gebäude- oder Maschinenbereich einsetzen. Entscheidend ist nicht der Pachtflächenanteil, sondern der Pachtpreis und vor allem die Sicherheit der Flächen, d.h. die Langfristigkeit der Pachtverträge.

Schließlich entspricht es auch modernem „assoziativem“ Wirtschaften, wenn der Bauer nicht selbst Eigentümer der Flächen ist, sondern Kunden, Unterstützer, Freunde oder Anteilseigner ihm den Boden zur Bewirtschaftung zur Verfügung stellen. Der Bauer ist dabei in einem anderen Sinne frei, als wenn er auf Privateigentum wirtschaftet. Er wirtschaftet für einen Umkreis, der ihm im Gegenzug den Boden zur Verfügung stellt und ihm damit seine Existenz gewährleistet.

Die Trägerstruktur muss daher außerlandwirtschaftliches Kapital für den Kauf von Pachtflächen für Ökobetriebe mobilisieren.

9.1.2 *Vom Kapitalmarkt unabhängige Pachthöhe*

Zum Zweiten muss ein neuer Träger in der Lage sein, die Bodenbewirtschaftung von der Entwicklung an den Finanz- und Kapitalmärkten abzukoppeln und eine Pacht zu verlangen, die sich nicht am Kaufpreis des Bodens, sondern an nachhaltig erwirtschaftbaren Erträgen orientiert.

9.1.3 *Beteiligungskapital und Brückenfunktion*

Ein drittes Motiv sehen wir in einem veränderten Bedürfnis von Kapitalanlegern. Haben zur Zeit der Entwicklung der gemeinnützigen Träger in den 1980er und 1990er Jahren vermögende Personen aus ideellen Motiven größere Summen zum Landkauf zugestiftet, so haben wir den Eindruck, dass bei den Kapitalgebern heute der direkte Bezug zum unterstützten Projekt an Bedeutung gewinnt. Der Geldgeber möchte sein Geld nicht loslassen (schenken), sondern ist an einer Verbindung zum Projekt interessiert.

Dem entspricht die Form des Beteiligungskapitals.

Das Loslassen (Schenken) kann auch das Ergebnis eines längerfristigen Engagements sein. Die bisherigen Modelle stellen den Kapitaleigner vor die Wahl „schenken“ oder „behalten“. Ein Übergang würde bedeuten, dass der Eigentümer über Beteiligungskapital zunächst eine Verbindung zum Hof bzw. zum neuartigen Bodenträger aufbaut, den Kontakt pflegt, Genossenschafts- oder Vereinsmitglied ist und dadurch allmählich die Freiheit gewinnt, sein Kapital auch schenken zu können. Es fehlt ein solcher Träger mit „Brückenfunktion“ auf dem Weg vom Ich (Leihgeld) zum Du (Schenkgeld) (s.S.80) für Menschen, die ihr Geld (noch) nicht loslassen wollen.

9.1.4 *Transparenz und Wärme*

Beteiligungskapital bedeutet im Zusammenhang mit einer assoziativen Umkreisbildung, dass das Trägermodell transparent und kommunikativ sein muss. Der Bodenträger orientiert sich am Prinzip der regional eingebundenen Höfe (Kulturlandhöfe, community connected farming) und regt eine Entwicklung der Höfe in diesem Sinne an. Für die Kapitalgeber muss „Wärme“ möglich sein: er muss konkret erleben können, wie der Boden dem Landwirt zur Verfügung gestellt wird, was auf dem Hof lebt und was der Bauer für den Umkreis leistet. Es muss daher eine laufende Kommunikation z.B. über Berichte und Besuchsangebote gepflegt werden.

Die Kommunikation betrifft auch das Verhältnis zwischen Träger und Landwirt. Freigekauftes Land braucht das Gespräch: Freiheit heißt Verantwortung, und diese Antwort setzt das Gespräch voraus.

9.1.5 *Professionalität*

Schließlich fragt die Zeitsituation nach einer professionalisierten und überbetrieblichen Trägerstruktur für umfangreichen Landkauf, um sich dem anstehenden Bedarf zu stellen. Die bisher entwickelten Trägerformen sind auf einzelne oder wenige Höfe bezogen. Es geht nach den Modellprojekten der vergangenen Jahrzehnte also nun um die Breitenwirkung („upscaling“, „mainstreaming“).

In dieser überbetrieblichen Struktur sehen wir auch eine mögliche Lösung für ein immanentes Problem der kleineren gemeinnützigen Träger. Viele hofbezogenen Trägervereine haben die Erfahrung gemacht, dass zur Gründungszeit durchaus Engagement, Vitalität und auch Professionalität vorhanden waren, mit Etablierung des Hofes über die nächsten 10, 20 oder 30 Jahre jedoch das Engagement von Vereinsmitgliedern stark nachgelassen hat und es schließlich im Generationswechsel teilweise auch nicht mehr gelang, die Gründungsmitglieder durch aktive Neue zu ersetzen. Die Pflege des Umkreises wurde häufig zur Aufgabe des Bauern, der der natürliche Mittelpunkt des Hofes ist, diese zusätzliche Aufgabe aber nicht immer leisten kann.

In diesem Sinne wurde z. B. von Landwirten die Anregung geäußert, die Vermögensverwaltung bestehender gemeinnütziger Höfe zu zentralisieren und zu professionalisieren, um als Pächter einen verlässlicheren Ansprechpartner zu haben, ähnlich der Funktion eines Domänenamtes oder einer Klosterkammer.¹⁸ Die Eigentümerfunktion muss in einer aktiven und aufmerksamen Weise gelebt werden. Das können einzelbetrieblichen, ehrenamtlich geführte Träger häufig nicht auf Dauer gewährleisten.

Zusammengefasst sehen wir also Bedarf für eine neue Trägerstruktur, die

- ☞ mit außerlandwirtschaftlichem Kapital Boden erwirbt
- ☞ langfristig an Ökobetriebe verpachtet
- ☞ die Pachthöhe an der Bodenfruchtbarkeit orientiert
- ☞ mit Beteiligungskapital arbeitet
- ☞ transparent und kommunikativ arbeitet, und
- ☞ professionell und überbetrieblich angelegt ist.

¹⁸ Anregung im Rahmen der Arbeitstagung „Vorwärts zu den Wurzeln“ der GLS Treuhand am 03.03.2012 auf dem Dottenfelder Hof.

9.2 Eckpunkte einer Trägerstruktur

Der Kern der Trägerstruktur ist die Trennung von Bodenwert und Bodennutzung durch einen zwischen-geschalteten Träger, einen Bodenfonds. Wir nennen ihn versuchsweise „Kulturlandgesellschaft“.

Die Kulturlandgesellschaft erwirbt Grund und Boden und verpachtet ihn langfristig, aber nicht zeitlich unbegrenzt, an kooperierende landwirtschaftliche Betriebe zu einer an einem Warenkorb orientierten Pacht. Die Pacht erfolgt zu bestimmten inhaltlichen Bedingungen, die die Entwicklung eines „Kultur-landhofes“ gewährleisten.

Der Anleger erwirbt Anteile an der Kulturlandgesellschaft und finanziert damit den Landkauf. Die Anteile sind nicht kündbar, aber auf einem internen Zweitmarkt handelbar.

Die Dividendenerwartung wird mit null kommuniziert (theoretisch ist eine kleine Dividende möglich). Der Wert der Anteile wird mit der Bodenpreisentwicklung fortgeschrieben, eine Wertveränderung kann über den Zweitmarkt realisiert werden.

Durch die Trennung der „Wertaufbewahrungsfunktion“ von der Nutzung des Bodens ist der erworbene Boden in dieser Struktur keine handelbare Ware mehr. Nur der Wert des Bodens wird in Form der Fondsanteile weitergehandelt. Dies betrifft jedoch die bäuerliche Praxis nicht mehr. Das Land wird lang-fristig zur Verfügung gestellt unter der Bedingung, den Hof in seiner Entwicklung auf gesellschaftliche Bedürfnisse und Gemeingüter auszurichten.

Drei Ziele werden dabei gleichzeitig verfolgt:

Förderung von Kulturlandhöfen. Durch das Instrument sollen Ökobetriebe gefördert werden, die nicht nur in der Produktion, sondern auch in ihrer Sozial- und Rechtsgestaltung eine Vorreiterrolle in der Entwicklung einer zukunftsfähigen Landwirtschaft einnehmen. Sie erbringen über den Ökolandbau hinaus soziale Leistungen für ihr Umfeld. Kriterien hierfür sind:

- ☞ Einbeziehung von Verarbeitungs- und Direktvermarktungsstufen
- ☞ Übernahme von Naturschutzaufgaben und Pflege von Naturschutzflächen
- ☞ Öffnung des Hofes für Pädagogik, Therapie und / oder mehrgenerationelles Wohnen
- ☞ hohe Arbeitsintensität bezogen auf die Fläche
- ☞ guter Umgang mit Mitarbeitern und Entwicklung bunter Sozialformen
- ☞ Öffnung des Hofes für die Öffentlichkeit z. B. im Rahmen von Führungen, Kulturveranstaltungen oder Beteiligungsangeboten.

Solche „Kulturlandhöfe“ richten ihre betriebliche Entwicklung auf ihr regionales Umfeld aus (community connected farming). Die Konzentration auf die Förderung von Kulturlandhöfen bietet dem ethisch moti-vierten Kapitalanleger ein Investment mit hohem Zusatznutzen.

Regionale Einbindung. Vor dem Hintergrund global flutender Kapitalströme soll die Kulturlandgesell-schaft eine regionale Anbindung des investierten Kapitals möglich machen. Der heimatlose Anleger kann sich über sein Geld quasi regional verankern und sich mit der landwirtschaftlichen Urproduktion als re-alstem Teil der Realwirtschaft verbinden. Über Transparenz, Kommunikation und Kooperation mit regi-onalen Partnern (Landwirten oder landwirtschaftsnahen Organisationen) wird diese Verankerung mit Leben gefüllt.

Wertstabile Kapitalanlage. Die Kapitalbeteiligung bietet keine Rendite aus der laufenden Bewirtschaf-tung, sondern ausschließlich Wertstabilität und möglichen Wertentwicklung. Zum einen haben sich die landwirtschaftlichen Bodenpreise in der Vergangenheit tendenziell nach oben entwickelt. Zum andern bleibt der landwirtschaftliche Grund und Boden als Ressource zur Lebensmittelerzeugung erhalten, und die nach menschlichem Ermessen beste Gewähr für seine Fruchtbarkeit ist der ökologische Landbau. Die zusätzlichen Facetten regionaler Einbindung der Kulturlandhöfe machen den Hof über Lebensmittel hinaus zu einem Ort weiterer Wertschöpfung (Verarbeitung, Vermarktung, soziale Dienstleistungen) und stabilisieren damit den ideellen und auch monetären Wert des Grund und Bodens zusätzlich, indem sie den landwirtschaftlichen Betrieb finanziell stabilisieren und entwicklungsfähig machen.

Die Kulturlandgesellschaft soll Anlegern somit eine Teilhabe an Bodenwertstabilität und ggf. Bodenwertentwicklung ermöglichen. Für den Landwirt ist entscheidend, dass er über die Fläche langfristig zu leistbaren Konditionen verfügen kann. Dies gewährleistet die rechtliche Konstruktion der Kulturlandgesellschaft als Zwischenträger.

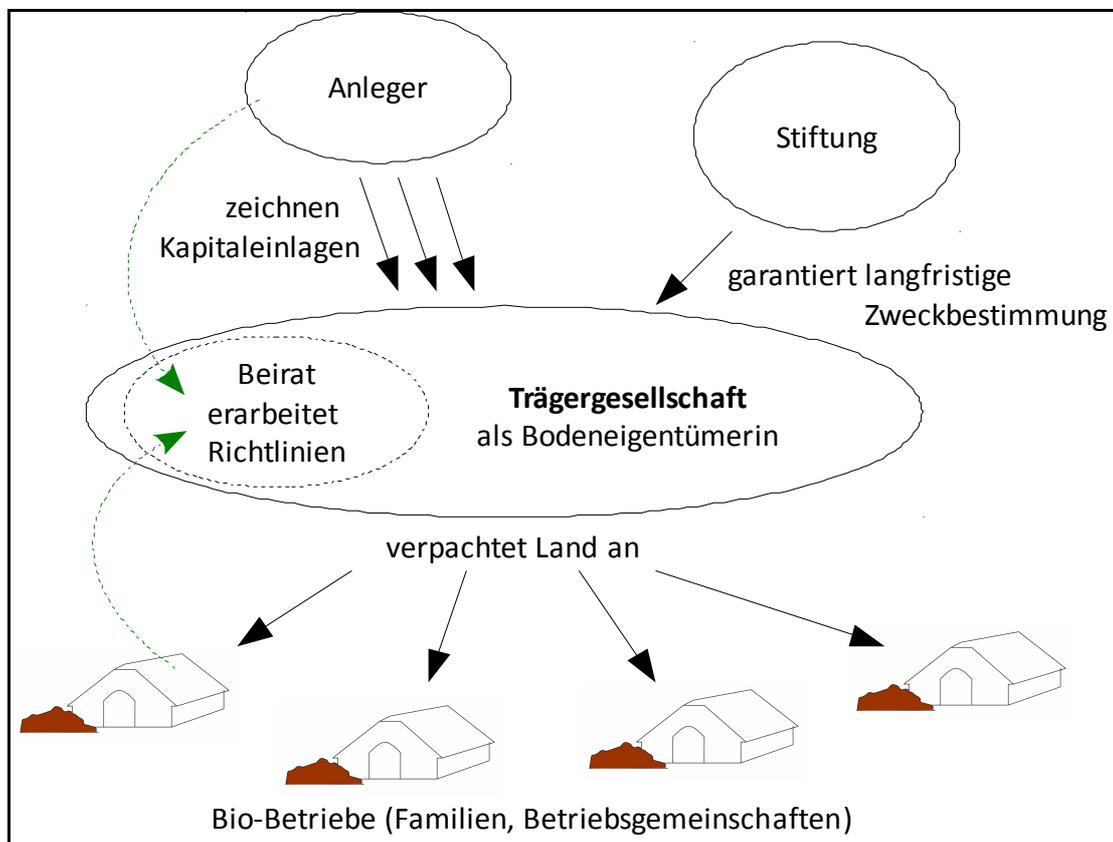
Zusammengefasst bietet eine Beteiligung dem Anleger daher

- ☞ hohe ethische Qualität und Transparenz des Investments
- ☞ hohe Basisstabilität der Wertanlage (kein Rückfall unter den kapitalisierten Ertragswert)
- ☞ mögliche Rendite aus der erwarteten Bodenwertsteigerung.

9.3 Ausgestaltung

9.3.1 Grundstruktur

Die Grundstruktur verdeutlicht das folgende Schaubild.



Grundstruktur einer „Kulturlandgesellschaft“ (Quelle: eigene Darstellung)

Den Kern der Kulturlandgesellschaft bildet eine Trägersgesellschaft in geeigneter Rechtsform (AG, KG, Genossenschaft, Verein), die Eigentümerin des erworbenen Grund und Bodens wird. Die Trägersgesellschaft verpachtet den Boden langfristig an Landwirte. Die Trägersgesellschaft bezieht ihr Kapital über Einlagen (Aktien, Kommanditanteile, Genossenschaftsanteile, stille Beteiligungen am Verein).

Ein definierter Mindestanteil der Kapitalanteile wird von einer Stiftung gehalten, die ein satzungsmäßig verankertes Schutzstimmrecht besitzt (golden share), um den Bodenfonds vor „feindlicher Übernahme“ zu schützen. Gleichzeitig ist die Stiftung Sammelort für Schenkungen an den Bodenfonds und Angebot an die Anteilseigner, ihre Beteiligung zu einem späteren Zeitpunkt in eine Schenkung umzuwandeln.

Der Vorstand der Trägergesellschaft ernennt eine Geschäftsführung. Ein Beirat, in dem Anlegervertreter und Landwirte zusammenarbeiten, begleitet die grundsätzliche Ausrichtung des Fonds und hat zu einzelnen Fragen auch Mitspracherechte.

9.3.2 Anlageseite

Die Anleger erhalten für ihre Einlage eine Verzinsung von 0 Prozent. Die Beteiligung selbst ist unkündbar. Über einen von der Gesellschaft organisierten Zweitmarkt haben sie jedoch eine Möglichkeit zum Wiederverkauf mit Aussicht auf Beteiligung an Bodenwertsteigerungen (oder aber -minderungen). Der Wert des erworbenen Bodenkapitals wird buchhalterisch z.B. auf dem Weg einer stillen Reserve mit dem regionalen Index der landwirtschaftlichen Bodenpreisentwicklung fortgeschrieben.

Im Übrigen ergibt sich die Preisentwicklung der Gesellschaftsanteile aus Angebot und Nachfrage auf dem Zweitmarkt. Sollte die Nachfrage nach neuen Anteilen auf null zurückgehen, wären diese befristet unverkäuflich. Dieses Risiko trägt der Anleger selbst, nicht anders als bei Finanzanlagen am Kapitalmarkt, die zeitweise aus dem Handel genommen werden.

Ob eine Kapitalanlage, die (befristet) nicht in Geld zurücktauschbar ist, noch einen „Wert“ hat, ist eine Frage, die der einzelne Anleger für sich selbst beantworten muss. Der landwirtschaftliche Boden kann jedenfalls über seine im Rahmen des Ökolandbaus gewährleistete langfristige Ertragsfähigkeit eine fast unbegrenzte Wertstabilität in der Realwirtschaft garantieren. Inwieweit dieser Wert im Rahmen der Kulturlandgesellschaft zu einem gegebenen Zeitpunkt in Geld umgemünzt werden kann, ist variabel. Anleger müssen die Variabilität einplanen.

Das Funktionieren des Zweitmarkts ergibt sich zum Einen aus sich verändernden Vermögenssituationen sowie Einschätzungen der Anleger über die Attraktivität des Fonds, die manche ein- und andere aussteigen lässt. Zum anderen ist auch ein tatsächlicher Verkauf von Grund und Boden des Fonds zum Verkehrswert und damit eine Realisierung von Bodenwertzuwachs vorgesehen, und zwar in Fällen, in denen ein Pächter das Land selbst zu Eigentum erwerben will oder aber die ökologische Bewirtschaftung aufgegeben wird oder die Betriebsentwicklung im Sinne eines Kulturlandhofes nicht mehr gegeben ist. Das Urteil hierüber obliegt dem Beirat der Gesellschaft (oder einem Ausschuss), in dem Anleger und Landwirte vertreten sind.

9.3.3 Pachtverträge

Über die Ausgestaltung der Pachtverträge entscheidet der Beirat. Hier ein Vorschlag:

Die Laufzeit beträgt 18 Jahre, der Pachtzins liegt in Anlehnung an das regional übliche Pachtniveau sowie an die jeweilige Bodengüte, die im ökologischen Landbau die Ertragsfähigkeit bestimmt, bei 200 bis 400 € je Hektar. Der Pachtpreis wird alle sechs Jahre an die Preisentwicklung eines Öko-Warenkorbes oder an den statistischen Lebenshaltungsindex angepasst. Die Orientierung der Pacht an Lebensmittelpreisen entkoppelt die Landwirtschaft von Verzerrungen am Pachtmarkt und von der Bodenpreisentwicklung.

Die Pachtverträge sind durch die Gesellschaft nur im Falle einer Betriebsentwicklung und Bewirtschaftungspraxis kündbar, die den Zielen der Gesellschaft widerspricht. Zu diesen Zielen gehört neben der ökologischen Bewirtschaftung auch die Betriebsentwicklung im Sinne eines Kulturlandhofes. Die Kündigung ist alle sechs Jahre mit einjähriger Frist möglich. Für das Kriterium „Kulturlandhof“ werden in Anlehnung an die Zusammenstellung auf S.93 äußerlich nachprüfbar Mindestkriterien aufgestellt, deren Einhaltung dem Landwirt die Sicherheit gibt, langfristig über das Land verfügen zu können. Die Kriterien können durch den Beirat unter Beteiligung der Landwirte fortgeschrieben werden.

Das Verhältnis zwischen Landwirtschaftsbetrieb und Kulturlandgesellschaft wird im Verständnis einer Partnerschaft gestaltet. Die Gesellschaft unterstützt den Landwirt, indem sie Grund und Boden zur Verfügung stellt. Der Landwirt unterstützt die Gesellschaft durch Entwicklung des Betriebes im Sinne der ethisch motivierten Anleger. Die Partnerschaft wird durch regelmäßige Kommunikation gepflegt. Die Gesellschaft berichtet mindestens jährlich in einem Rundbrief über ihre Aktivitäten. Der Landwirt berichtet ebenfalls mindestens jährlich an die Gesellschaft über Betriebsergebnisse sowie Perspektiven seiner betrieblichen Entwicklung. Die Beziehung zwischen Gesellschaft und Landwirt muss darüber hin-

aus durch persönliche Bekanntschaft und ein vertrauensvolles Verhältnis unterfüttert sein. Bei Schwierigkeiten in der Betriebsentwicklung engagiert sich die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit einem örtlichen landwirtschaftlichen Berater oder im Rahmen eines Mediationsverfahrens, bevor eine Kündigung ausgesprochen wird. Sie kann hierzu Fristen setzen. Die Klärung problematischer Fälle erfolgt stets unter Einbeziehung der im Beirat vertretenen Landwirte. Die Regeln sollten so praktiziert werden, dass die Zahl problematischer Fälle 2% der kooperierenden Höfe jährlich nicht übersteigt.

9.3.4 Organisation und Wirtschaftlichkeit

Die Geschäftsstelle der Kulturlandgesellschaft akquiriert Anlagekapital, tätigt Bodenkäufe, kommuniziert mit Landwirten und Anlegern und vertritt die Gesellschaft in der Öffentlichkeit.

Flächenkäufe sind ein potenzielles Nadelöhr der Kulturlandgesellschaft. Es soll nicht mehr Geld erworben werden, als absehbar innerhalb von zwei Jahren für Bodenkäufe ausgegeben werden kann. Bodenkäufe erfolgen immer in Zusammenarbeit mit einem kooperierenden Landwirt, der den Kontakt zum Verkäufer herstellt und die Fläche dann als Pachtfläche übernimmt. Die Gesellschaft selbst könnte geeignete regionale Verkaufsangebote gar nicht identifizieren.

Die Erträge der Kulturlandgesellschaft sind Pachteinahmen, Zinsen aus der Anlage auf noch nicht investiertes Kapital sowie evtl. ein Ausgabeaufschlag (Agio). Die laufenden Kosten ergeben sich aus den Kosten der Geschäftsführung sowie externen Beratungsleistungen im Rahmen der Betriebsbegleitung.

9.4 Fazit

Nach Jahrtausenden der Selbstversorgerwirtschaft und zwei Jahrhunderten industrieller und dienstleistungsmäßiger Differenzierung zeichnen sich gegenwärtig neue kooperative Formen des Wirtschaftens ab. Auf dem Hintergrund globaler Märkte organisieren Wirtschaftspartner flexible direkte Beziehungen, um gegenseitige Fairness und Verlässlichkeit zu gewährleisten (assoziatives Wirtschaften). Dies braucht eine rechtliche und kommunikative Ausgestaltung.

Über die direkte Kapitalbeteiligung an landwirtschaftlichem Boden im Rahmen der dargestellten „Kulturlandgesellschaft“ können sich im Ansatz alle interessierten Menschen an der Landwirtschaft verantwortlich beteiligen. Der Boden wird damit der Gesellschaft wieder zugänglich gemacht. Die Konsumenten – Kunden, Landschaftsgenießer, ideale Unterstützer – stellen dem Bio-Landwirt den Boden zur Verfügung und unterstützen damit eine Betriebsentwicklung im Sinne des Gemeinwohls. Auf der Grundlage des Ökolandbaus entwickeln solche Betriebe dann eine regionale Verankerung und erbringen Dienstleistungen für ihr direktes soziales Umfeld. Sie werden damit vom Weltmarkt unabhängig.

Eine partnerschaftliche Betriebsbegleitung im Rahmen der Gesellschaft löst (in Bezug auf die gepachteten Flächen) den landwirtschaftlichen Bodenmarkt ab, der das „Wandern des Bodens zum besseren Wirt“ nicht im Sinne des Allgemeinwohls gewährleistet.

Auf der Anlagenseite bietet die Gesellschaft ethisch orientierten Anlegern die Möglichkeit einer persönlichen Beteiligung an ökologischer Landwirtschaft, ohne ihr Eigentum aufzugeben. Das Finanzierungsinstrument ist eine Ergänzung zu bereits existierenden Beteiligungsangeboten im Rahmen gemeinnütziger Träger oder über Spenden und Zustiftungen. Der Anleger spendet nicht, sondern beteiligt sich. Dadurch verbindet er sich mit ökologischer Landwirtschaft. Zu einem späteren Zeitpunkt kann er seine Beteiligung in eine Schenkung umwandeln.

Die Trägerstruktur bietet dem Anleger daher eine Brückenfunktion: über die drei Schritte Investieren – Beteiligen – Schenken kann er einen Weg beschreiten, bei dem er sein Kapital dem guten Zweck zunehmend freilassender zur Verfügung stellen kann, weil er sich innerlich allmählich damit verbindet. Dabei bleibt der Weg jederzeit umkehrbar.

Gegenüber den einzelbetrieblichen Anlagemöglichkeiten Privatdarlehen, Genussrecht oder Flächenkauf arbeitet sie betriebsübergreifend und bietet so den Vorzug einer breiteren Risikostreuung sowie einer professionellen externen Begleitung der Höfe. Der Aufwand der eigenen Informationsbeschaffung und der Investmentbegleitung werden für den Anleger geringer. Die Wiederverkaufsmöglichkeit mit eventu-

eltem Wertzuwachs im Rahmen des Zweitmarktes macht die Beteiligung attraktiv für ethisch orientierte Anleger, die ihr Geld langfristig sinnvoll, aber nicht unwiderruflich investieren wollen. Sie bekommen eine transparente Beteiligung und Mitgestaltungsmöglichkeit bei der Entwicklung von Kulturlandhöfen.

Bodennutzung und Marktwert des Bodens sind getrennt. Pachtzahlungen sind unabhängig vom Kapitalzins, der Boden ist befreit vom Verwertungszwang. Der Landwirt, der seinen Betrieb im Sinne eines „Kulturlandhofs“ entwickeln will, gewinnt eine verlässliche und langfristige Grundlage für sein Wirtschaften, sein Boden ist unverkäuflich.

10 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Acteon / Die Agronauten (2012): Community Supported Agriculture: An overview of characteristics, diffusion and political interaction in France, Germany, Belgium and Switzerland. Study. www.agronauten.net. Freiburg.
- AGE (Agentur für Erneuerbare Energien) 2012: Pressemitteilung vom 19.7.2012 „Energiegenossenschaften investieren 800 Millionen Euro in Energiewende“
- AgE (Agra-Europe) 2012: Deutschland: Preise für Agrarland kräftig angezogen. Agra-Europe H.33/2012, S.1f.
- AMI (Agrarmarkt Informations-Gesellschaft) 2012: Situationsbericht 2012. <http://www.situations-bericht.de>, 16.08.2012.
- Bahner, Titus (1995): Die Entwicklung der EG-Agrarpolitik aus dem Ständestaat. Lebendige Erde Heft 5/1995, S. 382-388.
- Bahner, Titus (2010): Bauer sucht Umkreis. Alternative Eigentumsformen an Grund und Boden. Kritischer Agrarbericht 2010, S.35-42.
- Bahner, Titus (2011): Hamburg City Estates. Case Study from a Series on Access to Land for Community Connected Farming. www.forum-synergies.eu/docs/a012_hamburg2.pdf, 29.06.2012.
- BDS (Bundesverband Deutscher Stiftungen) 2009: Umweltstiftungen stellen sich vor. Berlin.
- BGH (Bundesgerichtshof) 2010: Beschluss vom 26.11.2010 - BLw 14/09; OLG Jena (Lexetus.com/2010,5550).
- BLG (Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften) 2012: Wirtschaftlicher Bodenmarkt, Perspektiven und Grenzen der Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim Grundstücksverkehr. Gutachten. Berlin.
- BMELV (Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) 2006: Förderung von Existenzgründungen in der Landwirtschaft. Angewandte Wissenschaft Heft 513. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.
- BMELV (Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) 2012: Agrarpolitischer Bericht 2011 der Bundesregierung. Berlin. www.bmelv.de
- BMELV (Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) 2012a: Ökologischer Landbau in Deutschland. <http://www.bmelv.de/SharedDocs/Standardartikel/Landwirtschaft/Oekolandbau/OekologischerLandbauDeutschland.html> (13.09.2012)
- Braun, Jürgen et al. (2012): Biogas im EEG 2012: Regionale Struktur- und Einkommenswirkungen in Nordrhein-Westfalen. Forschungsberichte des Fachbereichs Agrarwirtschaft Soest Nr. 28. www.FH-SWF.de.
- Bundesanzeiger: Jahresabschlüsse verschiedener Unternehmen. www.bundesanzeiger.de.
- Desaules, Marc (2009): Mit welchem Recht? Exposé zur 30. Jahresversammlung von l'Aubier. l'Aubier Nouvelles 61, S. 3.
- Doll, Helmut (2001): Potenzielle Auswirkung von Bodenfonds als Kapitalanlage auf landwirtschaftliche Betriebe. Manuskript. www.fal.de, Braunschweig.
- Doll, Helmut et al. (2000): Einfluss des Erbrechts in der Bodenpolitik auf die Organisation und Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland. Manuskript. www.fal.de, Braunschweig.
- Eekhoff, Johann (2006): Wohnungs- und Bodenmarkt. Tübingen.
- Emmann, Carsten (2011): Untersuchungen zu Pachtpreisentwicklungen in Niedersachsen. Powerpoint-Präsentation zur Tagung „Anspruch der Bioenergie an die EEG-Novellierung“ 17.02.2011 in Berlin. Univ. Göttingen, Department für Agrarökonomie und Rurale Entwicklung. http://www.fnr-server.de/cms35/fileadmin/allgemein/pdf/veranstaltungen/EEG_2011/05Emmann-freigegeben.pdf, 08.10.2012.
- Eurosif (European Sustainable Investment Forum) 2010: European SRI Study. Revised Edition. www.eurosif.org.
- Fachinger, U., Oelschläger, A., Schmähl, W. (2004): Alterssicherung von Selbstständigen – Bestandsaufnahme und Reformoptionen. LIT Verlag, Münster.
- FNG (Forum Nachhaltige Geldanlagen e.V.) 2012: Marktbericht Nachhaltige Geldanlagen 2011 - Deutschland, Österreich und die Schweiz

- Fratlicelli, Marta (2011): Agricoltura Nuova: a Multifunctional Cooperative Farm integrated in its territory. Case Study from a Series on Access to Land for Community Connected Farming. www.forum-synergies.eu/docs/a012_agricoltura_nuova2.pdf, 29.06.2012.
- Gengenbach, Heinz (1989): Gemeinsam Verantwortung tragen. Das Beispiel Landwirtschaftsgemeinschaft. In Gengenbach, Heinz (Hrsg.): Kooperation oder Konkurs? Die Landwirtschaft braucht neue Sozialformen. Stuttgart. Seite 72 bis 85.
- Gengenbach, Heinz (1989a): Landbauforschungsgesellschaften. In Gengenbach, Heinz (Hrsg.): Kooperation oder Konkurs? Die Landwirtschaft braucht neue Sozialformen. Stuttgart. Seite 72 bis 85.
- GLS Bank 2012: Jahresbericht 2011.
- Henning, Friedrich-Wilhelm (1985): Landwirtschaft und ländliche Gesellschaft in Deutschland. Band 1: 800-1750. Paderborn.
- Henning, Friedrich-Wilhelm (1985): Landwirtschaft und ländliche Gesellschaft in Deutschland. Band 2: 1750-1976. Paderborn.
- Herrmannstorfer, Udo (1997): Schein-Marktwirtschaft. Die Unverkäuflichkeit von Arbeit, Boden und Kapital. Stuttgart, 3. Auflage.
- Herrmannstorfer, Udo (2011): Land grabbing. Skizze über Elemente eines neuen Bodenrechtes. Manuskript anlässlich Werkstattgespräch „Wem gehört der Boden? Wer hält den Boden?“ der GLS Treuhand am 10.12.2011 in Bochum.
- Hiller, G. und Horn, W. (2010): Verpachtung und Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe, 4. Auflage.
- HLBS (Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen) 2007: Betriebswirtschaftliche Begriffe für die landwirtschaftliche Buchführung und Beratung. Heft 14, 8. Auflage. HLBS-Verlag St. Augustin.
- Hurter, Ueli (2009): Quatre regards sur une initiative. l'Aubier Nouvelles 58 – Édition speciale 30 ans, Sept. 2009. www.aubier.ch/pdf/nouvelles-58.pdf, 26.07.2012.
- IAASTD (International Assessment of Agricultural Knowledge, Science and Technology for Development) 2008: Agriculture at a Crossroads. www.agassessment.org, Teilübersetzungen auf www.weltagrabericht.de.
- Janitzki, Axel (1989): Eigentum, Besitz und Nutzung in der Landwirtschaft. In Gengenbach, Heinz (Hrsg.): Kooperation oder Konkurs? Die Landwirtschaft braucht neue Sozialformen. Stuttgart. S.27-35.
- Janitzki, Axel (1998): Ist Landwirtschaft gemeinnützig? Der kritische Agrarbericht 1998.
- Jokubauskas, Audrius (2011): Viva Sol: an association of cheese eaters and producers. Case Study from a Series on Access to Land for Community Connected Farming. www.forum-synergies.eu/docs/a012_vivasol2.pdf, 29.06.2012.
- KTG (2010): KTG Agrar AG Wertpapierprospekt - Inhaber - Teilschuldverschreibungen. 24.08.2010
- KTG (2011): KTG Agrar AG: Geschäftsbericht 2010. www.ktg-agrar.de
- Länderrat der Amerikanischen Besatzungszone: Statistisches Handbuch von Deutschland 1928-1944, München 1947.
- L'Aubier (2011): Jahresbericht 2011.
- Latacz-Lohmann, U., Tiedemann, T., Jensen, H. (2011): Die ökologische Landwirtschaft am Tropf des Staates? - Eine Analyse der einzelbetrieblichen Auswirkungen der Aufgabe der Beibehaltungsförderung in Schleswig-Holstein. <http://www.agric-econ.uni-kiel.de/Abteilungen/betriebslehre/pdf-daten/Aufgabe%20der%20Beibehaltungsfoerderung%20fuer%20Oekolandbau%20in%20SH.pdf>, Juli 2012.
- Le Crouhennec, Caroline (2011): The Jaglea family farm. Case Study from a Series on Access to Land for Community Connected Farming. www.forum-synergies.eu/docs/a012_jaglea_farm2.pdf, 29.06.12.
- LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen) 2012: Individualisierte Auswertung der Niedersächsischen Kaufpreissammlung für die vorliegende Studie durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen. LGLN, Regionaldirektion Oldenburg, Dezernat 6, email an T. B. v. 30.08.2012.
- Lohner, J. (2004): Recht für Landwirte in Frage und Antwort, 7. Auflage.
- LSV (Landwirtschaftliche Sozialversicherung) 2012a: Renten an Landwirte und arbeitende Familienangehörige. URL:http://www.lsv.de/lsv_all_neu/presse/broschueren/allgemein/alterskasse/qlapdf08.pdf (Stand 14.2.2012)

- LSV (Landwirtschaftliche Sozialversicherung) 2012c : Beitrag und Beitragszuschuss.
http://www.lsv.de/lsv_all_neu/presse/broschueren/allgemein/alterskasse/002_ak.pdf (Stand 14.2.2012)
- LSV (Landwirtschaftliche Sozialversicherung) 2012d: Rentenhöhe.
URL:<http://www.lsv.de/fob/06leistungen/leis08/leis084/index.html> (Stand 14.2.2012)
- LSV (Landwirtschaftliche Sozialversicherung) 2012e: Förderung der zusätzlichen kapitalgedeckten Altersvorsorge.
URL:http://www.lsv.de/lsv_all_neu/presse/broschueren/allgemein/alterskasse/glapdf11.pdf (Stand 14.2.2012)
- Mantau, Reinhard (1985): Der landwirtschaftliche Bodenmarkt – Wert- und Preisverhältnisse. Agrarrecht Heft 3/85, S. 70-72.
- Massmann, Annette (2011): Wem gehört der Boden / Wer erhält den Boden? Vortrag im Rahmen des gleichnamigen Werkstattgesprächs der GTS Treuhand - Zukunftsstiftung Entwicklungshilfe am 10.Dez.2011 in Bochum. Manuskript.
- NL (Neu Landwirtschaft) 2008: Wer dreht an der Bodenpreis-Schraube? Neue Landwirtschaft Heft 2/2008, S. 16ff.
- NL (Neue Landwirtschaft) 2009: Politik ist jetzt am Zuge. Interview mit Wolfgang Jaeger. Neue Landwirtschaft Heft 1/2009, S. 16.
- Oxfam 2011: Our Land, Our Lives. Time out on the global land rush. Oxfam Briefing Note, Oct.2012.
- PFI (portfolio-international.de) 2012/04: Anleger bevorzugen Sicherheit (<http://www.portfolio-international.de/newsdetails/article/ruecklaeufiges-renditedenken-erhoeht-risikoaversion-deutlich.html>), 04.05.2012
- PFI (portfolio-international.de) 2012/05: Das Comeback des Sparbuchs (<http://www.portfolio-international.de/newsdetails/article/das-comeback-des-sparbuchs.html>), 04.05.2012
- Ravenscroft, Neil und Hanney, Rachel (2011): Tablehurst and Plaw Hatch Community Farms. Case Study from a Series on Access to Land for Community Connected Farming. www.forum-synergies.eu/docs/a012_tablehurst2.pdf, 29.06.2012.
- Rioufol, Véronique und Wartena, Sjoerd (2011): Terre de liens: Removing land from the commodity market and enabling organic and peasant farmers to settle in good conditions. Case Study from a Series on Access to Land for Community Connected Farming. www.forum-synergies.eu/docs/a012_terre_de_liens.pdf. 29.06.2012.
- Rüter, Thomas. (2011): Leitfaden Bewirtschafterwechsel und Altenteil auf Höfen in gemeinnütziger Trägerschaft. URL:http://www.kanzlei-rueter.de/pdf/leitfaden_hofnachfolge.pdf (Stand 3.3.2012)
- Rüter/Zaiser Powerpoint Präsentation (12.11.2011).
- Schramm, Lothar (2007): Gutachten zur Umsetzung des Grundstücksverkehrsgesetzes in der Landwirtschaft. Manuskript. Berlin.
- Seibel, Anton (1980): Nicht Napoleon, sondern die „emanzipierte Römerin“ hat Schuld! Die Ursachen der landwirtschaftlichen und weinbaulichen Realteilung. Heimatjahrbuch Kreis Ahrweiler 1980, S.140f.
<http://www.kreis.aw-online.de/kvar/VT/hjb1980/hjb1980.39.htm>, 4.9.2012
- SEM (Stiftung Edith Maryon) 2011: Jahresbericht 2011. Basel.
- SGB (Stichting Grondbeheer) 2009: Toekomstplan 2008 2014 (Zukunftsplan 2008-2014). Manuskript.
- SGB (Stichting Grondbeheer) 2011: Bestuursverslag 2011 (Geschäftsbericht 2011). www.bdgrondbeheer.nl.
- SGB (Stichting Grondbeheer) 2011a: Rapportage Commissie oudedagvoorziening (Bericht Kommission Altersversorgung). Manuskript, Okt. 2011.
- Sindayigaya, Willy (2011): Foreign Investments in Agriculture - "Land Grabbing". Übersetzung Jannis Steinke. GLS Treuhand – Zukunftsstiftung Entwicklungshilfe, Themenpapier. Bochum.
- Spiegel 2007: Ein Bauer auf glattem Parkett. Der Spiegel 46/2007.
- Steiner, Rudolf (1904 / 1962): Theosophie. Einführung in übersinnliche Welterkenntnis und Menschenbestimmung. Taschenbuchausgabe 1962 nach dem gleichnamigen Band der Rudolf Steiner Gesamtausgabe 1904. Dornach / Schweiz.
- TdL 2011: Prospectus concernant l'augmentation de capital de la société FONCIERE TERRE DE LIENS visé par l'AMF le 27/12/2011 (n° 11 - 593). http://www.terredeliens.org/IMG/pdf/Prospectus_2011-2012.pdf, 20.07.2012.
- Thomas, Frieder et al. (2006): Förderung von Existenzgründungen in der Landwirtschaft. Projektbericht. Universität Kassel FB 11 ökologische Agrarwissenschaften.

- top agrar (2011): Wie hoch pokern? Betriebswirtschaftliche Grenzen beim Bodenkauf. Heft 11/2011, S.30-32.
- Trede, Karl-Joachim (1984): Wertorientierung und Handlungsräume der Agrarpolitik in Dänemark. In: Priebe, Hermann et al.: Agrarpolitik in der EG – Probleme und Perspektiven. Baden-Baden. S.107ff.
- Trias (2012): Übersicht über aktuelle Grunderwerbsteuersätze. www.stiftung-trias.de. Hattingen.
- Umweltbank 2012: Jahresbericht UmweltBank AG 2011.
- Vössing, Ansgar (2011): Nationalparkverein als Nebenerwerbslandwirt anerkannt. Naturschutz und Landschaftsplanung. www.nul-online.de, 29.09.2011.
- vTI 2011: Bernhard Forstner, Andreas Tietz, Klaus Klare, Werner Kleinhans, Peter Weingarten: Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland. Endbericht. Johann Heinrich von Thünen-Institut Sonderheft 352. Braunschweig.
- Wehner, R. und Johansson, E. (2000): Hofübergabe, 7. Auflage.
- WO (Wallstreet Online) 2012: KTG Agrar - die Bauern AG oder doch mehr?? Diskussionsforum, <http://www.wallstreet-online.de/diskussion/1135292-1-10/ktg-agrar-die-bauern-ag-oder-doch-mehr>, 27.06.2012
- ZSL (Zukunftsstiftung Landwirtschaft) 2008: Höfe gründen und bewahren – ein Leitfaden für außerfamiliäre Hofübergaben und Existenzgründungen in der Landwirtschaft. Kassel. www.upress.uni-kassel.de.

Anhang 1 Anschreiben zur Online-Umfrage

Liebe Bäuerinnen und Bauern, liebe Kollegen

Eine Gruppe von engagierten Praktikern und Fachleuten, das sind Ilisabe´Zucker, Titus Bahner, Matthias Zaiser, Xaver Diermayr, Alexander Schwedeler und ich, Thomas Schmid, befassen sich seit einem Jahr mit dem Thema Landkauf.

Unser Ziel ist, ein Instrument, ein Geschäftsmodell zu entwickeln, das uns Landwirten die Möglichkeit bietet, Flächen die verkauft werden, für langfristig Nutzung durch unsere Betriebe zu sichern.

Ich selber wurde durch den Verkauf von Flächen in unserer unmittelbaren Nachbarschaft mit dieser Frage konfrontiert. Vermutlich geht es uns allen gleich, betriebswirtschaftlich ist ein Flächenkauf nicht zu realisieren. Wir können als Pacht höchstens 1,5% Zins der Kaufsumme erwirtschaften, niemals die Tilgung.

Die Fragestellung ist vielfältig.

- ☞ Wie kann Flächenkauf langfristig finanziert werden, durch Darlehen, Beteiligungen, Schenkungen, usw.?
- ☞ Welche Rechtsformen, Genossenschaft oder Aktiengesellschaft oder Stiftung oder..., sind dafür geeignet?
- ☞ Wie werden die Bedingungen der Privilegierung für den Kauf landwirtschaftlicher Flächen gehandhabt?
- ☞ Wie und zu welchen Bedingungen kann dieses Land uns Landwirten langfristig zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden?

Stephan Illi und Friedemann Wecker vom Demeter e.V. haben sich dem Thema „Wem gehört die Landwirtschaft“ und der Frage nach Landeigentum und Beteiligungen von Bürgern an Höfen für dieses Jahr ebenfalls als Schwerpunkt vorgenommen. Dass dies zu einem ausschlaggebenden Thema wird, zeigen beispielsweise die bundesweiten Pachtpreissteigerungen durch die hohe Biogasförderung. Dieses Thema werden wir nun in Teilen gemeinsam bearbeiten.

Um einen Überblick für die realen Verhältnisse und den Bedarf in der biodynamischen Praxis zu bekommen, haben wir einen Fragebogen ausgearbeitet.

Durch einen Klick auf den folgenden Link öffnet sich dieser Fragebogen, er kann von Ihnen online ausgefüllt werden, und am Ende wird auf „senden“ gedrückt. Sie könnt diesen Fragebogen auch ausdrucken und per Fax an 07557 8850 senden. <http://www.demeter.de/umfrage-landkauf>

Der Fragebogen ist anonym, es bleibt jedem freigestellt, seine persönlichen Daten einzutragen und weiteres Interesse anzumelden.

Wir bitten Sie, uns durch die Beantwortung dieser Fragen behilflich zu sein und wir sind für jede Anregung und jede Zusammenarbeit offen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle für Ihre Teilnahme und Unterstützung in diesem Projekt.

Euer Thomas Schmid

Stephan Illi

Tel 07557 276945

Fax 07557 8850

thomas.schmid@heggelbachhof.de

Anhang 2 Formular der Online-Umfrage

Verbraucher Fachwelt Presse

Umfrage Landkauf

In welchem Bundesland liegt Ihr Betrieb *

- Bayern
- Baden-Württemberg
- Rheinland Pfalz
- Saarland
- Hessen
- Thüringen
- Sachsen
- Sachsen Anhalt
- Nordrhein Westfalen
- Schleswig Holstein
- Brandenburg
- Mecklenburg Vorpommern
- Niedersachsen

Landkauf (#)

Haben Sie in den letzten 5 Jahren Grünland gekauft

Ja: Hektar

Haben Sie in den letzten 5 Jahren Ackerland gekauft

Ja: Hektar

Der Preis pro Hektar lag zwischen

Euro

und

Euro

Hätte Sie in den letzten 5 Jahren Land kaufen können

Landkauf

Ja: Hektar

€/ha (wenn dazu eine Angabe möglich ist)

Land wurde nicht gekauft, weil:

- kein Kapital
- zu teuer
- kein Interesse

Von wem wurde Land angeboten?

- andere Anbieter
- 2.Generation nicht Landwirt
- Landwirt (Nachbar)
- Stadt, öffentliche Hand
- 1.Generation nicht Landwirt
- aus Insolvenz

Wie haben Sie vom Landkauf erfahren?

- Bauernblatt, Tageszeitung
- Institutionen, Landgesellschaften, Bank
- Freunde, Nachbarn, Kollegen
- Bisher selbst gepachtetes Land
- andere Wege

Wie viel Flächen stehen in den kommenden 5 bis 10 Jahren für Ihren Betrieb zum Kauf an-

z.B. Pachtflächen die vom Verpächter verkauft werden

Flächen 1

Hektar

Wahrscheinlichkeit

%

Flächen 2

Hektar

Wahrscheinlichkeit

%

Angaben zur Pachtsituation auf Ihrem Betrieb

Gesamtbetrieb

Hektar

Pachtanteil

%

durchschnittlicher Pachtpreis Acker vor 5 Jahren

€/ Hektar

durchschnittlicher Pachtpreis Acker heute

€/ Hektar

durchschnittliche Laufzeit der gegenwärtigen Pachtverträge

Jahre

sicheren Flächen für die nächsten 10 Jahre

Anteil in %

Von wem konnte Land gepachtet werden?

- Landwirt (Nachbar)
- 2.Generation nicht Landwirt
- Stadt, öffentliche Hand
- andere Anbieter
- 1.Generation nicht Landwirt

Zusammenhang zum Thema Hofübergabe

Alter des Landwirts

Nachfolge

- geklärte Nachfolge in der Familie
- geklärte Nachfolge ausserfamiliär
- noch offene Nachfolge
- keine Nachfolge

Fragen zur Hofübergabe

"1" keine Bedeutung bis "3" große Bedeutung

Spielen Landkauf/ Eigentumsverhältnisse eine Rolle

- Keine -

Spielen Pachtmöglichkeiten/ Flächenausstattung eine Rolle

- Keine -

Spielt die Kapital/ Kapitalausstattung eine Rolle

- Keine -

Fragen zur Finanzierung für den Landkauf

Ich habe Interesse an Finanzierungsinstrumenten

Ja

z.B. Bodenfonds

Zur langfristigen Übernahme möglicher Flächenkäufe sind für mich folgende Konditionen tragbar

- Pachtanpassung alle 5 Jahre an die Steigerung des Lebensmittelindex
- Übernahme der Grunderwerbssteuer (5 % des Kaufpreises)
- Bedingung im Pachtvertrag : mind. eine zusätzliche Gemeinwohlaktivität z.B. Naturschutz
- Bedingung im Pachtvertrag : Ökolandbau

Maximaler Pachtpreis

Euro

Haben Sie noch weitere Anmerkungen, Anregungen

Ich habe Interesse an weiterer Information:

Ja

freiwillige Angaben zu meine Adresse:

Name:

Vorname:

Straße:

PLZ:

Ort:

Fax:

Email:

Anhang 3 Ergebnisse der Umfrage - Landkauf im Ökolandbau

	Anzahl Antworten	% von gesamt	Durchschnittswert der Antworten
In welchem Bundesland liegt Ihr Betrieb	78	100%	Diagramm S.43
Haben Sie in den letzten 5 Jahren Grünland gekauft: ha	21	27%	4,19 ha
Haben Sie in den letzten 5 Jahren Ackerland gekauft: ha	33	42%	13,81 ha
Der Preis pro Hektar lag zwischen	38	49%	18.161 €
und	38	49%	22.316 €
Hätte in den letzten 5 Jahren Land gekauft werden können: ha	34	44%	16,44 ha
€/ha (wenn dazu eine Angabe möglich ist)	25		30.979 €
nicht gekauft, weil: kein Interesse	6	18%	% von 34
- kein Kapital	27	79%	% von 34
- zu teuer	27	79%	% von 34
von wem wurde Land angeboten?	55	71%	Diagramm S.46
Landwirt (Nachbar)	10	18%	% von 55
1.Generation nicht Landwirt	22	40%	% von 55
2.Generation nicht Landwirt	14	25%	% von 55
Stadt, öffentliche Hand	5	9%	% von 55
aus Insolvenz	6	11%	% von 55
andere Anbieter	6	11%	% von 55
wie haben Sie vom Landkauf erfahren?	55	71%	Diagramm S.44
Bauernblatt, Tageszeitung	9	16%	% von 55
Bisher selbst gepachtetes Land	23	42%	% von 55
Freunde, Nachbarn, Kollegen	26	47%	% von 55
Institutionen, Landgesellschaften, Bank	3	5%	% von 55
andere Wege	9	16%	% von 55
Möglicher Landkauf in den nächsten 5-10 Jahren, falls finanzielle Mittel vorhanden			
Möglichkeit 1 (ha)	39	50%	13,00 ha
Wahrscheinlichkeit	38	49%	71 %
Möglichkeit 2 (ha)	18	23%	15,11 ha
Wahrscheinlichkeit	17	22%	58 %
Pachtsituation			
Größe Gesamtbetrieb	69	88%	87,00 ha
Pachtanteil	70	90%	56 %
durchschnittlicher Pachtpreis Acker vor 5 Jahren	63	81%	291 €
durchschnittlicher Pachtpreis Acker heute	63	81%	423 €
durchschnittliche Laufzeit der gegenwärtigen Pachtverträge	65	83%	7,5 Jahre
sichere Flächen für die nächsten 10 Jahre %	58	74%	54 %
Von wem wird Land gepachtet?	67	86%	Diagramm S.46
Landwirt (Nachbar)	36	54%	% von 67
1.Generation nicht Landwirt	39	58%	% von 67
2.Generation nicht Landwirt	25	37%	% von 67
Stadt, öffentliche Hand	14	21%	% von 67
andere Anbieter	20	30%	% von 67
Zusammenhang zum Thema Hofnachfolge			
Alter des Landwirts	62	79%	47,0 Jahre
Nachfolge			Diagramm S.45
Spielen Landkauf/Eigentumsverhältnisse eine Rolle	51	65%	Bedeutung 2,1
Spielen Pachtmöglichkeiten/Flächenausstattung eine Rolle	52	67%	Bedeutung 2,3
Spielt die Kapitalausstattung eine Rolle	54	69%	Bedeutung 2,3
Ich habe Interesse an Finanzierungsinstrumenten	47	60%	81%
Zur langfristigen Übernahme möglicher Flächenkäufe sind für mich folgende Konditionen tragbar:	58	74%	Diagramm S.45
Pachtanpassung alle 5 Jahre	31	53%	% von 58
an die Steigerung des Lebensmittelindex			
Übernahme der Grunderwerbsteuer (5 % des Kaufpreises)	22	38%	% von 58
Bedingung im Pachtvertrag: Ökolandbau	52	90%	% von 58
Bedingung im Pachtvertrag: mind. eine zusätzliche			
Gemeinwohlaktivität (z.B.Naturschutz)	29	50%	% von 58
Maximaler Pachtpreis	55	71%	432 €
Haben Sie noch weitere Anmerkungen, Anregungen	19	24%	
Ich habe Interesse an weiterer Information	42	54%	

Anhang 4 Anmerkungen und Anregungen der beteiligten Landwirte

- Es sollte auf jeden Fall weiter public gemacht werden, das die Biogasförderung den Lebensmittelproduzierenden Landwirten die Wirtschaftsgrundlage entzieht. Auch sollten solche Artikel, wie der von Martin Haugstätter in "Lebendige Erde" auch in den regionalen Tageszeitungen veröffentlicht werden. Hier wäre es sinnvoll, wenn Landwirte die Abonnennten sind, den Artikel in die Redaktion bringen und direkt mit des Journalisten über das Problem der "Überförderung" von Biogasanlagen sprechen.
- Nachfolge ist vorhanden aber die Übergabe ist noch nicht geregelt Es wurden 2012 ca 5 ha über den Bio-Bodenfonds gekauft. Die Genehmigungsbehörden in Hessen sind jedoch angewiesen Kaufverträge mit dem Bio-Bodenfonds nicht zu genehmigen, da diese laut hessischer Definition eine Gesellschaft zum Zwecke des Handels mit Grundstücken sei. Wir sind gerade im Begriff den Kauf auf "Umwegen" zu realisieren. Käufer ist dann der Landwirt selbst.
- Den Inhalt der letzten Frage habe ich nicht verstanden. Außerdem vermisse ich Fragen zur eigenen Haltung für den Fall dass der Betrieb nicht fortgeführt werden soll. Meine persönliche Meinung hierzu ist, dass es meine Kinder nicht verdient hätten den anteiligen "Marktpreis" des Betriebs in Geld ausbezahlt zu bekommen. Sollte also kein Kind den Betrieb fortführen wollen, könnte ich mir auch vorstellen ihn an einen Fremden zu übergeben, der mir glaubhaft machen kann dass er an einer Grundlage für eine bäuerliche Existenz und nicht an Vermögenserwerb interessiert ist. Mit dieser Haltung bin ich aber wohl in der Minderheit, obwohl ich alte Landwirte kenne die auch fremde Nachfolger gesucht hätten. Dabei stelle ich mir vor, dass je mehr der Grundpreis von ausserlandwirtschaftlicher Seite beeinflusst ist, desto weniger solche immaterielle Gesinnung aufrechtzuerhalten ist. In meiner Gemeinde wurde in den letzten 25 Jahren cirka 80 ha landwirtschaftliche Fläche veräußert. Sämtliche Käufer waren Bauern, die das Geld dafür aus der Landwirtschaft verdienen mussten - kein vorhergehendes Baulandgeschäft o.ä. Lediglich der Bund Naturschutz, Vogelschutzbund und eine Stadt im Landkreis die "Ausgleichsflächen für Gewerbegebietsausweisung" benötigten, traten als Konkurrenz auf. Wenigstens auf Naturschutz, Vogelschutzbund und ä. Vereine sollte man einzuwirken versuchen, mit Biolandwirten kooperativer umzugehen.
- Es ist aus meiner Sicht unabdingbar, diese Fragen zusammen mit den Kunden im Umfeld zu lösen, wir bewegen uns als Landwirte ja nicht im luftleeren Raum, sondern bewirtschaften den Boden für eine große Anzahl von Verbrauchern. Diese von Anfang an in diese Prozesse einzubinden ist Gebot der Stunde.
- Wegen der hohen Pachtpreise, bis zu 1000 €/ha, wird Land nur in äußersten Notfällen verkauft. Das liegt auch an der Mentalität.
- Im Moment haben wir keine Pachtflächen. Zwei Nachbarhöfe sind aber ohne Hofnachfolge, wovon einer ab 2016 12 ha zur Pachtung zugesagt hat.
- Die Stadt Bad Schwalbach wurde von der beauftragten Behörde (Landkreis Limburg-Weilburg) im Rahmen des Grundstücksverkehrsgesetzes mit der Auflage belegt einen Acker in der Größe von knapp 2 ha an einen Landwirt weiter zu veräußern. Die Stadt erfüllt diese Auflage aber nicht, obwohl ich als kaufinteressierter Vollerwerbsbetrieb mein Interesse mehrfach bekundet habe. Was kann ich tun?
- Ich / wir +(2 Söhne) haben auf Dauer keine Möglichkeit im Preiskampf um Pachtflächen mit der Biogasanlage im Ort mit zu halten !Jetzt schon ein Preis von 400 € bis 600 € / ha für Ackerland im Gebot!
- Die Biogaslobby macht die Landwirte, insbesondere die Veredlungsbetriebe (Milch+Fleisch) kaputt (Flächenkonkurrenz !). Die zunehmend unfähige Politik sollte endlich handeln. Ein einmal abgeschaffter Wiederkäuer kommt nicht wieder! Flora+Fauna werden entscheidend nachteilig verändert. BIOGAS = Schwachsinn aus Sicht einer realen Bilanz (energetischer INPUT zu OUTPUT) aus moralischer Sicht (Welthunger) aus ökologischer Sicht (Bodenfruchtbarkeit, Flora, Fauna) uam.
- Momentan keine Flächen unter 700 €/ha.
- Über den Nawaro Bonus (6Ct/kwh) erhalten Biogasanlagen 1200 bis 1500 Euro je ha. Konventionelle Betriebe erzielen 100dt Weizen x25€/je dt = 2500 € je ha. Wie erzielen 40 dt x 35€ = 1400€ je ha. Der

Ökolandbau wird von der Entwicklung überrollt. Ich weiß nicht wie lange ich mir noch Ökolandbau bei diesen Pachtpreisen leisten kann!!

- Der Kaufpreis muss sehr langfristig z.B. 99 Jahre auf die Pacht als Refinanzierung umgelegt werden. Z.B. bei Bodenbonds. Damit kann zwischen den höheren Kaufpreisen und gleichzeitig bezahlbaren Pachtpreisen ausgeglichen werden. Konventionelle Rechenmodelle wie sie auch bei Ökobanken angewendet werden sind für ökologisch denkende Anleger und die Landwirte ungeeignet. Denn damit würde die Last (hohe Pacht) nur einseitig den Landwirten aufgebürdet.
- Wir bewirtschaften einen Milchviehbetrieb mit 60 Milchkühen und ca 20 -25 Stück Nachzucht , 100 % Dauergrünland. Meine Ehefrau ist gesundheitlich angeschlagen (MS). Opa noch fit .
- Bei uns angebotene Flächen werden überwiegend von Industriellen gekauft, deswegen auch die rapiden Preisanstiege (Eurokrise, Angst, usw.). Verpachtet werden diese Flächen dann an die Meistbietenden (in der Regel bayernweit pachtende Baulandverdrängte, oder bayernweit agierende Erdbeerbauern; Seilschaften aus dem Rotaryclub usw.). Dem Kleinen Betrieb fehlt hier oft die Info; bzw kann dieser sowieso nicht mehr mithalten, das Flächenwachstum hätte früher erfolgen sollen; auch wollen viele Verpächter die "rückschrittliche Landwirtschaft Ökolandbau" nicht unterstützen.
- Bisher wurde Fläche nur durch persönliche Kontakte gepachtet oder gekauft. Standort mit mit Bonität 15-30. Bisher wurde bei Neuverträgen 250-300.- Euro /ha bezahlt. Neue Pachtverträge kommen kaum noch zu Stande weil vor allem von Biogasbetreiber bis zu 900.- bezahlt werden.
- Besteht die Möglichkeit eigenes Land an einen Fonds zu verkaufen und dann langfristig zu pachten? Es ist ungeheuer viel Kapital in eigenem Land gebunden, das der Betrieb dringend für andere Investitionen gebrauchen könnte.
- Wir sind ein Betrieb mit über 40 Verpächtern und diversen Erbgemeinschaften.
- Siehe Bodenfonds GLS Bank Herr Greff
- Kapitalanleger wollen gerne direkten Zugriff auf Boden. Wer und wie wird gemeinnütziger oder gemeinschaftlicher Bodenbesitz verwaltet. Außerfamiliär, an Gemeinschaften oder in Gemeinnutz zu übergeben ist etwas neues, ungewohntes für die Behörden.