

# Ackersyndikat

*Land und Höfe als Commons*

*dezentral, selbstorganisiert und solidarisch*

*Gunter Kramp*

*05605-8007-60*

*0179-4504246*

*Stand 4.11.2020*

*[kontakt@ackersyndikat.org](mailto:kontakt@ackersyndikat.org)*

## Die Zielsetzung

- Solidarischer dezentraler Verbund von Höfen
- Land und Höfe als unverkäufliches kollektives Eigentum
- Hof und zugehörige Flächen als Einheit bewahren
- Jeder Hof „gehört sich selbst“
- Projektautonomie: Selbstbestimmung der NutzerInnen über den Hof
- Stiftungsartige Sicherung von ideellen Zielen der Projekte
- Dauerhaft günstige Pacht
- Solidartransfer von Altprojekten zu Neuprojekten (realistisch ?)
- Klare Unterscheidbarkeit gegenüber gewinnorientierten Strukturen

## Warum ein Ackersyndikat zusätzlich zum Miethäusersyndikat ?

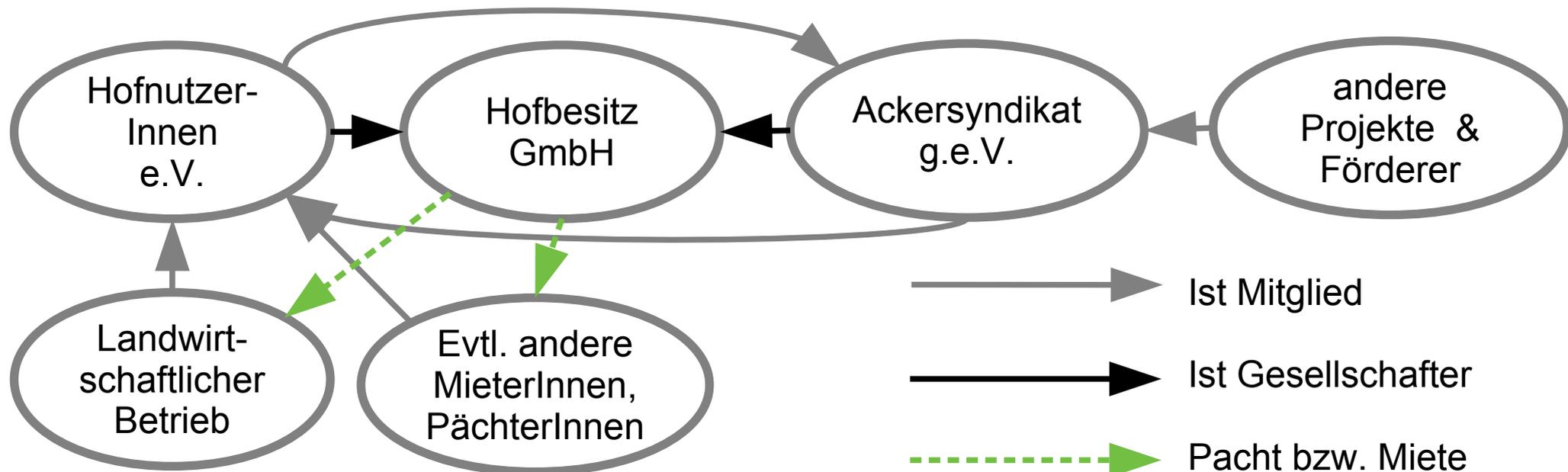
- Grundstücksverkehrsgesetz: Nur Landwirt\*innen dürfen landwirtschaftliche Flächen von ungefähr >1 ha kaufen (je Landesrecht verschiedene Grenzen)
- Alternativ darf eine Bodeneigentumsgesellschaft kaufen wenn dort die LandwirtInnen nicht überstimmt werden können → Sonderrechte für Landwirtschaftliche NutzerInnen notwendig
- Lebendige Höfe brauchen Wohnraum für LandwirtInnen → Betriebswohnungen nötig, kein bedingungsloses Wohnrecht
- Oft nur wenige NutzerInnen → Syndikat muss an Generationenwechsel mitwirken
- Oft Garantie einer bestimmten Bewirtschaftungsweise z.B. Bio gewünscht
- andere Ökonomie: geringere Erträge im Verhältnis zu Kaufpreisen
- Bereitschaft für (Teil-)schenkungen groß (Außerfamiliäre Hofübergabe, Spenden und zinslose Darlehen)
- Landwirtschaft liefert viele Gründe für Gemeinnützigkeit: Ökologie, Klimaschutz, Verbraucherschutz, gesunde Ernährung...
- MV Genehmigung für Zukauf unakzeptabel, Landangebote oft sehr kurzfristig

## Die Rechtsform für das Hofeigentum

- Jeder Hof ist Eigentum einer **GmbH**
- Gesellschafter der GmbH sind:
  - das Ackersyndikat
  - der Hofverein  
(= alle NutzerInnen des Hofes)
- Ackersyndikat hat Stimmrecht bei Grundsatzentscheidungen:  
An- und Verkauf, Satzungsänderung und Ergebnisverwendung
- Besondere Mitgliedsrechte des landwirtschaftlichen Betriebs  
im Hofverein => Der Betrieb kann über die Nutzung des Hofes  
verfügen wie ein Eigentümer
- Ordentliche Kündigung des Pachtverhältnisses nur  
mit Zustimmung des Hofvereins möglich
- Wirtschaftsweise wird im Einvernehmen vertraglich festgelegt  
und kann dann nicht einseitig geändert werden
- Verkauf ist ausgeschlossen, über Zukauf von Flächen entscheidet  
bei gesicherter Finanzierung (Eigenkapital oder Dks) der Betrieb

## Die Verbund- und Entscheidungsstruktur

- Alle Projekte sind Mitglied im Ackersyndikat e.V.
- Dieser ist gemeinnützig  
=> kann auch Spenden und Schenkungen annehmen
- Vollversammlung der Mitglieder entscheidet basisdemokratisch  
z.B. über Neubeteiligungen
- Das Ackersyndikat ist ein Zusammenschluss der Höfe,  
keine davon getrennte Organisation



### Genossenschaften

- Bezahlte Geschäftsführung mit Entscheidungskompetenz
- Finanzierungskosten durch Organisationskosten erhöht
- Genossenschaft nimmt Mitgliedshöfen organisatorische Aufgaben und Verantwortung ab
- Durch Genossenschaftsgesetz eingeschränkte Demokratie
- Kapitalgeber\*innen sind stimmberechtigt
- Unverkäuflichkeit nicht zu 100% sicherbar
- Projektautonomie eingeschränkt
- Keine Risikoabgrenzung bei Insolvenz => oft nur Landkauf
- Grundstücksverkehrsgesetz erzwingt oft KG Gründung
- Vorfinanzierung von Käufen

### Ackersyndikat

- Selbstorganisation
- keine bezahlte Führung
- Basisdemokratie und gemeinsame Entscheidung
- Gegenseitige Hilfe und Erfahrungweitergabe statt Dienstleistung
- Projektautonomie gesichert
- Unverkäuflichkeit gesichert
- Risikoabgrenzung auch bei Insolvenz
- Umfeldfinanzierung kommt direkt den Höfen zu gute
- Kapitalgeber\*innen als solche sind nicht stimmberechtigt, nur Höfe und ideelle Stakeholder
- Grundstücksverkehrsgesetz konform
- Vorfinanzierung von Käufen ??

## Wo steht das Ackersyndikat gerade ?

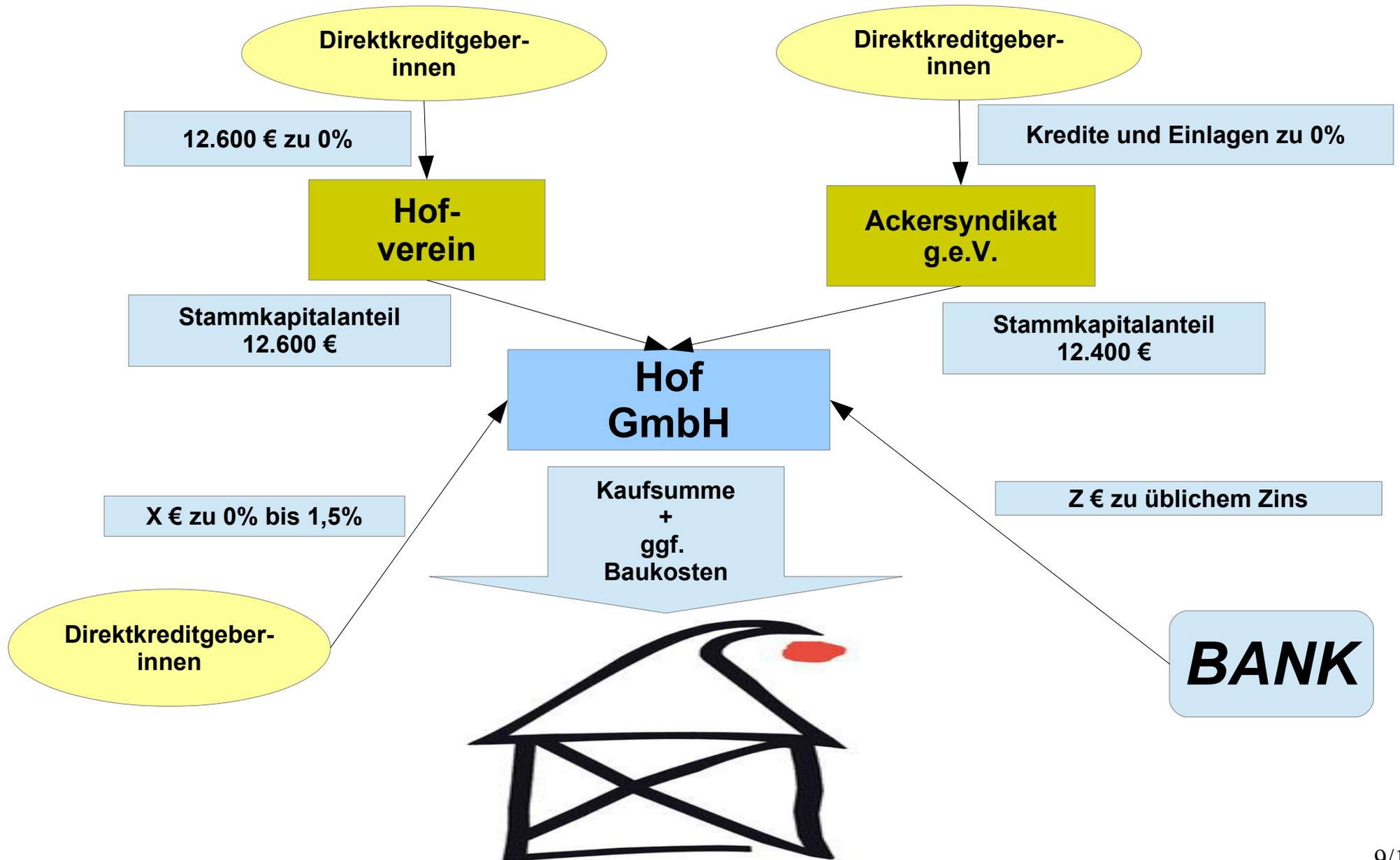
- Es gibt eine ausgearbeitete Rechtsformstruktur
- Es gibt eine Finanzplanvorlage  
=>  
wirtschaftliche Darstellbarkeit von Hofkäufen mit dem Ackersyndikat klärbar
- Das erste Pionierprojekt bei Marburg kam nicht zustande da Hof doch nicht verkauft wurde
- Der Verein Ackersyndikat e.V. wurde am 31.10.2020 gegründet
- In Workshops und in Masterarbeiten wird die Konzeption fertiggestellt werden
- Zur Zeit sind mindestens 2 Projekte konkret an der Beteiligung am Ackersyndikat interessiert.
- Das Mietshäusersyndikat unterstützt die Neugründung des „Ablegers“ mit Satrkapital und als Mitglied

## Diskussionsfragen allgemein

- Ist die Erfahrung der Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaften präsent ?
- Besteht ein Bedürfnis nach einer selbstorganisierten basisdemokratischen Struktur auch in der Landwirtschaft ?
- Oder wollen LandwirtInnen eigentlich den „guten Investor“ ?
- Für welche Höfe könnte ein Ackersyndikat interessant sein ?
- Wie kann neben dem Betrieb ein Hofteam/Landwirt auch noch den Bodenfreikauf "stemmen"?
- Wäre das eher Aufgabe einer Solawi-Gemeinschaft?

# Hofkauf Finanzierung

„Lieber 1000 Freund\_innen im Rücken als die Bank im Nacken...“



## Direktkredite (Nachrangdarlehen) – eine ideale Geldanlage

### Vorteile für KreditgeberInnen

- **100% transparente, lokale, ethische und ökologische Geldanlage**
- **keine Spekulation auf Wertsteigerungen**
- Keine Gebühren und Verwaltungskosten
- mehr als 20 Jahre Erfahrung damit im Mietshäuser Syndikat
- Flexible Konditionen mit Zinsen bis 1,0%
  - Zinsen frei vereinbar 0-1,0%
  - Laufzeit und Kündigungsfristen (mindestens 3 Monate) frei vereinbar
- Schon ab 500€, (Sparplan z.B. 50€/Monat n.Vereinbarung möglich)

### Vorteile für die Projekte

- Direktkredite gelten als Eigenkapital
- Land kann mit diesem Kapital dauerhaft unverkäuflich gesichert werden
- Günstige Zinsen ermöglichen günstige Pacht und bestmöglich naturverträgliche Bewirtschaftung
- Direkter Bezug zu den Geldgeber\_innen
- Mehr Eigenkapital schafft sichere Basis
- „Lieber 1000 Freund\_innen im Rücken als die Bank im Nacken...“

### **Wichtiger Unterschied zu Sparbuch u.s.w.:**

Wie bei Genossenschaftseinlagen, Immobilienfonds, Aktien usw. gibt es keine Einlagensicherung. Das Geld kann bei Insolvenz der Projektes verlorgen gehen. Es gibt im Kreditvertrag eine Rangrücktrittsklausel die besagt, dass eine Rückzahlung und Zinszahlung nur erfolgt, wenn dadurch das Projekt nicht zahlungsunfähig wird. Es besteht also kein unbedingter Rückzahlungsanspruch !