

Flächensicherung mit der Kulturland eG - wie funktioniert das?

Information für Landwirte

Die Kulturland eG versteht sich als Instrument zur Flächensicherung für landwirtschaftliche Betriebe. Voraussetzung dafür ist ein „sozialer Umkreis“ um den Betrieb, also Menschen, die diesen Hof bzw. diesen Bauern / diese Bäuerin unterstützen wollen. Sie tun dies, weil ihnen der Hof in seiner Lage, seiner Bewirtschaftung, seiner Ausstrahlung, seinen über die Landwirtschaft hinausgehenden Aktivitäten, seiner Pflege von Natur und Landschaft wertvoll ist.

Passt mein Betrieb zur Kulturland eG?

Satzungsgemäß unterstützen wir „regional eingebundene ökologische Landwirtschaft“, d.h. Biobetriebe, die einen besonderen Bezug zu ihrem regionalen Umfeld pflegen. Dies ist z.B. erkennbar an

- ☞ Öffnung des Hofes für Besucher, Führungen
- ☞ regionale Vermarktung der Erzeugnisse
- ☞ pädagogische Arbeit z. B. mit Schulklassen
- ☞ Naturschutz und Landschaftspflege
- ☞ Erhaltung alter Kulturpflanzensorten und Haustierrassen
- ☞ Arbeit mit Betreuten (soziale Landwirtschaft)
- ☞ finanzielle Beteiligungsmöglichkeiten des Umkreises z.B. über Darlehen oder Genussscheine.

Für die Erfüllung dieser Kriterien gibt es keine Mindestanforderungen. Nicht alle Kriterien müssen erfüllt werden. Wir unterstützen jedoch am liebsten Betriebe, die sich intensiv auf ihre Region beziehen.

Grundsätzlich sollte der Betrieb wirtschaftlich gut aufgestellt sein. Gerne unterstützen wir Betriebe, die zudem sozial vielseitig organisiert sind, z.B. als Solidarische Landwirtschaft, als Betriebsgemeinschaften oder Ausbildungsbetriebe.

Ablauf der Flächensicherung

1. Wenn eine Fläche, die Sie bereits gepachtet haben, oder eine andere Wirtschaftsfläche im Umfeld des Hofes zum Verkauf kommt, setzen Sie sich mit dem Verkäufer in Verbindung und klären zunächst die Vorstellungen zum Preis und zum zeitlichen Ablauf. Mit diesen Informationen wenden Sie sich entweder an unsere Geschäftsstelle in Hitzacker oder an eine Ihnen bekannte Kontaktperson der Genossenschaft.

Grundsätzlich können wir auch schon unabhängig von einem konkreten Flächenangebot über eine Zusammenarbeit sprechen, um dann im Falle eines Falles schnell reagieren zu können.

2. Bei positiver Einschätzung bitten wir Sie um einen „Projektsteckbrief“. Wir senden Ihnen eine Vorlage (Textdokument) mit einigen Fragen, die Sie soweit möglich ausfüllen. Telefonisch klären wir anschließend noch bestehende Unklarheiten.

3. Wir vereinbaren einen Hofbesuch, um Sie und den Hof persönlich kennenzulernen. Im Anschluss entscheiden wir, ob wir in eine Zusammenarbeit einsteigen wollen. Bei Landkäufen über 200 T€ müssen wir die Zustimmung des Aufsichtsrates einholen.

4. Nach dieser Entscheidung schließen wir mit Ihnen eine Kooperationsvereinbarung (Absichtserklärung / Memorandum of Understanding) ab, in der die gegenseitigen Erwartungen geklärt werden, z.B. zu Pachthöhe/Höfebeitrag, Kostenbeteiligung und Maßnahmen zur

Genossinnengewinnung. Die normale Pachthöhe sind 200-400 €/ha für Ackerland. Ab 2020/2021 beabsichtigen wir, die Pacht auf einen "solidarischen Höfebeitrag" umzustellen, der von den Höfen auf Grundlage einer Budgetvorlage in einem Bieterverfahren (ähnlich Solawi) ermittelt wird. Der Pachtvertrag wird dann in Nutzungsvertrag umbenannt. Aus der Pacht bzw. dem Höfebeitrag finanzieren wir die laufende Grundorganisation unserer genossenschaftlichen Struktur (Prüfungs- und Bürokosten, Personalkosten zur Flächen- und Mitgliederverwaltung, Hofbegleitung).

4. Nun geht's an die Einwerbung von Beteiligungen. Wir erarbeiten Infomaterial über den Hof und stellen es Ihnen zusammen mit weiteren Infos über die Kulturland eG zur Verfügung. Der anstehende Landkauf wird auf unserer Webseite und über Facebook als neues Projekt präsentiert.

Sie organisieren die Verteilung der Infos in Ihrem Kundenkreis und sozialen Umfeld. Weitere Möglichkeiten umfassen z.B. Pressemeldungen, Infostände auf dem Hof- oder Stadtfest oder eine Abendveranstaltung auf dem Hof oder in der nahen Stadt. Auf dieser Veranstaltung erhalten Interessenten alle nötigen Informationen und Unterlagen, um sich an der Genossenschaft zu beteiligen und dadurch den Landkauf zu ermöglichen.

5. Etwa 1/3 des Kaufpreises sollte auf diese Weise vor dem Kauf in Form von Genossenschaftsanteilen verbindlich zugesagt werden. Für die Finanzierung der noch nicht zugesagten Summe setzen wir Eigenmittel ein, die wir von Unterstützern aus den Ballungsräumen oder als Überhangmittel aus anderen Projekten bekommen.

6. Zur Vorbereitung des Landkaufs gründen wir in der Regel mit Ihnen eine „Kulturland Hof XY KG“, die von uns mit Kapital ausgestattet wird, als Käufer auftritt und zum Grundstückskauf privilegiert ist. Näheres zur Struktur dieser KG haben wir in einem eigenen [FAQ zusammengestellt](#) (link). Der Kontakt zum Verkäufer der Fläche bleibt dadurch in Ihren Händen. Sie schließen im Namen der KG als "vollmachtsloser Vertreter" den notariellen Kaufvertrag mit dem Verkäufer. Der Vorstand genehmigt im Nachgang den abgeschlossenen Kaufvertrag.

7. Wir schließen den Pachtvertrag/Nutzungsvertrag. Der Vertrag ist unbefristet und unkündbar, solange die Bedingungen der regional eingebundenen ökologischen Bewirtschaftung erfüllt sind. Werden die Bedingungen unterlaufen, kann er allerdings kurzfristig gekündigt werden. Näheres dazu finden Sie im Infoblatt zum KG-Vertrag.

7. Mit Ihrer Unterstützung werben wir in den folgenden Monaten die noch fehlenden Eigenmittel ein. Das Risiko, dass die Finanzierung der Fläche aus Eigenmitteln nicht zustande kommt, liegt dann bei der Genossenschaft; einen Wiederverkauf ziehen wir nicht in Betracht. Einen kleineren Teil des Kaufpreises können wir ggf. auch langfristig aus nicht projektgebundenen Mitteln finanzieren.

Sollte ein Verkäufer dringend verkaufen wollen, können wir im Einzelfall von diesem Vorgehen abweichen und den Kaufvertrag auch schon abschließen, bevor ausreichend Beteiligungszusagen vorliegen. Der Prozess vom Erstkontakt bis zur Beurkundung des Kaufvertrags einschließlich KG-Gründung kann dann innerhalb von vier Wochen ablaufen. Erfahrungsgemäß ist die Entscheidungsfreude des Verkäufers eher der begrenzende Faktor.

Kooperationsvereinbarung und Kostenbeteiligung

In der Kooperationsvereinbarung halten wir die wesentlichen Elemente schriftlich fest:

- Die Kulturland eG stellt das Kapital für den Landkauf vollständig zur Verfügung
- Sie helfen uns beim Einwerben von Genossinnen; hierfür vereinbaren wir konkrete Aktivitäten
- Sie informieren uns ab und zu über die Hofentwicklung (siehe nächsten Abschnitt)
- Sie beteiligen sich in kleinem Umfang an unseren Kosten.

Die Kooperationsvereinbarung ist rechtlich kein Vertrag, sondern eine Absichtserklärung. Sie dient der Verbindlichkeit und der Vermeidung von Mißverständnissen.

Der Geschäftsführungsaufwand für den Ankauf neuer Flächen auf unserer Seite wird überwiegend aus dem einmaligen Kostendeckungsbeitrag (Eintrittsgeld, Richtsatz 5%) finanziert, das die Mitglieder beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen zahlen. Grunderwerbsteuer und Kaufnebenkosten werden als Bestandteil des Kaufpreises bilanziell aktiviert und können daher aus eG-Anteilen finanziert werden.

Das Eintrittsgeld sowie die Höfebeiträge reichen jedoch nicht aus, um den Organisationsaufwand der Landkäufe auf unserer Seite abzu decken. Daher bitten wir Sie um

- eine einmalige Beteiligung an den eG-Aufbaukosten; der Orientierungswert sind 2.000 €
- Zeichnung von einem oder mehreren eG-Anteilen; dies ist auch nach der Satzung notwendig, da wir Land nur Mitgliedern zu Verfügung stellen können
- im Fall einer KG-Gründung: Übernahme der Gründungskosten und Grunddienstbarkeitsbestellung (nach Gegenstandswert, ca. 300 bis 800 €).

Bis auf die übernommenen eG-Anteile sind alle diese Zahlungen steuerlich absetzbare Betriebsausgaben. (Der Erwerb einer Fläche in privates Eigentum muss dagegen aus versteuertem Geld bezahlt werden.)

Offener Hof – regelmäßige Informationen

Mit Abschluss der Kooperationsvereinbarung beginnt dann Ihre langfristige Zusammenarbeit mit der Genossenschaft, genauer mit dem Umkreis von Menschen, die den Hof im Rahmen des Flächenkaufs unterstützen.

Die Mitglieder, die sich am Landkauf beteiligt haben, sollten grundsätzlich (natürlich nach Absprache) eine Besichtigungsmöglichkeit auf dem Hof haben, damit sie mit eigenen Sinnen erleben können, was ihr Geld ermöglicht. Dies kann z.B. eine periodische Hofführung, ein Hoffest oder ein Tag der Offenen Tür sein, oder eine Besichtigungsmöglichkeit nach telefonischer Anmeldung.

Mindestens einmal jährlich wünschen wir uns zudem schriftliche Informationen über die Entwicklung des Hofes. Wenn Sie einen Rundbrief herausgeben oder eine aktuelle Webseite betreiben, können wir auf diese Informationen zurückgreifen. Ansonsten wäre ein kleiner Jahresbericht aus Ihrer Feder zur Winterszeit mit ein paar Fotos angesagt.

Sinn der Information ist vor allem, die Verbindung Ihrer Unterstützerinnen zum Hof lebendig zu halten, indem sie regelmäßige Einblicke in das Hofleben erhalten, sofern sie nicht selbst als Kunden zum Einkaufen kommen. Damit motivieren wir die Unterstützer, ihre Genossenschaftsanteile langfristig zu halten und von Kündigungen, die ja jederzeit möglich sind, abzusehen. Dieser lebendige Kontakt kann auch eine Basis für weitergehendes Engagement sein.

Außerdem ist uns daran gelegen, über die Entwicklung des Betriebs informiert zu sein und ggf. rechtzeitig Unterstützung anbieten zu können, wenn sich wirtschaftliche Probleme oder personelle Schwierigkeiten abzeichnen, denn die Höfe sind als unsere Kooperationspartner auch „Aushängeschilder“ für die Genossenschaft.

Abgesehen von diesem Informationsrecht hat die Genossenschaft und haben die Mitglieder keinerlei Mitspracherechte am Hof und in der Landwirtschaft. Weitere Zusammenarbeit oder Unterstützung kann sich mit einzelnen Menschen aus dem Umkreis entwickeln, dies ist jedoch individuelle Sache der Beteiligten.

Risiko Bodenverkauf

Die Mitglieder der Kulturlandgenossenschaft haben nach Ablauf von fünf Jahren ein jährliches Kündigungsrecht ihrer Anteile. Zur Auszahlung gekündigter Anteile hält die Genossenschaft eine Liquiditätsreserve von 10 % des Bodenwertes vor. Zudem werden beim Ausscheiden von Mitgliedern entsprechend neue Mitglieder eingeworben.

Dennoch ist es im Prinzip nicht auszuschließen, dass eine wie auch immer motivierte Kündigungswelle mehr Kapital aus der Genossenschaft abzieht als durch neue Beitritte ausgeglichen werden kann. Dann muss die Genossenschaft Flächen verkaufen. Die Auszahlung gekündigter Anteile an Genossinnen kann in diesem Fall bis zu drei Jahre verzögert werden, danach muss aber in jedem Fall ausgezahlt werden.

Daher gewähren Ihnen für diesen Fall und unter der Bedingung, dass Sie sich zur Fortführung der regional eingebundenen ökologischen Bewirtschaftung verpflichten, ein Ankaufsrecht zum Buchwert (Ankaufspreis + Nebenkosten), das Sie selbst oder ein von Ihnen benannter Dritter ausüben können. Damit sind Sie von Bodenpreissteigerungen, die sich nach dem Zeitpunkt des Ankaufs der Fläche entwickeln, nicht mehr betroffen. Sollte der bilanziell bezifferte Buchwert durch starke Geldentwertung (Wirtschaftskrise à la 1920er Jahre) unter den Ertragswert des Landes gesunken sein, ist der Ertragswert allerdings die Untergrenze für den Kaufpreis, um die Genossinnen vor einem vollständigen Vermögensverlust zu schützen.

Dieses Ankaufsrecht kann auch im Grundbuch eingetragen werden, die Notar- und Gerichtskosten der grundbuchlichen Sicherung (je nach Grundstückswert ca. 1000-3000 €) müssen Sie allerdings übernehmen.

Die Genossenschaft entscheidet im Fall eines notwendigen Flächenkaufs zunächst, welche Fläche aus dem gesamten Pool verkauft werden soll, und orientiert sich dabei auch an der Möglichkeit sozialverträglicher Übernahmelösungen auf den betroffenen Höfen. Hierbei ist insbesondere an Erwerb durch den Pächter oder durch einen gemeinnützigen Trägerverein zu denken.

Sollten die Möglichkeiten hierfür ausgeschöpft sein, wird auch ein Verkauf am freien Markt in Betracht gezogen. Der Verkauf erfolgt unter den Bedingungen des laufenden Pachtvertrags.

Eine neue Form des Eigentums

In der Zusammenarbeit mit der Kulturland eG erwerben Sie ein eigentumsähnliches Nutzungsrecht an den gesicherten Flächen. Sie gewinnen eine im Prinzip unbegrenzte Nutzungssicherheit zu einem langfristigen und leistbaren Pachtpreis. Die Bedingungen, unter denen diese Zusage steht, können Sie selbst beeinflussen: Ihre ökologische Bewirtschaftung muss dauerhaft regional eingebunden bleiben, und es dürfen nicht so viele Mitglieder aus Ihrem Umkreis ihre Anteile kündigen, dass die Genossenschaft zum Verkauf der Fläche gezwungen wird.

Der Preis, den Sie dafür zahlen, oder aber der Gewinn, den Sie dabei mitnehmen, ist ein erweiterter sozialer Umkreis Ihres Betriebes. Eine Gruppe von Menschen interessiert sich für Ihren Betrieb und möchte von den gesellschaftlichen Leistungen, die Sie erbringen, überzeugt werden. Hier sind Sie als Kommunikatorin gefordert.

Das Wirtschaften mit der Kulturland eG bedeutet eine langfristige Beziehungspflege zu Ihrem regionalen Umkreis. Wir sehen darin auch einen Schritt auf dem Weg zu einem zeitgemäßen Bodenrecht, bei dem die landwirtschaftlichen Nutzungsrechte beim Bauern liegen, die Übertragung des Landes an den „besten Wirt“ jedoch vom sozialen Umkreis des Hofes verantwortet wird. Die private Verfügung über das Land ist garantiert, solange darauf im Sinne der regionalen Verbraucher gewirtschaftet wird. Verkauf, Vererbung und Spekulation zur Vermögensbildung sind jedoch ausgeschlossen.

Wenn alles Land auf diese Weise gehandhabt würde, wäre der Boden nicht mehr verkäuflich und hat folglich keinen Kaufpreis mehr. Das Problem der hohen Bodenpreise wäre gelöst. Den Wettbewerb um die Landnutzung gewinnt nicht mehr der Bauer, der am meisten zahlen kann, sondern der, der den regionalen Umkreis von seiner Wirtschaftsweise und von der Ausstrahlung seines Hofes überzeugt.