

Ackersyndikat

*Land und Höfe als Commons
dezentral, selbstorganisiert und solidarisch*

*Open Space Vorstellung Solawi Netzwerk
Frühjahrstagung
Gut Frohberg 25.2.2023*

kontakt@ackersyndikat.org

05605-8007-60
0179-4504246



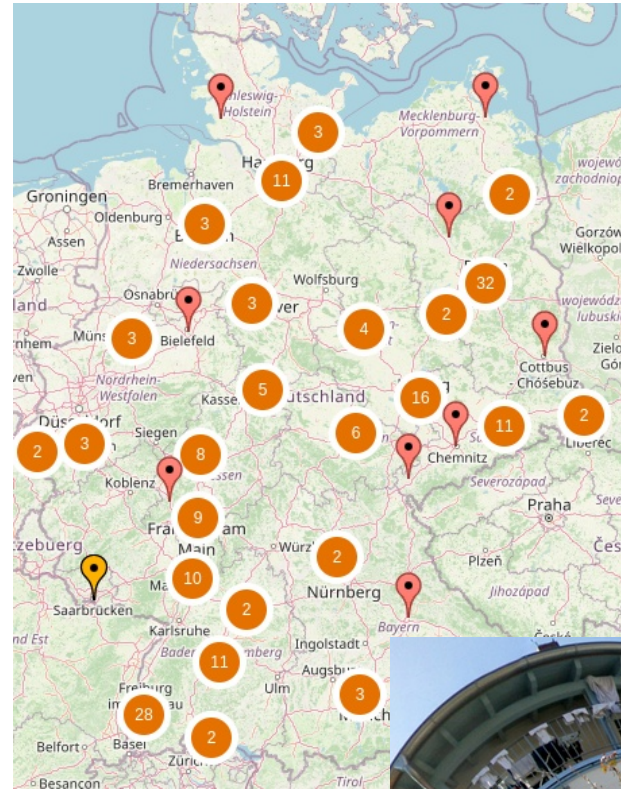
- Solidarischer dezentraler Verbund von Höfen
- Land und Höfe als unverkäufliches kollektives Eigentum, als Commons
- Hofstelle und zugehörige Flächen als Einheit bewahren
- Jeder Hof „gehört sich selbst“
- Projektautonomie: Selbstbestimmung der Nutzer*innen über den Hof
- Stiftungsartige Sicherung der Höfe und des Landes sowie von ideellen Zielen der Projekte
- Dauerhaft günstige Pacht
- Aus dem Mietshäusersyndikat erprobte Organisation der Umfeldfinanzierung
- Solidartransfer von Altprojekten zu Neuprojekten
- Klare Unterscheidbarkeit gegenüber gewinnorientierten Strukturen



Das Mietshäuser Syndikat

- Seit 90er Jahre Solidarverbund selbstverwalterer Hausprojekte
 - Aktuell 177 Projekte, 17 Gründungsinitiativen mit offizieller Beteiligung und viele weitere informelle
 - Vielfalt von Gebäuden, Nutzungen und Ausrichtung der Gruppen
 - Zusammenschluss aller Projekte mit rechtlicher Beteiligung an allen Projekten
- Garantierte Unverkäuflichkeit
- Finanzieller Solidartransfer von bestehenden zu neuen Projekten

Mehr dazu unter www.syndikat.org





- Alle Projekte sind Mitglied im Ackersyndikat e.V.
- Dieser verwaltet eine gemeinnützige rechtlich unselbstständige Stiftung
=> diese 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



Ackersyndikat Warum ist das Ackersyndikat interessant für Solawis?

- Konsequente Weiterführung der Grundideen solidarischer Landwirtschaft
- Ermöglicht Einbezug der Solawi-Mitglieder in Verwaltung des Hofeigentums
→ Demokratische Verantwortungsteilung, Entlastung von Einzelpersonen
- basisdemokratische Struktur mit möglichst geringen Hierarchien
- Langfristige Sicherung der Solawi über einzelne Landwirt*innen hinaus
- Unterstützung bei Hofweitergabe
- Solidarität und Austausch zwischen den Höfen
→ Finanzielle Hilfen, Wissensweitergabe, Gegenseitige Motivation



Ackersyndikat Warum ein Ackersyndikat zusätzlich zum MHS ?

- Grundstücksverkehrsgesetz: Nur Landwirt*innen dürfen landwirtschaftliche Flächen von ungefähr >1 ha kaufen (je Landesrecht verschiedene Grenzen)
- Alternativ darf eine Bodeneigentumsgesellschaft kaufen wenn dort die Landwirt*innen nicht überstimmt werden können → Sonderrechte für landwirtschaftliche Nutzer*innen notwendig
- Lebendige Höfe brauchen Wohnraum für Landwirt*innen → Betriebswohnungen nötig, kein bedingungsloses Wohnrecht
- Oft nur wenige Nutzer*innen → 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





- 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 eine Eigentümer*in
- 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

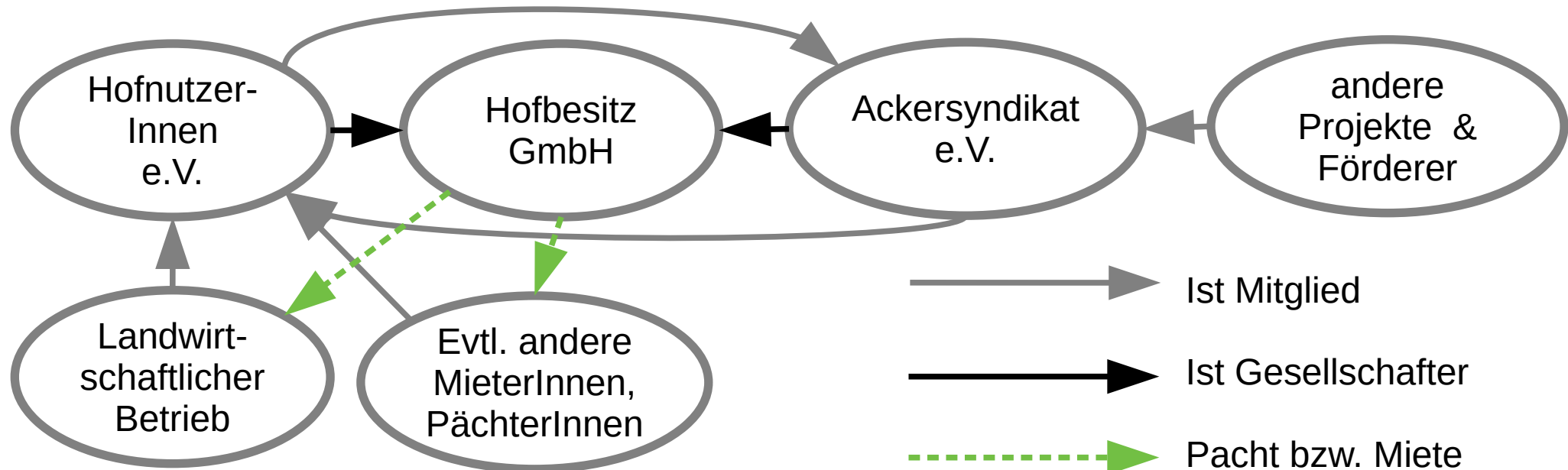


- Der Hof ist Eigentum eines **Hofvereins**
- Mitglieder des Vereins sind: - die Nutzer:innen des Hofes
- der Ackersyndikat e.V
- Besondere Mitgliedsrechte des Ackersyndikats als Wächtermitglied
Ackersyndikat hat Stimmrecht bei Grundsatzentscheidungen:
An- und Verkauf, Satzungsänderung und Ergebnisverwendung
- Besondere Mitgliedsrechte des landwirtschaftlichen Betriebs
im Hofverein => Der Betrieb kann über die Nutzung des Hofes
verfügen wie eine Eigentümer*in
- 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



Ackersyndikat Die Verbund- und Entscheidungsstruktur mit GmbH

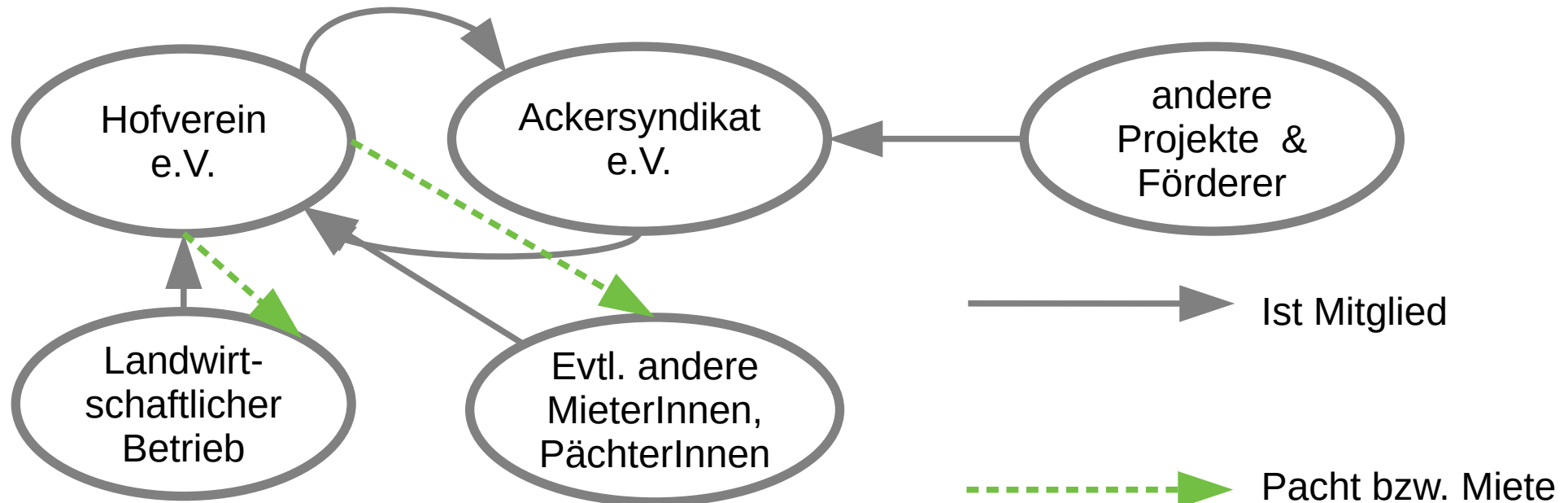
- Alle Projekte sind Mitglied im Ackersyndikat e.V.
- Dieser verwaltet eine gemeinnützige rechtlich unselbstständige Stiftung => diese kann auch Spenden und Schenkungen annehmen
- Vollversammlung der Mitglieder entscheidet basisdemokratisch z.B. über Neubeteiligungen
- Das Ackersyndikat ist ein Zusammenschluss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





Ackersyndikat Die Verbund- und Entscheidungsstruktur ohne GmbH

- Alle Projekte sind Mitglied im Ackersyndikat e.V.
- Dieser verwaltet eine gemeinnützige rechtlich unselbstständige Stiftung => diese 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





Ackersyndikat Wo steht das Ackersyndikat gerade ?

- Der erste Ackersyndikat Hof, die Obermühle Steudnitz ist gekauft
- Offizieller Beteiligungsbeschluss auf der MV am Samstag den 24.9.22
- Das Mietshäuser Syndikat unterstützt die Neugründung des „Ablegers“ mit Startkapital und als Mitglied
- Kapital für erste Projektbeteiligungen ist da
- Zur Zeit sind 10-20 Projekte in Beratung und Annäherung
- Es gibt einige Berater:innen und Beratungsmaterialien
 - eine ausgearbeitete Rechtsformstruktur
 - GmbH Modell Vertragsvorlagen fertig
 - Vereinslösung Satzung in Arbeit
 - Stiftungssatzung in Arbeit
 - Finanzplanvorlage
- Regelmäßige Onlinetreffen des Koordinierungskreises
- Arbeitsgruppen
- Onlinekennenlernetreffen Donnerstag 1. gerade KW im Monat 19 Uhr



Genossenschaften

- Bezahlte Geschäftsführung mit Entscheidungskompetenz
- Finanzierungskosten durch Organisationskosten erhöht
- Genossenschaft nimmt Mitgliedshöfen organisatorische Aufgaben ab
- Kapitalkonzentration bei der Genossenschaft
- Durch Genossenschaftsgesetz eingeschränkte Demokratie
- Kapitalgeber*innen sind stimmberechtigt
- Unverkäuflichkeit rechtlich nur eingeschränkt gesichert
- Projektautonomie eingeschränkt
- Keine Risikoabgrenzung bei Insolvenz => oft nur Landkauf
- Grundstücksverkehrsgesetz erzwingt oft KG, Einzelpersonen sind an KG beteiligt
- Vorfinanzierung von Käufen

Ackersyndikat

- Selbstorganisation
- keine bezahlte Führung
- Umfeldfinanzierung kommt direkt den Höfen zu gute
- Gegenseitige Hilfe und Erfahrungweitergabe statt Dienstleistung
- Kapital verteilt auf die Höfe
- Dezentralität, Basisdemokratie und gemeinsame Entscheidung
- Kapitalgebende nicht stimmberechtigt, nur Höfe und ideelle Stakeholder
- Unverkäuflichkeit weitestmöglich rechtlich gesichert
- Projektautonomie ideal gesichert
- Risikoabgrenzung auch bei Insolvenz
- Grundstücksverkehrsgesetz konform
- Vorfinanzierung von Käufen ??



Passung der Ziele

- Sozial-ökologische Ausrichtung der Landwirtschaft (nicht zwingend bio)
- Gemeinsame Überzeugungen:
 - Land soll keine Ware sein
 - Dauerhafte Entprivatisierung
 - Gesicherte Unverkäuflichkeit
 - Keine Privatisierung von Bodenwertsteigerungen
 - Erhalt von Hof und Land als Einheit
 - Selbstorganisation und Ermächtigung statt Dienstleistung
 - Solidartransfer (finanziell und durch Wissensweitergabe)
 - Inklusion und Emanzipation

Praktische Bedingungen

- Art der Hofübernahme (Kauf, (Teil-)schenkung, Betriebsübernahme egal)
- tragfähige Kerngruppe mit einem unterstützenden Umfeld vorhanden
- Aktivierbares Hofumfeld vorhanden oder aufbaubar für Einwerbung von Direktkrediten
- Finanzielle Tragfähigkeit erreichbar, Nutzung muss Erwerb finanzieren können
- Lernbereitschaft und eigene Organisationsfähigkeit



Vorteile

- Autonomie der Nutzung wie als Eigentümer
- Stiftungsartige Sicherung des Hofes
- Schlanke Struktur, kostengünstig
- Selbstorganisation möglich

Nachteile

- Selbstorganisation nötig
- Keine Vorfinanzierung möglich
- Keine Sicherung von Höfen bevor Nutzung geklärt ist
- Noch nicht etabliert

Was bietet das Ackersyndikat

- Beratung und verbindliche Vernetzung
- Nutzung der Erfahrungen aus dem MHS, Solawi und LiG Netzwerk
- Erprobte Rechtsstruktur, Vorlagen für Verträge und Finanzplanung
- Gemeinsame Weiterentwicklung auf Basis gemeinsamer Ideale

Was ist das Ackersyndikat nicht ?

- Investor/Geldgeber
- Dienstleister
- Landwirtschaftliche Betriebsberatung
- Familienberatung
- (politische Interessenvertretung)



1. Was ist zu tun, wenn jemand das machen will?

kontakt@ackersyndikat.org wegen Beratung anfragen.

2. Worauf achten? Fallstricke?

Klärung ob es das passende Konzept ist, siehe Folien für welche Höfe und Vor- und Nachteile sowie

<https://ackersyndikat.org/unterstuetzen/projekt-gruenden/>

3. Welche Fragen müssen geklärt werden?

Haben wir gemeinsame Ideale ?

Gibt es eine Kerngruppe und ein aktivierbares Umfeld ?

Gibt es einen Hof und ein Bewirtschaftungskonzept ?

Der Rest findet sich schon im Beratungsprozess...

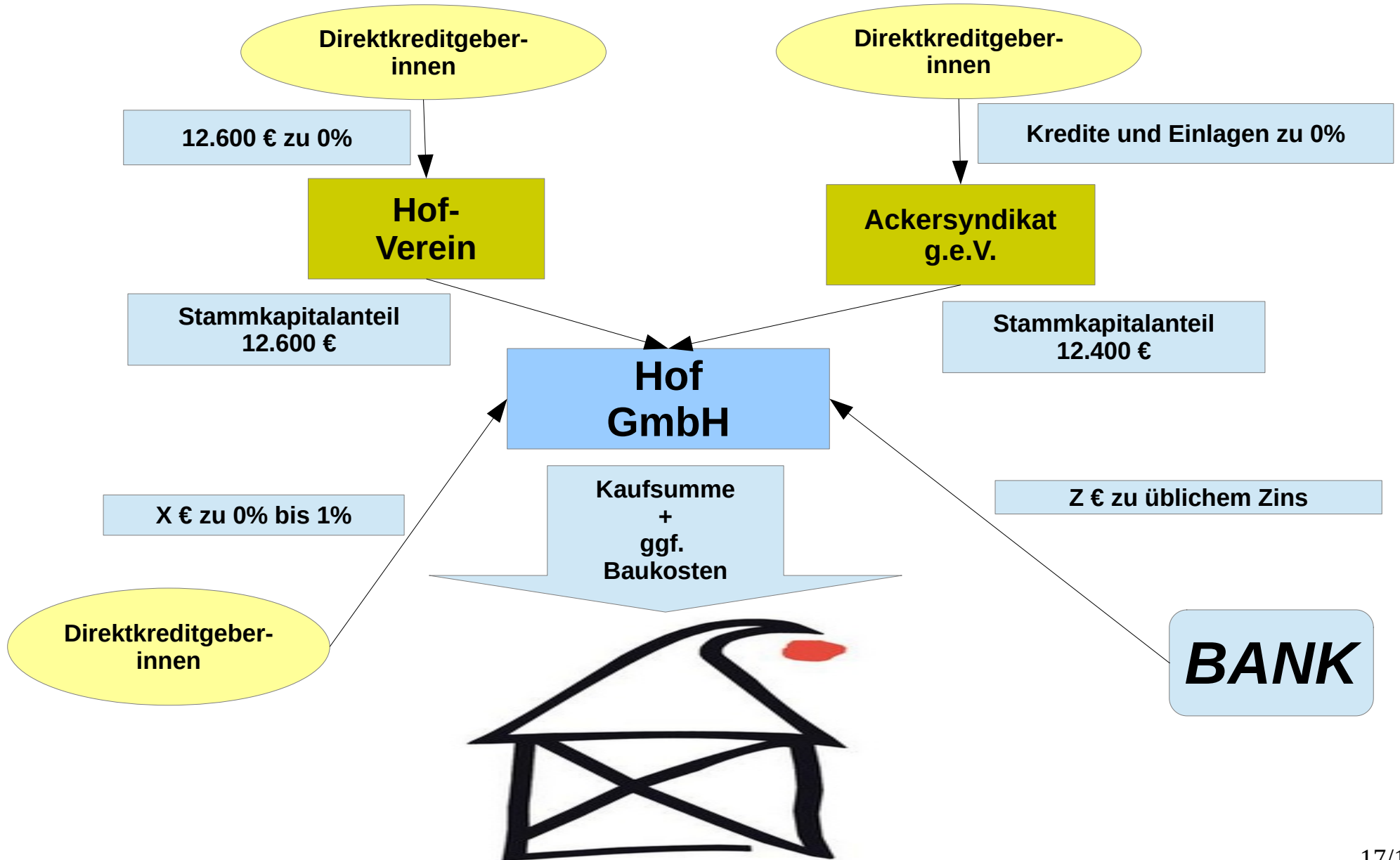
4. Notwendige Infos und Unterlagen?

Kein Muss, aber gut wenn vorhanden:

Beschreibung/Selbstdarstellung der Hofgruppe, Konzept zur

Bewirtschaftung, Beschreibung der Immobilie mit Übernahmekonditionen

„Lieber 1000 Freund_innen im Rücken als die Bank im Nacken...“





Vorteile für Kreditgeber*innen

- **100% transparente, lokale, ethische und ökologische Geldanlage**
- **keine Spekulation auf Wertsteigerungen**
- Keine Gebühren und Verwaltungskosten
- mehr als 30 Jahre Erfahrung damit im Mietshäuser Syndikat
- Flexible Konditionen mit Zinsen bis 2%
 - Zinsen frei vereinbar 0-2,0%
 - 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 eine 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 verloren 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 !