

Bürger investieren

Die Bodenpreise explodieren – Politik und Verbände sind ratlos. Hilfe finden landsuchende Ökobauern bei den Biopionieren. Diese haben schon früh auf Bürgerengagement gesetzt und Eigentumsmodelle entwickelt, die sich heute bewähren.

VON TITUS BAHNER

Mit dem Ausbruch der Weltfinanzkrise 2007 erwachte weltweit Interesse an Kapitalanlagen in landwirtschaftlichen Grund und Boden. Auch in Deutschland sind außerlandwirtschaftliche Käufer ein wesentlicher Faktor der anhaltenden Bodenpreissteigerungen. Das Grundstücksverkehrsgesetz, das den Bodenmarkt eigentlich für die aktiven Landwirte sichern soll, erweist sich hierbei als zahnloser Tiger. Die Verlierer in diesem Spiel sind ökologische, regional orientierte oder einfach nur vielseitig wirtschaftende Bauernhöfe, die ihre Flächen bei den aktuellen hohen Boden- und auch Pachtpreisen zunehmend an konventionelle Intensivbetriebe verlieren. Unter diesen Vorzeichen gewinnen alternative Bodeneigentumsmodelle, die seit den späten 1960er-Jahren in Deutschland und im europäischen Ausland entstanden sind, eine neue Relevanz. Einige Beispiele sollen hier vorgestellt werden.¹

Gemeinnützige Höfe

1969 wurde der Buschberghof in Schleswig-Holstein von der Eigentümerfamilie Groh auf die gemeinnützige „Landbau-forschungsgesellschaft Fuhlenhagen mbH“ übertragen. Vorausgegangen war eine jahrelange konzeptionelle Arbeit im kleinen Kreis unter dem Dach der gemeinnützigen Treuhandstelle Bochum e.V., heute GLS Treuhand. Weitere Betriebe folgten, und heute existieren 185 Betriebe in gemeinnütziger Trägerschaft, die meisten von ihnen in biologisch-dynamischer Bewirtschaftung. Sie stellen im Demeter-Anbauverband heute immerhin zehn Prozent der Betriebe und 15 Prozent der bewirtschafteten Fläche sowie etliche Demonstrationsbetriebe Ökolandbau.

Die Grundfigur ist dabei die Übertragung des Eigentums an Grund und Boden einschließlich der Hofstelle auf einen Verein, eine gemeinnützige GmbH (gGmbH) oder auf eine Stiftung und damit die Herausnahme des Grund und Bodens aus

dem „Erbstrom“ und aus der privaten Verfügung. Der Boden wird jedoch nicht in anonymes Volkseigentum überführt, sondern in die Hände einer konkreten Gruppe von Menschen gelegt, die den Hof als Umkreis begleiten und dem Bauern als Verpächter gegenüberstehen. Sie gewährleisten damit treuhänderisch die dauerhaft nachhaltige Nutzung des Bodens für biologische Lebensmittelproduktion, Naturschutz, Landschaftsgestaltung und viele weitere öffentliche Güter. Der Bauer verzichtet auf sein Privateigentum; er gewinnt dafür ein Gegenüber, für das er konkret wirtschaftet, das ihm für unternehmerische Entscheidungen langfristige Orientierung bietet und das ihn auch investiv, etwa durch Privatdarlehen, unterstützt.

Die Umkreis-Trägerschaft kann nebenbei eine Bauersfamilie von einer Tradition befreien, die in der modernen Gesellschaft manchmal zur Bürde wird: die Familienbindung des Hofes. Wenn keines der Kinder die Landwirtschaft übernimmt, „stirbt“ der Hof – das übt auf die Hoferben Druck aus. Die Trägerschaft durch den Umkreis ermöglicht hier den Quereinstieg von Nichtlandwirten und damit eine flexiblere Berufsbiografie in der Landwirtschaft. Hier wird deutlich, dass das im Zuge der Bauernbefreiung des 19. Jahrhunderts hart erkämpfte Familieneigentum an Grund und Boden weitreichende Nachwirkungen bis hinein in die Altersabsicherung, Familiendynamik und Freiheit der Berufswahl hat.

Vielfältige Eigentumsformen

Höfe in gemeinnütziger Trägerschaft sind die radikalste alternative Eigentumsform für Bodeneigentum. In modifizierter Form findet sich bürgerschaftliche Trägerschaft jedoch auch in anderen Gestaltungen. Ein Beispiel sind Stiftungen:

▷ Der in Hamburg ansässigen *Stiftung Aktion Kulturland* gehören sieben Höfe (fünf Demeter, einer Bioland), die je-

in den Biolandbau

weils an Betriebsgemeinschaften langfristig verpachtet sind. Als „Kulturlandhöfe“ verbinden sie Biolandbau mit weitergehenden gemeinnützigen Aufgaben, insbesondere Naturschutz.

- ▷ Die in Basel ansässige *Stiftung Edith Maryon* ist Eigentümerin von Höfen in der Schweiz und Deutschland sowie von Häusern für soziale Wohnprojekte.
- ▷ In Holland ist die *Stichting BD Grondbeheer* Eigentümerin von sieben Betrieben. Als Besonderheit tritt sie bei sechs weiteren Betrieben als langfristiger Hauptpächter auf, der die Eigentümerrolle übernimmt und an landwirtschaftliche Bewirtschafter unterverpachtet.

Eine Weiterentwicklung der einzelbetrieblichen gemeinnützigen Trägerschaft sind Fondsmodelle und Kapitalgesellschaften. Anfang der 1990er-Jahre legte die GLS Bank mit den Landwirtschaftsfonds I und II eine Beteiligungsmöglichkeit auf, bei der Kapitalanleger Investitionsprojekte auf bestimmten Höfen finanzieren konnten und dafür eine Naturalrendite (Warenkorb) in Höhe von etwa zwei Prozent bekamen. Dies geschah in einer Hochzinsphase, in der Banken Investitionskredite für acht Prozent vergaben. Die Fondsbeteiligung war als bedingte Schenkung ausgestaltet, die mit dem Tod des Anlegers ins Eigentum des geförderten Hofes übergeht und nur in persönlichen Notlagen zurückgefordert werden konnte. Trotz dieser Bedingungen waren die Fonds schnell gezeichnet.

2007 legte die Bank mit dem Bio-Bodenfonds ein Nachfolgeprodukt auf, motiviert durch die Problematik der Bodenprivatisierung der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) im Osten, durch die zehn Biobetriebe in der Uckermark weite Landflächen zu verlieren drohten. Die Rendite für die ebenfalls unkündbare Anlage lag hier bei 2,5 Prozent. Bis heute konnten knapp 3 000 Hektar gesichert werden.

Im Westen entstand unterdessen mit der Freiburger Regionalwert AG eine anders gelagerte Kapitalgesellschaft. Bürger der Region konnten Aktien zeichnen, um damit Kapital in die gesamte Wertschöpfungskette der regionalen Biolebensmittelerzeugung zu investieren. 2,2 Millionen Euro wurden seitdem in Landkauf, Gebäude, Maschinen- und Geschäftsausstattung sowie Beratungs- und Gründungskosten von insgesamt 17 Höfen, Händlern, Verarbeitern und Catering-Un-

ternehmen investiert, zehn davon Neugründungen. Weitere Regionalwert-AGs in anderen Regionen Deutschlands sind im Entstehen, wie beispielsweise in Hamburg oder in der bayrischen Region Isar-Inn.

Zwei weitere sehr bemerkenswerte Ansätze haben sich im Ausland entwickelt: In der Schweiz betreibt die Aktiengesellschaft L'Aubier in der Nähe von Lausanne einen 35 Hektar großen Hof mit angeschlossenem Mehrgenerationenprojekt, Restaurant und Bioladen. Insgesamt 1 300 Kapitalgeber sind über Aktien, Genussrechte oder Darlehen in die Finanzie- ▷

Immer mehr Bürger stecken ihr Geld in den Biolandbau. Ihre Rendite: Naturalien oder auch ideelle Gewinne wie Boden- und Biodiversitätsschutz.



¹ Die Darstellung basiert auf der [Studie Land\[frei\]kauf – Bodenmarkt und neue Eigentumsformen im Ökologischen Landbau](http://kurzlink.de/landfreikauf). Abrufbar unter <http://kurzlink.de/landfreikauf>

Die Kulturland eG: Boden für den Ökolandbau sichern

Gemeinsam mit Landwirten und Anbauverbänden wurde 2014 unter Mitwirkung des Verfassers die Kulturland eG gegründet. Die neue Genossenschaft versteht sich als Angebot an Bauern, mit ihrem Umkreis ein gemeinschaftliches Eigentum für ihre Wirtschaftsflächen zu organisieren. Freunde des Hofes sowie bundesweite Unterstützer übernehmen Anteile, aus denen die Genossenschaft die betreffenden Flächen kauft und langfristig an den Bauern zurückverpachtet. Der Pachtzins orientiert sich dabei nicht am Bodenpreis, sondern an dem, was ein Ökobetrieb nachhaltig leisten kann (300 bis 400 EUR/ha). Die Verzinsung der Einlage besteht in ideellen Werten wie Bodenschutz, Biodiversität oder auch im Heimatbezug zu dem Acker oder der Wiese, die mit den Anteilen gekauft werden konnten. Die laufende Kommunikation dieser immateriellen Wertschöp-

fung macht sich die Genossenschaft zur Aufgabe; dies gibt dem Bauern die Möglichkeit, sich auf seine Arbeit zu konzentrieren und dennoch einen sozialen Umkreis um den Hof zu pflegen. Die Genossenschaftsanteile sind jährlich kündbar. Die Mitglieder erhalten damit Flexibilität und Wertstabilität bei ihren investierten Ersparnissen. Regionalgruppen der Kulturland eG ermöglichen den Mitgliedern die Teilhabe am Geschehen auf den Höfen. Die Kulturland eG erwirbt derzeit erste Flächen für zwei Höfe in Baden-Württemberg, möchte sich jedoch in den nächsten Jahren bundesweit als Partner regional eingebundener Ökobetriebe und ihres Umkreises bei der Flächensicherung etablieren. Angestrebt ist ein Flächenumfang von 500 Hektar und die Kooperation mit 50 Höfen innerhalb der nächsten fünf Jahre.

fung des Projektes direkt eingebunden und nehmen an dessen Entwicklung lebendigen Anteil.

In Frankreich ist seit 2009 mit Terre de Liens eine bürger-schaftliche Bodeneigentumsbewegung entstanden, die inzwischen knapp 3 000 Hektar für über 100 Höfe sichern konnte. Bürger beteiligen sich über Aktien an Bodenkäufen der Gesellschaft, die durchschnittliche Beteiligungshöhe liegt bei 2 500 Euro. Alle 16 französischen Regionalregierungen unterstützen inzwischen Terre de Liens durch Personal- und Raumkostenzuschüsse, da sie erkennen, dass die Organisation ein gesellschaftliches Interesse verfolgt.

Die Säulen alternativer Trägermodelle

Zwischen den ersten Anfängen der gemeinnützigen Hofträger bis zur Entwicklung der größeren Kapitalgesellschaften liegen über 40 Jahre Entwicklungszeit. Dabei sind zwei Entwicklungstendenzen festzustellen. Zum Einen sind die 1980er- und 1990er-Jahre von der Gründung gemeinnütziger Vereine gekennzeichnet, in denen sich Unterstützer ehrenamtlich engagieren und dabei auch zugunsten des Hofes professionelle Kompetenz etwa als Architekten, Handwerker oder Steuerberater einbringen. Diese Gründungswelle ebbt jedoch in den 2000er-Jahren ab, und die ersten Trägervereine beginnen, in organisatorische Krisen zu rutschen. Häufig entstehen diese, weil die Gründer ausscheiden und sich keine kompetenten jungen Leute zur Fortsetzung der ehrenamtlichen Vereinsarbeit bereitfinden. Mit den hofübergreifenden Trägern (Stiftungen, Regionalwert, Terre de Liens) entwickeln sich dagegen professionelle Träger, die Managementkosten über Pachteinnahmen abdecken können.

Zum Zweiten zeigt sich ein Trend von Schenkung und Spende bei den Pionierprojekten hin zu flexibleren, auch kündbaren Beteiligungsformen. Dies mag einhergehen mit einer verän-

derten Mentalität potenzieller Unterstützer. War man in den Gründerzeiten der Ökobilbewegung in den 1970er- und 1980er-Jahren noch zu radikalen Schenkungen oder Zustiftungen bereit, möchte man sich heute eher an einem Projekt beteiligen und damit in dessen Ausgestaltung auch stärker einbezogen sein (siehe Kasten).

Mehr als nur Nahrungsgrundlage

150 Jahre nach der Bauernbefreiung kommt die Funktionsweise des privaten landwirtschaftlichen Bodenmarkts an ihre Grenzen. Aufgrund von Preisspekulationen entgleitet der Markt zunehmend den aktiven Bauern und insbesondere solchen, die regional und nachhaltig wirtschaften wollen. Bei Politik und Verbänden herrscht Ratlosigkeit.

Von Ökolandbaupionieren entwickelte Bodeneigentumsformen bieten hier wertvolle Alternativen, wenn es gelingt, sie in eine Größenordnung gesellschaftlicher und politischer Relevanz weiterzuentwickeln. Unter dem Aspekt Grünes Geld wird jedoch auch deutlich, dass landwirtschaftlicher Grund und Boden zuallererst ein gesellschaftliches Gut ist. Er taugt als Nahrungsgrundlage, als Ort für Biodiversität und soziale Begegnung, als Anker für Heimat und Identität – nur zu einem nicht: dazu, Geld Geld zu machen. □



DR. TITUS BAHNER

Projektbüro Kulturlandschaft, Hitzacker,
titus.bahner@kulturland-eg.de