



# Bauer sucht Umkreis

Alternative Eigentumsformen an Grund und Boden

von Titus Bahner

*Das Privateigentum an Grund und Boden ist ein konstituierendes Element unserer derzeitigen Gesellschaftsordnung und bildet auch für die Landwirtschaft den Rahmen für den Zugang zu Boden. Im Fokus des folgenden Beitrages stehen alternative Eigentumsformen an Grund und Boden. Das Spektrum reicht vom gemeinnützigen Eigentum der Gemeinschaften im biologisch-dynamischen Landbau bis hin zu gemeinwohlorientierten institutionellen Eigentümern wie Kirchen oder Kommunen. Beschrieben werden Motive, soziale Techniken und Erfahrungen beim Übergang von Privat- zu Gemeinschaftseigentum ebenso wie die alltägliche Praxis. Abschließend skizziert der Autor aktuelle Trends und Entwicklungen wie die Idee des „community connected farming“: eine Form von Landwirtschaft, die sich in lokale und regionale Gemeinschaften einbindet und von diesen mitgetragen wird. Eine solche am Gemeinwohl orientierte und von der Bürgerschaft mitgetragene Landwirtschaft wäre ein – vielfach erprobtes – alternatives Leitbild für die vorwiegend am Weltmarkt orientierte Agrarpolitik der EU.*

Privateigentum an Grund und Boden bedeutet unter anderem: Der Erbe freut sich darüber, der Außenstehende schaut in die Röhre. Wer Boden hat, erzielt ein leistungsloses Pachteinkommen; wer Boden pachten oder kaufen will, muss – unter Umständen knappe – (Geld-) Mittel dafür einsetzen; und der Normalbürger hat Mühe, sein Menschenrecht auf freien Zugang zu Boden zu realisieren. Vor diesem Hintergrund gestaltet sich der Weg zu alternativen Eigentumsformen häufig schwierig.

## Vom Frondienst zum Eigentum

Im Zuge der „Bauernbefreiungen“ des 19. Jahrhunderts wurde es Bauern ermöglicht, grundherrschaftliche Lasten und Frondienste durch Geldzahlung abzulösen und das aus dem Lehnssystem kommende Bodeneigentum (1) sowie oft auch einen Anteil am Allmendeland in privates Familieneigentum zu überführen. Der Bauer war nun in dem Sinne frei, dass er unabhängig von Obrigkeit und Dorfgemeinschaft seine Flächen bewirtschaften, vererben, verkaufen und auch auf dem Kapitalmarkt als Sicherheit einsetzen konnte (vorausgesetzt ihm gelang über die Zeit die Tilgung der Ablösesumme, was häufig drei Generationen brauchte). Sinn dieser Bauernbefreiung war die Entfaltung bäuerlicher Selbstverantwortung, Sorgfalt

und Experimentierfreude – im Eigeninteresse des Landesherrn versteht sich, der damit den volkswirtschaftlichen Wohlstand und sein Steuereinkommen erhöhte.

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 eine Eintrittsschwelle: Der Bauernstand barg nun mit dem Bodeneigentum die Voraussetzungen bäuerlichen Wirtschaftens im Erbstrom.

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; die Zugangsmöglichkeiten von außen über Betriebspacht oder Verwalterstellen sind zahlenmäßig begrenzt.

Das hat Vor- und Nachteile. Die familiäre Geschlossenheit des Bauernstands ist heute noch im Wechselspiel von Bauern, Bauernverband, Agrarverwaltung und Legislative handfest zu beobachten und lässt diesen eher verzögert auf gesellschaftliche Anliegen wie zum Beispiel Ökolandbau oder Naturschutz reagieren. Daraus folgt auch eine gewisse Isolation mit der Folge, sich weniger als gesellschaftliche Dienstleister und eher als Opfer oder Anspruchsteller zu verstehen.

Einer berufsmäßig durchlässigen Gesellschaft stünde es jedenfalls gut zu Gesicht, über eine Änderung der Bodeneigentumsverfassung einen einfachen Quereinstieg von Nicht-Bauernkindern in die Landwirtschaft zu ermöglichen. Allerdings kommt das gesellschaftliche Interesse in der von medialer Meinungsbildung bestimmten Gesellschaft nur so weit zum Tragen, wie es mit genug Wählerstimmen verbunden ist; und im Fall der Bodeneigentumsverfassung stehen so viele Interessen einer Änderung entgegen, dass hier erstmal keine Verbesserungen zu erwarten sind.

### **Gemeinnütziges Eigentum im biologisch-dynamischen Landbau**

Auf der Grundlage der gegebenen Eigentums- und Rechtsordnung stehen daher die Ansätze, die seit den 1970er-Jahren auf verschiedenen Höfen in Zusammenarbeit mit den „Bochumer Bankeinrichtungen“ GLS Bank eG und GLS Treuhand e.V. (früher Gemeinnützige Treuhandstelle e.V.) entwickelt wurden, um das Bodeneigentum aus der familiären Einbindung in die Hände von Gemeinschaften zu überführen. Beginnend 1969 mit dem 80-Hektar-Hof der Familie Loss in Fuhlenhagen/Schleswig-Holstein wurden im Laufe der 1970er- und 1980er-Jahre etwa 80 Höfe (2) in gemeinnütziges Eigentum überführt, der größte Teil unter biologisch-dynamischer Bewirtschaftung. Regionale Schwerpunkte waren unter anderem Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen; in Bayern und Baden-Württemberg gab es relativ wenige Übertragungen. Auch in Ostdeutschland wurden nach der Wende einige Betriebe, vor allem Wiedereinrichter und Neugründungen, auf gemeinnützige Eigentumsgrundlagen gestellt.

#### *Ideen zu Initiativen werden lassen*

Die Initiative einer gemeinnützigen Eigentumsform ging teilweise von Landwirten selbst, teilweise von einem Kunden- und Unterstützerumkreis, teilweise aber auch von der GLS Treuhand e.V. aus. Anlass war meist ein Entscheidungsfenster in der Betriebsentwicklung, zum Beispiel Hofübergabe oder ein größeres Investitionsprojekt.

Aus bäuerlicher Sicht lassen wir an dieser Stelle Friedel Lütjen, Moorbauer bei Worpsswede in Norddeutschland, zu Wort kommen (3):

*„Als die Tochter den Gemüsebau übernommen hatte, mussten wir die Nachfolge neu durchdenken. Zuerst dachten wir an Teilung, aber bald wurde uns klar, dass durch weiteres vererben eine Abspaltung von Flächen stattfinden könnte, die wir erst erworben und jetzt noch nicht einmal voll bezahlt hatten. Und damit waren wir wieder bei dem Thema der Neutralisierung von Grund und Boden. Boden ist nicht Ware, er ist nicht zu produzieren, nicht einmal zu bewegen [...] Beweglich sind dagegen Menschen, in jeder Hinsicht. Auch die Bauern sind bei uns nicht mehr so fest wie früher mit der Scholle verbunden. Aber wie kann man den Boden unter den heutigen Rechtsverhältnissen neutralisieren? Und so, dass ein Bauernhof immer auch tüchtigen Menschen zufällt?*

*Wenn man die aus der Anthroposophie geborene Idee der ‚Dreigliederung des sozialen Organismus‘ durchdenkt, kommen einem viele Fragen, Bedenken und Wünsche [...] Durch Menschen, die so denken und empfinden, kann ein Hof so angesehen werden, dass die Bewirtschafteter weder von Zinslasten noch von Eigentümern geknechtet werden. Und es sollten Menschen zu dieser Aufgabe gerufen werden können, die durch ihre Fähigkeiten, Erfahrungen und durch ihre Verbundenheit mit der Erde nicht als Pächter, sondern als Nutzungsberechtigte für die Zeit ihres Arbeitslebens tätig sind. Sie sollen als freie Unternehmer Ideen zu Initiativen werden lassen, wobei die Last von Wagnis und Risiko auf ihren eigenen Schultern ruht. Niemand darf ihnen hineinreden, auch kein gemeinnütziger Eigentümer.*

*Diese und viele andere Gedanken machten wir uns über Jahre in der Familie; und nachdem wir entschieden waren, auch noch über längere Zeit mit dem Vorstand und Beirat der ‚Hofgemeinschaft Verlüßmoor e.V.‘ Schließlich errichteten wir die Lütjen-Stiftung [...] Auch den leiblichen Erben gebührt Dank dafür, dass sie auf jeglichen Anspruch verzichtet haben, damit eine Übergabe des Hofes an die Stiftung möglich wurde.*

*So hoffen wir, für das Schicksal des Hofes Gutes getan zu haben. Hoffen auch, dass sich Menschen finden, die auf ihm diese wichtigste, wenn auch nicht sehr angesehene und gut bezahlte Arbeit als Bauern annehmen. Ich bin fest überzeugt, dass dies der Fall sein wird, wenn die Menschen immer mehr einsehen, dass Landwirtschaft eine Kulturaufgabe hat und nicht nur ein – wenn vielleicht auch wichtiger – Wirtschaftszweig ist.“*

Die Motive einer Übertragung in eine gemeinnützige Eigentumsform waren häufig eingebettet in eine umfassendere Einstellung der Landwirte in Bezug auf ihre gesellschaftlichen Aufgaben und auf eine daraus ab-

geleitete Entwicklungsperspektive für ihren Hof. Die Grundlage bildete die Anthroposophie als Weltanschauung und Schulungsweg, auf deren Grundlage zum Beispiel auch Waldorfschulen und die GLS Bank arbeiten.

#### *Hofübergabe als „Umkreisbildung“*

Die Übertragung von Höfen in gemeinnützige Eigentumsformen in Zusammenarbeit mit der GLS Treuhand war eingebunden in ein rechtliches und organisatorisches Gesamtkonzept. In der Umsetzungspraxis bildete sich ein eigener Sprachgebrauch heraus: Der Prozess der Gemeinschaftsbildung um die Höfe ist eine „Umkreisbildung“, die Menschen im Umkreis „verbinden“ sich mit dem Hof, es entstehen „Landbauforschungsgesellschaften“ oder „Landwirtschaftsgemeinschaften“. Die Fähigkeiten, die es für die Überführung braucht, sind „soziale Techniken“.

Der Umkreis besteht aus Kunden und Freunden überwiegend in der nahen Umgebung des Hofes, die für dessen Schicksal rechtliche und finanzielle Verantwortung übernehmen. Die Bewirtschaftung der Höfe wurde häufig in die Hände von „Betriebsgemeinschaften“ aus mehreren Familien gelegt.

Die Übertragung des Eigentums erfolgte meist durch Schenkung seitens der Bauernfamilie mit Zustimmung der weichen Erben oder aber durch Kauf aus gestiftetem Vermögen, das von der Gemeinnützigen Treuhandstelle e. V. vermittelt für diese Zwecke eingesetzt wurde. Der neue gemeinnützige Eigentümer schloss mit den vorhandenen Bauern anschließend einen Pachtvertrag ab. Es entstanden für die damalige Zeit relativ große Höfe, die die Spezialisierung mehrerer Bauern auf jeweils Acker, Vieh oder Gemüse mit dem biologisch-dynamischen Anspruch an größtmögliche Vielfalt des Hofes verbanden.

Das Steuerrecht setzte den Rahmen für die möglichen Rechtsformen, denn neben der Neutralisierung des Eigentums sollte ein solcher Hof auch durch steuermindernde Zuwendungen von außen unterstützt werden können. Als passende Eigentumsform stellte sich mit der Zeit vor allem der gemeinnützige Verein heraus, daneben noch die gemeinnützige GmbH und die gemeinnützige privatrechtliche Stiftung.

#### *Die Gruppe in der Verantwortung*

Insbesondere der Verein als Trägerorganisation kann eine große Zahl von Kunden und Förderern als „Verantwortliche“ einbeziehen. Das Bodeneigentum sollte durch die Übertragung auf einen gemeinnützigen Träger nicht nur „neutralisiert“ und aus dem Erbstrom herausgenommen, sondern auch in die Verantwortung einer Gruppe von Menschen überführt werden, die verantwortlich für den Hof einstehen wollen. Eigentum an Grund und Boden wird auf diese Weise nicht aufgelöst

oder beim Staat „sozialisiert“, sondern einer Gemeinschaft von Menschen übertragen, die ein direktes Anliegen damit haben.

Der Übergang von Höfen in die Gemeinnützigkeit wurde gemeinhin als „Landfreikauf“ bezeichnet. Das Land sollte möglichst nicht mehr grundbuchlich belastet werden, um den Hof vor neuer Verschuldung und im Insolvenzfall vor dem Zugriff der Banken zu schützen. Um dennoch eine Sicherheit für Investitionsdarlehen zu haben, entwickelte die GLS Bank das Instrument der Bürgengemeinschaft. Die Bank verzichtet darin auf die dingliche Absicherung eines Darlehens im Grundbuch und erhält als Sicherheit Bürgschaftszusagen eines Kreises von Menschen, die den Hof gemeinsam unterstützen wollen. Die Bank akzeptiert dazu Privatbürgschaften bis zu einer Höhe von 3.000,- EUR (in der Anfangszeit 5.000,- DM) ohne Einzelprüfung der Vermögensverhältnisse. Auf diese Weise kann z. B. ein Umkreis von 20–30 Menschen ein Investitionsvorhaben in Höhe von 60.000,- EUR absichern.

In der Praxis haben sich häufig Mischformen entwickelt, nach denen ein Teil des Investitionsbedarfs über eine Bürgengemeinschaft, ein anderer Teil durch ein ergänzendes Bankdarlehen der GLS oder auch einer anderen Bank finanziert wird, das grundbuchlich abgesichert wurde.

#### *Neue Finanzierungswege erschlossen*

Im Ergebnis kann man festhalten, dass die investiven Entwicklungsmöglichkeiten der gemeinnützigen Höfe unter der neuen Rechtsform nicht gelitten haben, sondern eher erweitert wurden. Mit den neu hinzugekommenen Eigentümern, dem Instrument der Bürgenschaftsgemeinschaften und der steuerlichen Absetzbarkeit von Zuwendungen konnten neue Finanzierungswege erschlossen werden.

Dasselbe gilt für die Entfaltung weiterer Hofaktivitäten. Aus der gemeinsamen Verantwortung für die Hofentwicklung gibt es einen Anreiz, viele Dinge selbst in die Hand zu nehmen, von Hoffesten oder Mithilfe auf dem Marktstand über Naturschutz- und Biotopaktionen bis hin zu unbürokratischer Beratung des Bauern durch den Anwalt, Steuerberater, EDV-Fachmann im Kreis der Vereinsmitglieder. Die einbezogenen Menschen decken von jung bis alt und von arm bis reich alle Bereiche der Gesellschaft ab, die sich durch diese „offene“ Landwirtschaft zum Mitmachen angeregt fühlen.

Es gibt jedoch auch begrenzende Erfahrungen. Hierzu gehört, dass das Gelingen der gemeinschaftlichen Eigentumsform sehr von den sozialen Fähigkeiten des Bauern abhängt, auf dessen Hof sich all dieses abspielt. Betriebswirtschaftlich muss sich ein Landwirt mit gemeinnützigem Träger unter Umständen in die Bücher schauen lassen und seine Eigentümer in Betriebsent-

scheidungen einbeziehen. Er muss die Gemeinschaft pflegen, sonst verlieren die Leute schnell das Interesse an ihrem Hof und ihre Unterstützungsbereitschaft für neue Vorhaben schwindet.

Wie Cornelia Roeckl herausgearbeitet hat (4), ist das Modell des Trägervereins in der Praxis meist an Betriebe mit Direktvermarktung der Erzeugnisse und einen darüber aktivierbaren Umkreis geknüpft. Höfe mit Großhandelsvermarktung haben weniger Möglichkeit, eine zusammenhängende Gruppe von Menschen zusammenzubringen, die den Hof als Gemeinschaft tragen könnten.

In Bezug auf die Entwicklungsfähigkeit gemeinnütziger Höfe zeigt sich die ehrenamtliche Struktur der Trägervereine als schwieriger Punkt. Die Trägervereine haben in aller Regel keine hauptamtliche Geschäftsführung. Wenn von Vereinsmitgliedern nicht immer wieder ehrenamtliche Initiativen kommen, schläft das Leben dort ein.

### *Probleme gemeinnütziger Betriebe*

Damit hat jedoch auch der pachtende Landwirt kein starkes Gegenüber, das ihn in seiner Wirtschaftsweise begleitet, auf Fehler und mangelnde Bewirtschaftungsentscheidungen hinweist, Forderungen stellt und im Extremfall der Hofgefährdung auch für dessen Ablösung eintritt. Die Folge sind teilweise Betriebe, die in ihrer Entwicklung seit 20 Jahren stagnieren und weder ein Entwicklungskonzept angesichts sich ändernder gesellschaftlicher Rahmenbedingungen haben noch die Notwendigkeit eines solchen Konzeptes sehen. Die gemeinnützige Eigentümerstruktur ist damit keine Garantie für „lebendigere“ Höfe als das Privateigentum.

Auf manchen gemeinnützigen Höfen gibt es eine relativ hohe Fluktuation der pachtenden Landwirte, die ja nun nicht mehr durch persönliches Eigentum an den Betrieb gebunden sind, und damit zusammenhängend Probleme in der Kontinuität der Betriebsentwicklung. Es ist zuweilen schwierig, für gemeinnützige Betriebe einen neuen Pächter zu finden: Die wenigen Kandidaten, die gleichzeitig einen Ökobetrieb führen und einen gemeinnützigem Trägerverein „pflegen“ können, finden es wenig verlockend, einen mittelgroßen (und länger nicht weiterentwickelten) Hof unter der Bedingung zu übernehmen, dass langfristige Investitionsentscheidungen nur mit Zustimmung eines eventuell unberechenbaren Vereins getroffen werden können. Häufig hilft dabei die Tatsache, dass geeignete Kandidaten aus der Reihe ehemaliger Lehrlinge geworben werden können – soweit diese den Hof in guter Erinnerung haben ...

In diesem Zusammenhang steht auch die Frage der Altersabsicherung der Landwirte, die ja nun kein Bodeneigentum mehr zu verpachten oder Altenteilerhäuschen zu bewohnen haben. Eine Altersabsicherung kann zum Beispiel über Wohnrechte gewährleistet werden. Andererseits wünschen sich Altbauern häufig auch

räumliche Unabhängigkeit. Dieses Thema ist auf etlichen gemeinnützigen Höfen aktuell.

## **Gemeinwohlorientierte institutionelle Eigentümer**

Die gemeinnützigen Eigentumsformen im Rahmen des biologisch-dynamischen Landbaus sind vielleicht die innovativste, aber keineswegs die einzige Alternative zum individuellen Grundeigentum. Auch Vereine, Stiftungen oder die Öffentliche Hand als Grundeigentümer können gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen und damit Höfe unterstützen.

### *Grundeigentümer im Naturschutz*

Seit den 1980er-Jahren sind umfangreiche ökologisch wertvolle Flächen von der öffentlichen Hand oder von anerkannten Naturschutzverbänden aufgekauft worden. Die Mittel hierzu kamen aus EU-kofinanzierten Naturschutzprogrammen, aber auch aus der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Im letzteren Fall sind auch große Privatunternehmen (Beispiel Deutsche Bahn) als Eigentümer beteiligt. Die von Gebietskörperschaften gekauften Flächen wurden häufig in öffentlich-rechtliche Naturschutzstiftungen überführt. Die „Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein“ beispielsweise ist dort mit über 28.000 Hektar Fläche zum größten Landeigentümer aufgestiegen.

Ein großer Teil dieser Flächen, zum Beispiel Trockenrasen und Feuchtwiesen, benötigt regelmäßige Bewirtschaftung. Die Stiftungen lassen diese Flächen von Lohnunternehmern oder Landschaftspflegeverbänden bewirtschaften oder sie verpachten sie unter Auflagen an landwirtschaftliche Betriebe.

Die ehemaligen volkseigenen Flächen der DDR sowie weitere Flächen mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen gingen nach der Wende 1989 in die Verfügung der Treuhandanstalt über, die sie seitdem mit unterschiedlichem Erfolg zu privatisieren versucht. Nach langem politischen Tauziehen konnten Umweltorganisationen die CDU/SPD-Regierungscoalition 2005 dazu bewegen, unter dem Titel „Nationales Naturerbe“ 125.000 Hektar Naturschutzflächen dauerhaft für den Naturschutz zu sichern und deren weitere Privatisierung zu stoppen, insbesondere das „Grüne Band“ der ehemaligen Grenze, Wälder, Truppenübungsplätze und ehemalige Bergbaulandschaften. Die Flächen wurden inzwischen an die Bundesländer, an Naturschutzstiftungen sowie an die Deutsche Bundesstiftung Umwelt übertragen (5). Auch diese Flächen werden, soweit sie dauerhafte Bewirtschaftung brauchen, unter Auflagen an Landwirte verpachtet. Das Flächeneigentum einer Naturschutzstiftung wird dabei von den Betrieben als Baustein für Pla-

## Die Regionalwert AG

### Zukunftssicherung regionaler Landwirtschaft durch eine Bürgeraktiengesellschaft

von Christian Hiß

Eine Bürgeraktiengesellschaft als Träger regionaler Landwirtschaft geht auf eine Idee von Titus Bahner zurück. Als Gärtnermeister suchte ich nach Möglichkeiten, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern in und um Freiburg Landwirtschaft im Zusammenwirken mit anderen regionalen Wirtschaftszweigen sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltig zu gestalten. Nach zahlreichen Gesprächen überführte ich 2006 meine Gärtnerei und den Milchviehbetrieb mit Hofkäserei in die Bürgeraktiengesellschaft Regionalwert AG (RWAG).

#### Vom Besitzer zum Pächter

Aus dem Besitzer wurde ich so mein eigener Pächter. Die Bürgeraktiengesellschaft spricht private und institutionelle Anleger an, die mit ihrem Beteiligungskapital kleinen und mittleren Unternehmen eine breitere Kapitalbasis verschaffen und somit die regionale Wirtschaftsstruktur stärken. Die Regionalwert-Aktie ist nicht auf den schnellen finanziellen Gewinn angelegt. Ihr Gewinn besteht nicht nur aus der monetären Rendite, der Dividende, sondern setzt sich aus dieser und ihrem sozial-ökologischen Geschäftsergebnis zusammen. Die RWAG erwirbt oder beteiligt sich an land-, wein- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie Unternehmen aus vor- und nachgelagerten Bereichen. Gekaufte Acker- und Grünflächen werden auf ökologische Wirtschaftsweise umgestellt. Die erworbenen Betriebe verpachtet sie an qualifizierte Unternehmer und Existenzgründer und wirkt so dem Höfesterben in der Region entgegen.

#### Das Netzwerk soll wachsen ...

Zurzeit hat die AG 350 Aktionäre und ein Grundkapital von 1,4 Millionen Euro. Es wurden bereits 0,74 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche erworben sowie zwei stille Beteiligungen an einem Bioladen, einem Bio-Großhandel und einem Obstbaubetrieb abgeschlossen. Beteiligungen an einem gastronomischen Unternehmen und einer Ziegenmilchkäserei sind in Vorbereitung. Die Ziele für die nächsten fünf Jahre lauten: zehn landwirtschaftliche Betriebe im Netzwerk einbinden, 20 stille Beteiligungen an regionalen Bio-Unternehmen abschließen und Beratung als Dienstleistungsbereich aufbauen. Die Zahl der Aktionäre soll auf mindestens 1.500 und die Kapitalsumme auf fünf Millionen Euro steigen. Mit diesem Instrument kann der Multifunktionalität der Landwirtschaft Rechnung getragen werden, ohne dass die Spezialisierung aufgegeben werden muss. Auf der Basis der RWAG kann die Synergie zwischen den vielfältigen Arbeitsbereichen hergestellt werden.

#### ... und finanzielle und sozial-ökologische Werte schaffen

Die RWAG ist keine gemeinnützige Aktiengesellschaft, sondern verfolgt das Ziel der sozial-ökologischen Wertbildung in Relation zur monetären Gewinnmaximierung. Alle beteiligten Betriebe müssen den Wertvorstellungen und Zielen der RWAG entsprechen, deren Einhaltung jährlich mit Hilfe verschiedener Indikatoren erfasst und bewertet wird. So werden in der Indikatorenliste unter dem Punkt „Soziales“ die Beschäftigungsstruktur, die Entlohnung und die Qualität der Arbeitsplätze, unter dem Punkt „Ökologie“ Kriterien wie Bodenfruchtbarkeit, Biodiversität, die Anwendung der EG-Öko-Verordnung und der Ressourcenverbrauch bewertet. Der Effekt für die regionale Wertschöpfung wird zum Beispiel am Anteil des Beschaffungsvolumens von regionalen Zulieferern oder am Anteil des Absatzvolumens durch Direktvermarktung gemessen. Auch das Engagement der Betriebsleiter zur Verstärkung der Kooperation innerhalb der Wertschöpfungskette wird erfasst. Geplant ist, auf Basis dieser Indikatoren ein Belohnungssystem für die beteiligten Betriebe zu entwickeln.

#### Aktionäre entscheiden mit

Eine Doppelbilanzierung zeigt auch den Entwicklungsprozess auf der sozialen und ökologischen Ebene auf, den die Betriebe der RWAG neben ihren betriebswirtschaftlichen Erträgen durchlaufen. Auf Basis der Geschäftsergebnisse in beiden Bereichen entscheiden die Aktionäre mit ihrer Stimme über die Wirtschaftspläne und die Kriterien für das kommende Jahr. Auch die Verwendung möglicher Renditen liegt in der Hand der Aktionäre, die so die Zukunft ihrer Region mitgestalten.

#### Zahl der Aktionäre steigt ständig

Die bisherige Entwicklung der RWAG und die positive Resonanz aus der Region zeigen, dass es Menschen gibt, die in einer sozialen, ökologischen und regionalwirtschaftlichen Entwicklung eine Chance für Mensch, Natur und Wirtschaft sehen. Die Kapitalanlage in regionale Landwirtschaft schafft Sicherheit und Stabilität, den Betrieben ist der Aktionär Partner, der auch in schwierigen Zeiten verlässlich ist. Das Konzept ist auch in andere Regionen übertragbar.

#### Autor

*Christian Hiß*

Biobauer und Gärtnermeister, Vorstand der Regionalwert AG.

E-Mail: kontakt@regionalwert-ag.de, www.regionalwert-ag.de

nungssicherheit wahrgenommen und gewährleistet die Entwicklung langfristiger und nachhaltiger Bewirtschaftungskonzepte in Naturschutzgebieten.

#### *Gebietskörperschaften und Kirchen*

Städte, Gemeinden oder Landkreise sowie die Kirchen sind aus historischen Gründen zuweilen Eigentümer größerer landwirtschaftlicher Betriebe, die von einem Pächter oder angestellten Verwalter betriebswirtschaftlich optimiert geführt werden, zuweilen aber auch unter Auflagen verpachtet werden, um gesellschaftliche Anliegen auf dem Hof zu verwirklichen.

Einige Beispiele: Das Bundesland Hessen hat die Domäne Frankenhäuser der Universität Kassel zur Einrichtung eines ökologischen Versuchsbetriebs verpachtet, nachdem dort über lange Jahre die konventionelle Rentabilität maximiert worden war. Die Stadt Hamburg hat 1988 zwei stadteigene Güter für ökologischen Landbau ausgeschrieben und auf Gut Wulksfelde eine Bioland-Betriebsgemeinschaft, auf Gut Wulfsdorf einen Demeter-Einzelbauern als Pächter verpflichtet, die die beiden Betriebe inzwischen zu eindrucksvollen Vorzeigehöfen entwickelt haben. Die Betriebsgemeinschaft von Gut Wulksfelde hat in der Zusammenarbeit mit der Hansestadt als Grundeigentümer gute Erfahrungen gemacht und wird bei Investitionsvorhaben unbürokratisch unterstützt. Der Betrieb hat sich mit etlichen Dienstleistungsbetrieben zum Arbeit- und Existenzgeber für 50 Mitarbeiter entwickelt.

### **Raumordnung und kommunale Agrarpolitik**

Die öffentlichen Großgrundeigentümer und Naturschutzverbände sind für den Bauern einfache Verpächter, die allenfalls im Pachtvertrag Auflagen machen – sozial gesehen eine langweilige Konstruktion. Und dabei bleibt es in der Regel.

Dabei lässt sich der Ansatz ausbauen. Oben haben wir gesehen, dass die gemeinnützigen Trägervereine im Ökologischen Landbau auf Betriebe ohne Direktvermarktung kaum zu übertragen sind. Wie aber kann ein „normaler“, auch konventioneller Betrieb in sein Umfeld so eingebunden werden, dass er von dort Unterstützung für gesellschaftliche Leistungen erfährt? Lässt sich auch dort Bodeneigentum in die Hände von Unterstützern übertragen, die den Hof begleiten?

Es geht und ist nahe liegender als man vielleicht erwarten würde. Allerdings muss man dazu das Bodeneigentum als ein Bündel von Verfügungsrechten denken, die teilweise gewährt, teilweise ausgeschlossen werden: Dem Grundeigentümer gehört die Oberfläche des Landes, nicht der Luftraum darüber, nicht die Bodenschätze ab einer bestimmten Tiefe darunter und nicht

das jagdbare Wild darauf. Er darf Mäuse darauf fangen, aber keine geschützten Feldhamster. Er darf Birken darauf beseitigen, aber keine geschützten Feldhecken. Er darf Grünland umbrechen, aber nicht im Naturschutzgebiet. Er darf ein Haus darauf bauen, wenn Bauland ausgewiesen ist.

Die mit dem Bodeneigentum verbundenen Verfügungsrechte werden von der Gesellschaft differenziert gehandhabt, insbesondere mit den Instrumenten der Raumordnung und des Naturschutzrechts. Das beeinflusst über die Bodenpreise auch die Verfügbarkeit der Flächen. Einschränkungen intensiver Nutzung zum Beispiel in Naturschutzgebieten machen für extensive Betriebe Flächen verfügbar, die vorher von Intensivbetrieben blockiert waren, und können so Betriebe in einer ökologischen Orientierung unterstützen.

Hier liegen ungenutzte Potenziale für die kommunale Agrarpolitik. Die begrenzten Möglichkeiten von Gemeinden, auf die Landwirtschaft vor Ort Einfluss zu nehmen, könnten im Zusammenspiel mit gemeinwohlorientierten institutionellen Grundeigentümern vergrößert werden. Wenn amtlicher und ehrenamtlicher Naturschutz, Kirchen und Gebietskörperschaften ihre Eigentumsflächen einbringen und sich mit der gemeindlichen Bauleitplanung und weiteren Unterstützerguppen zusammenschließen, könnte eine gemeinschaftsorientierte Landwirtschaft auf kommunaler Ebene wirkungsvoller unterstützt werden. Das Zauberwort hier – wie überall – heißt Kommunikation.

### **Trends und Entwicklungen**

Nach einem Höhepunkt in den 1980er-Jahren ebte die Übertragung von Höfen auf gemeinnützige Träger im Ökologischen Landbau in den 2000er-Jahren deutlich ab. Andere Formen bilden sich heraus. Mehrere Höfe haben sich in kleine Aktiengesellschaften umgewandelt, an denen sich der Umkreis mit mehr direkten Mitbestimmungsmöglichkeiten beteiligen kann. Das Eigentum der AG liegt nicht in den Händen einer neutralisierten Rechtsperson wie beim eingetragenen Verein, sondern bleibt (bei Namensaktien) an die Aktionäre als Personen gebunden und kann von diesen auch nicht gekündigt, sondern allenfalls an andere Aktionäre weiterverkauft werden. Die Aktionäre verbinden daher mit ihrer Investition aktives Eigeninteresse an der Betriebsentwicklung. Der AG wohnen, so die Hoffnung, weniger einschläfernde Tendenzen inne als einem Trägerverein. Wegweisend hierzu ist das Beispiel der Regionalwert AG in der Region Freiburg (siehe Kasten „Regionalwert AG“).

Ein andere Problemlage und Lösungsstrategie findet sich in Ostdeutschland. In der Uckermark entstand in den letzten Jahren die größte zusammenhängende öko-

logisch bewirtschaftete Ackerbauregion Europas. Die Flächen haben die Landwirte von der ehemaligen Treuhand bzw. deren Nachfolgesellschaft, der Bodenverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft (BVVG), gepachtet. Eine Verlängerung der Pachtverträge ist jedoch strittig, da die BVVG die Flächen in Zukunft an den Meistbietenden verkaufen will – und das sind oftmals Investoren, die am Bau von Biogas-Anlagen interessiert sind. Um eine ökologische Bewirtschaftung auch in Zukunft zu sichern, suchen die Bauern zusammen mit der GLS Bank nach neuen Finanzierungsmodellen (siehe Kasten „Bodenfonds“).

Interessante Dinge geschehen auch im Ausland. In England sind auf der Grundlage eines stärker gemein-

schaftsorientierten Bodenrechts zahlreiche „Community Land Trusts“ gegründet worden, bei denen Bürger gemeinsame Eigentümer von Hausgrundstücken und Flächen werden und in diesem Zusammenhang auch landwirtschaftliche Flächen an Bauern verpachten. Community Farm Land Trusts werden zwecks ökologischer Direktversorgung häufig als CSA (Community Supported Agriculture) bewirtschaftet, bei der die Konsumenten vom Bauern zum Beispiel mit Gemüseboxen direkt versorgt und über Erntefeste oder pädagogische Aktivitäten bis hin zur gemeinschaftlichen Finanzierung von Hofinvestitionsvorhaben direkt in die Hofentwicklung einbezogen werden, ähnlich wie bei den gemeinnützigen Hofgemeinschaften in Deutschland (6).

## Boden als Spekulationsobjekt und ein Gegenmodell: der „Bodenfonds“

von Karin Heinze

Die landwirtschaftlichen Flächen in Ostdeutschland sind weitläufig, auch die Bio-Betriebe sind in manchen Gegenden, im Vergleich zum Westen, riesig. So zum Beispiel in der Uckermark, einer Region 80 Kilometer nordöstlich von Berlin. Dort hat eine Reihe junger Landwirte aus den alten Bundesländern nach der Wende begonnen, in Nachfolge der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) neue Betriebsmodelle aufzubauen. Entstanden ist das größte zusammenhängende ökologisch bewirtschaftete Ackerbaugesamt Europas mit einer Fläche von rund 11.000 Hektar. Zum großen Teil wurden die Flächen langfristig von der Treuhand und der Nachfolgesellschaft Bodenverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft (BVVG) gepachtet.

Das ging lange gut. Doch in Zeiten, in denen Boden zum Spekulationsobjekt verkommt und nachwachsende Energie „in“ ist, hat sich das Blatt gewendet. Nach Auslaufen der langjährigen Pachtverträge ist die BVVG nicht mehr bereit, das Land weiterhin zu den bestehenden Konditionen an die Landwirte zu verpachten. Vielmehr werden Flächen, bei denen der Pachtvertrag ausläuft, europaweit ausgeschrieben – der Meistbietende bekommt den Zuschlag. Das sind in der Regel keine Landwirte, sondern Investoren oder Fonds, die Flächen kaufen, um dort Biogas-Anlagen zu bauen und zu betreiben. Dank staatlicher Subventionen ein lukratives Geschäft. Die Konsequenzen: Am Standort der riesigen Anlagen wird wertvolles Ackerland versiegelt, die Anbauflächen in der Umgebung fallen dem industriellen Anbau zum Opfer. Mais-Monokulturen liefern Biomasse zur Energieerzeugung, mit allen negativen Folgen für das Ökosystem.

Das alles spielt sich in einem Gebiet ab, das 1990 zum UNESCO-Biosphärenreservat und 1997 zum europäischen Vogelschutzgebiet erklärt wurde. Die Schorfheide-Chorin ist bekannt für ihre große biologische Vielfalt, besonders auch als Rückzugsgebiet für seltene Pflanzen und Tiere. Die Öko-Betriebe nehmen

Rücksicht auf die Biodiversität und pflegen sie, während die aktuelle Strategie der BVVG der Bodenspekulation Vorschub leistet und konträr zu den Anliegen des Biosphärenreservats steht.

Kein Landwirt kann die durch Spekulationen verursachten horrend steigenden Bodenpreise in der Uckermark bezahlen. Für manche Betriebe ist eine existenzgefährdende Lage entstanden. Man suchte nach Lösungen, als sich der Ernst der Lage abzeichnete. Eine Gruppe von zwölf betroffenen Bio-Bauern schloss sich zu einer Interessengemeinschaft zusammen, die sich an die GLS Bank in Bochum wandte. Gemeinsam wurde ein Modell für die langfristige Erhaltung der Flächen für den ökologischen Landbau entwickelt: der Bodenfonds (1). In langwierigen Verhandlungen mit der BVVG geht es um den Erwerb von rund 2.500 Hektar. Das vom Bodenfonds gekaufte Land soll anschließend an die Bauern verpachtet werden, so dass die langfristige ökologische Bewirtschaftung gewährleistet ist.

Das Modell bringt nicht nur für die Bio-Betriebe Vorteile, sondern auch für das Biosphärenreservat und für die Anleger, die im Bodenfonds ihr Geld sicher anlegen. Die Bauern müssen sich nicht durch Landkauf verschulden, sie haben durch überschaubare Pachtbedingungen Freiraum für Investitionen. Der Umwelt kommt diese Lösung ebenfalls zugute. Nicht zuletzt: Das Modell Bodenfonds kann nachgeahmt werden.

### Anmerkung

(1) Nähere Informationen über den Bodenfonds Schorfheide gibt die GLS Bank unter Tel. 0234 / 5797 100 und kundenberatung@gl.s.de.

### Autorin

Karin Heinze

Freie Journalistin für den Bio-Markt.

E-Mail: kh@bio-markt.info

## Folgerungen & Forderungen

- Die Erfahrungen mit gemeinnützigen Hofträgern im biologisch-dynamischen Landbau sind wegweisend für eine Verlagerung des Eigentums an Grund und Boden auf verantwortliche Gemeinschaften.
- Um das Modell auch auf andere Situationen zu übertragen, muss es „politischer“ gehandhabt werden. Der Trägerverein aus Freunden des Hofes könnte durch eine verbindliche Kooperation mit gesellschaftlichen Gruppen, die dem Hof Flächen oder Gebäude zur Bewirtschaftung übertragen, ergänzt oder ersetzt werden.
- Auf politischer Ebene sollten Raumordnung, Landschaftsplanung und auch kommunales Bodeneigentum zur Unterstützung von Höfen eingesetzt werden können, die für die lokalen Gemeinschaften Nahversorgung, pädagogische Dienstleistungen oder Naturschutz erbringen. Die Freiräume „kommunaler Agrarpolitik“ zur Steuerung der Landnutzung sollten durch den Gesetzgeber vergrößert werden.
- Auf EU-Ebene sollten „community connected farms“ als Alternative zum marktorientierten Familienbetrieb ein vollgültiges Leitbild darstellen, das im Rahmen der Agrarpolitik kohärent unterstützt wird.

Die weiteste Verbreitung von CSA-Höfen findet sich allerdings in den USA, wo sich Verbrauchergemeinschaften die Versorgung mit Bio-Lebensmitteln auf diese Weise selbst organisieren. In manchen, wohl aber in der Minderheit liegenden Fällen sind CSA auch mit Boden- oder Anteilseigentum am Hofkapital verbunden.

In Frankreich schließlich hat sich, ausgehend von einem Demeter-Gärtnerhof in der Nähe von Grenoble, Ende der 1990er-Jahre mit „Terre de Liens“ (übersetzt etwa: „Erde schafft Verbindungen“) eine Organisation gegründet, die in einer öffentlichen Ausschreibung Fonds-Anteile einsammelt, um damit Grund und Boden zu kaufen und ökologischen Höfen langfristig zu verpachten. In einer ersten Ausschreibung 2008 wurden innerhalb relativ kurzer Zeit von 200 Anlegern 950.000 Euro aufgebracht, mit deren Hilfe acht Höfe ganz oder zum Teil ins Eigentum des Fonds überführt und den darauf wirtschaftenden Pächtern übertragen werden konnten. Der Fonds legt 25 Prozent der eingeworbenen Mittel auf liquiden Bankkonten zurück, um jederzeit Anteile zurückzahlen zu können. Die Anteile werden nicht verzinst. In der Begleitung der Höfe arbeitet Terre de Liens mit lokalen Unterstützerguppen zusammen, die über Direktvermarktung oder Freundeskreise bereits dort existieren.

## Europäische Vernetzung und Ausblick

Im September 2009 trafen sich auf Einladung des Europäischen Netzwerks „Forum Synergies“ Repräsentanten der deutschen, englischen und französischen Erfahrungen mit Interessenten aus weiteren Ländern, um zu diskutieren, wie alternative Formen des Bodeneigentums auch im Kontext der EU-Agrarpolitik vorangebracht werden können. Als gemeinsamer Nenner entstand in dem Gespräch der Arbeitsbegriff „community connected farming“ für eine Landwirtschaft, die sich in lokale und regionale Gemeinschaften einbindet, statt sich am Weltmarkt zu orientieren. Alternative Eigentumsformen an Grund und Boden sind dabei einer von mehreren Bausteinen neben Regionalvermarktung, Gemeinschaftsbildung, Naturschutz und sozialen Dienstleistungen. Die Orientierung von Höfen an den Bedürfnissen ihres regionalen Umfeldes und im Gegenzug – und das ist neu! – die direkte Beteiligung des regionalen Umfeldes an den Höfen bis hinein in deren Boden- und Kapitalausstattung könnte ein übergreifendes Leitbild sein, das eine grundlegende Alternative zum weltmarktorientierten Familienbetrieb in der EU darstellt.

### Anmerkungen

- (1) Ich unterscheide Eigentum und Besitz entsprechend dem juristischen Sprachgebrauch: Dem Eigentümer gehört der Hof, der Besitzer bewirtschaftet ihn, kann ihn also auch gepachtet haben.
- (2) C. Roeckl: Gemeinnützige Träger. In: F. Thomas et al.: Förderung von Existenzgründungen in der Landwirtschaft. Projektbericht. Witzhausen 2006, S. 74.
- (3) Hof Lütjen in Verlüßmoor – von der Moor-Colonie zum DEMETER-Betrieb. Drei Generationen berichten von ihrem Leben und ihrer Arbeit. Selbstverlag o.J., S.123 f.
- (4) C. Roeckl a.a.O., S. 81.
- (5) Bundesumweltministerium: „Gabriel: Nationales Naturerbe dauerhaft gesichert – ‚Grünes Band‘ bleibt Lebenslinie.“ Pressemeldung Nr. 221/09, Berlin, 2. Juli 2009.
- (6) Infos zum Beispiel unter [www.communitylandtrust.org.uk](http://www.communitylandtrust.org.uk) oder [www.stroudcommonwealth.org.uk](http://www.stroudcommonwealth.org.uk) -> Community Farm Land Trusts.

### Autor

Dr. Titus Bahner  
Vorstandsmitglied der Stiftung Aktion Kulturland Hamburg und Koordinator des europäischen Regionalentwicklungsnetzwerkes Forum Synergies.

Projektbüro Kulturlandschaft  
Buchberg 9, 29456 Hitzacker  
E-Mail: [titus.bahner@lebendigesland.de](mailto:titus.bahner@lebendigesland.de)

