

## **AllmendeLand**

Gemeinsames Landeigentum zur Sicherung regionaler Subsistenz und Resilienz

*von Heinz-Ulrich Eisner*

### **Der Kampf um das Land**

Landwirtschaftliche Fläche ist eine der unmittelbaren Lebensgrundlagen von uns allen. Lange Zeit war das Land im Wesentlichen in der Hand derjenigen, die es bearbeiteten und damit ihren Lebensunterhalt erwarben, wobei dieser Bevölkerungsanteil in den letzten Jahrhunderten permanent gesunken ist. In den letzten Jahren ist jedoch zunehmend zu beobachten, dass Land von branchenfremden Investoren aufgekauft wird, wodurch Land ein Investment wird, das hauptsächlich unter den Gesichtspunkt der Kapitalanlage und Renditeerzielung betrachtet wird. Dies ist auch Resultat einer gesamtwirtschaftlichen Situation, die durch voll entwickelte und oft gesättigte Märkte geprägt ist, bei denen die Rendite im produktiven Bereich generell sinkt; Land als nicht vermehrbare Ressource bietet hier eine höchstmögliche Sicherheit bei einer zwar geringen, aber langfristig sicheren Rendite und wird so als Investment zunehmend attraktiv.

Im globalen Süden führt diese Entwicklung häufig zu verheerenden Konsequenzen von Vertreibung und Zerstörung sozialer Subsistenzzusammenhänge; in Deutschland schlägt sich das bislang vornehmlich in zunehmendem Druck auf die Höfe nieder, entsprechende Renditen für die Landeigentümer zu erwirtschaften (konkret in höheren Pachtpreisen), die mit Ackerbau für die Versorgung der Bevölkerung, in Konkurrenz beispielsweise zu industrieller Maisproduktion für Biogasanlagen oder Freiflächenfotovoltaik, kaum zu erreichen sind.

Das hier vorgestellte Allmendeland-Konzept zeigt eine Option auf, wie wir als Betroffene in diesem Umfeld eine sichere Versorgung mit qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Erzeugnissen in einer fairen Kooperation mit den Bauern gestalten können.

## **Gesellschaftlicher Bedarf an Werttransport durch die Zeit**

In einer Gesellschaft, in der der Zugang zu Gütern und Dienstleistungen ganz weitgehend über das individuell verfügbare Geld geregelt wird, besteht ein gesellschaftlicher Bedarf, in Zeiten, in denen ich leistungsfähig bin und gut Geld verdienen kann, Rücklagen zu bilden für Zeiten, in denen das nicht so leicht möglich ist; ganz wesentlich betrifft das den Bereich der Altersvorsorge. In Zeiten, in denen die staatliche umlagefinanzierte Alterssicherung zunehmend abgebaut wird verstärkt sich dieser Bedarf. Gleichzeitig sinkt das Vertrauen in die bisher zu diesem Zweck angebotenen Instrumente (Kapitallebensversicherungen etc.), bzw. werden diese auch zunehmend skeptisch betrachtet, haben diese doch einerseits ganz eigene Renditeinteressen und sind sie andererseits als zentrale Akteure im globalisierten Finanzmarkt auch Haupttriebkräfte beim Ruin dieses Planeten.

Für viele Menschen stellt sich also die Frage nach einer „guten“, sprich ökologisch, sozial und ökonomisch vertretbaren Möglichkeit eines Werttransportes durch die Zeit. Die AllmendeLand eG & Co KGaA bietet hierzu eine Option an.

## **Bestehende Ansätze**

Der Vorschlag, Land der spekulativen Verwertung der Märkte zu entziehen, wird seit Jahrhunderten immer wieder geäußert (Proudhon, Gesell, Steiner etc.). Die konkreten Umsetzungen der letzten Jahrzehnte beruhten im Wesentlichen auf Schenkgeld und geschahen in der Rechtsform von gemeinnützigen Vereinen, Stiftungen o. ä. Hierbei ergibt sich immer wieder die Schwierigkeit, Schenkelder in ausreichendem Umfang einzuwerben.

Es gibt neue Ansätze im Rahmen des Genossenschaftswesens (BioBoden e G, Kulturland eG), wobei die Anleger\*innen geldwerte Forderungen erwerben (Genossenschaftsanteile).

Ein anderer Ansatz, ähnlicher dem im Folgenden Vorgestellten sind die Regionalwert AGs (z. B. Freiburg), die allerdings nicht nur Land erwerben, sondern auch in die Betriebe regionaler Erzeuger und Verarbeiter investieren. Da es sich um eine Aktiengesellschaft handelt, besteht für die Anleger in diesem Fall perspektivisch die Option, ihre Aktien im Falle von Liquiditätsbedarf wieder zu veräußern. Es geht also nicht um Schenkgeld, sondern um eine Wertaufbewahrung.

## Das neue Konzept: die AllmendeLand eG & Co. KGaA

### Rechtskonstruktion

Eine Kommanditgesellschaft ist eine relativ übliche Rechtskonstruktion, mit einem Komplementär, der als Vollhafter die Geschäftsführung innehat, und Kommanditisten, die als Kapitalgeber nur mit ihrer Einlage haften und entsprechend an den Erträgen beteiligt werden, aber keinen relevanten Einfluss auf die Geschäftsführung haben. Häufig fungiert als Komplementär eine GmbH, um auch für die Eigentümer des Komplementärs (Gesellschafter der GmbH) die Haftung zu begrenzen.

Ganz ähnlich führt auch die eG als Komplementär zu einer Haftungsbegrenzung für die Beteiligten (in diesem Fall die Genoss\*innen); sie zeitigt im Unterschied zur GmbH in den Binnenstrukturen eine demokratischere Ausgestaltung und wesentlich weniger aufwändige Ein- und Austrittsmöglichkeiten.

Nach unserer Recherche ist das Allmendeland-Projekt mit der eG & Co KGaA, was die Rechtsform betrifft, bislang einzigartig.

Warum solch eine komplexe Rechtsform?

Vier Ziele sollen erreicht werden:

1. Land soll aus dem Marktgeschehen herausgekauft, langfristig gesichert und der Spekulation entzogen werden.
2. Für die Menschen, die hierfür Kapital zur Verfügung stellen, soll die Möglichkeit bestehen, ihre Anlage später wieder zu liquidieren.
3. Es soll organisatorisch einfach sein, es möglichst vielen Menschen zu ermöglichen, sich an dem Landerwerb zu beteiligen.
4. Die Entscheidungsgewalt über das Land soll nicht an die Kapitaleignerschaft gebunden sein, sondern gleichberechtigt bei den Menschen liegen, die existentiell – als Verbraucher oder Erzeuger – auf dieses Land angewiesen sind. (Wäre dieser Punkt nicht gewährleistet, wäre der Begriff Allmende meines Erachtens missbräuchlich verwandt.)

Häufig verwendete Rechtsformen wie die GbR und die GmbH kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Grundsätzlich erwägenswert bleiben die Rechtsformen der eingetragenen Genossenschaft und der Aktiengesellschaft:

eG: Die aus demokratischen Erwägungen naheliegende Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft birgt das Risiko, dass einer Genossenschaft durch Anteilsrücknahme das Eigenkapital entzogen werden kann. Das kann in krisenhaften Zeiten, wenn möglicherweise nicht nur einzelne, sondern viele Genossen gleichzeitig Anteile kündigen, die Genossenschaft zwingen ihr Eigentum zu veräußern, womit das Gegenteil der ursprünglichen Zielsetzung erreicht würde. Alternativ wäre es möglich, die Auszahlbarkeit der Anteile massiv zu begrenzen; dann würde jedoch Punkt 2 nicht verwirklicht.

AG: Demgegenüber kann Aktienkapital nur verkauft, nicht gekündigt werden. Normalerweise richten sich die Stimmrechte in einer AG nach den Anteilen, also dem Kapital der Anteilseigner. Dies widerspricht Punkt 4, und ermöglicht darüber hinaus, bei entsprechender Konzentration der Aktien in einer oder in wenigen Händen, maßgeblichen Einfluss von Großaktionären auf die Geschäftsführung, was beispielsweise eine Wiederveräußerung von Land mit dem Zweck einer Gewinnmaximierung ermöglichen könnte (Widerspruch zu Punkt 1). Zwar lässt sich der Einfluss von Großaktionären durch entsprechende Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag (vinkulierte Namensaktien, Stimmrechtsbeschränkungen) einschränken; ganz eliminieren lassen sich diese Risiken nicht.

Die vorgeschlagene Rechtsform der eG & Co KGaA (im Folgenden Gesellschaft) ist quasi eine Kreuzung der beiden vorgenannten Rechtsformen, und vereint in positiver Weise die jeweiligen Vorteile und eliminiert ihre Nachteile:

Die Geschäftsführung der Gesellschaft liegt bei der Genossenschaft, die stark ideell gefärbte Ziele hat: Sicherung von Land vor Spekulation, Erhalt von bäuerlichen Betriebsstrukturen, Versorgung der Menschen mit hochwertigen Lebensmitteln aus regionaler Erzeugung, damit Erhalt regionaler Subsistenz, Erhalt bzw. Ausweitung von biologischer Erzeugung. Eine Genossenschaft muss qua Gesetz die wirtschaftlichen Belange ihrer Mitglieder verfolgen; da es sich um die Versorgung mit Lebensmitteln handelt, ist dies gegeben, auch wenn darüber hinaus Ziele verfolgt werden, die zwar nicht als gemeinnützig, aber sehr wohl als gemeinwohlorientiert zu bewerten sind. Eine Beteiligung an der Genossenschaft soll für alle Menschen möglich sein, die sich für die genannten Ziele einsetzen möchten, daher ist die Eintrittshürde des Pflichtanteils entsprechend niederschwellig bemessen (50 €). Da die Genossenschaft nur für ihre eigene Gründung Eigenkapital benötigt, hat sie auch keinen großen Kapitalbedarf.

In der Kommanditgesellschaft können größere Mengen Kapital gesammelt werden, die den Anlegern durch die ausschließliche Investition in Land einen Werttransport mit einer vergleichsweise hohen Sicherheit ermöglichen, ihnen jedoch keine Macht über die Geschäftsführung der Gesellschaft einräumen. Durch die Stellung des Kommanditkapitals auf Aktien wird eine einfache und kleinteilige Wiederveräußerung für die Anleger ermöglicht.

Hierfür wird die Gesellschaft eine entsprechende Plattform zur Verfügung stellen. Gleichzeitig können die Anleger jedoch keine Forderung gegenüber der Gesellschaft auf Rückzahlung stellen, was diese existentiell gefährden könnte, sondern es bleibt in der Verantwortung der Anleger, einen Käufer für ihre Anteile zu finden. Sowohl als Kommanditisten wie als Mitglieder des Komplementärs ist es ohne großen Aufwand (wie Notar- oder Eintragungsgebühren) möglich, viele Menschen zu beteiligen.

### **Wünschenswerte Nebeneffekte**

Über die formale Interaktion zwischen der Gesellschaft als Landeigentümerin und den Landwirten als Pächtern hinaus besteht die Möglichkeit, dass sich zwischen den Mitgliedern der Gesellschaft und den Bauern weitere Beziehungen als Kunden und Erzeuger entwickeln, die von einer hohen Verbundenheit geprägt sind: das Wissen, dass jemand, den ich kenne, auf dem Land, das ich mit erworben habe, für mich und meine Familie die Lebensmittel anbaut, die wir brauchen, ermöglicht ein ganz anderes Lebensgefühl als ein Einkauf im Supermarkt. Für die Landwirte andererseits kann sich daraus eine Verbindung zu den Verbrauchern ergeben, die eine anonyme Vermarktung ersetzt durch eine persönliche Kundenbindung und damit auch Vermarktungsrisiken vermindert. Solche Nebeneffekte lassen sich nicht garantieren und werden sich neben den institutionellen Verbindungen abspielen. Die Gesellschaft kann solche Entwicklungen jedoch fördern.

### **Aspekte für Kommanditisten: Risiken und Renditen**

Ganz grundsätzlich ist jeder Versuch, Wert durch die Zeit zu transportieren, spekulativ, da Zukunft immer mit Unwägbarkeiten behaftet ist. Der Anleger hat hier immer Entscheidungen zu treffen, die auf Abwägungen zwischen verschiedenen Risiken und Wahrscheinlichkeiten beruhen. Auch eine Investition in Land kann in einem Totalverlust enden – wie Landeigentümer in der Nähe von Fukushima bei der Reaktorkatastrophe erfahren haben dürften. Auch irgendwelche Garantieverzinsungen unterliegen grundlegenden Systemrisiken wie

z. B. des Werterhalts des Zahlungsmittels an sich, und der Weiterexistenz des Garantiegebers. Die Investition in Land als einen Sachwert, der daneben auch (im Unterschied zu Edelmetallen beispielsweise) einen konkreten existentiellen Nutzwert aufweist, lässt jedoch annehmen, dass dieser Sachwert auch langfristig in einem realen Verhältnis zum jeweiligen aktuellen Zahlungsmittelwert stehen wird. Der Aktienwert der Gesellschaft unterliegt jedoch wie jeder Aktienwert den Gesetzen von Angebot und Nachfrage, und ermöglicht daher bei einem späteren Verkauf von Anteilen Gewinne oder Verluste, je nachdem.

Jährliche monetären Renditen auf das investierte Kapital (Dividenden) sind laut Satzung ausgeschlossen. Wesentlicher Grund hierfür ist, dass eine Gesellschaft, die Dividenden ausschüttet, bei der Berichts- und Aufsichtspflicht gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erheblich höheren Aufwand und Kosten zu tragen hat, als wenn monetäre Dividenden ausgeschlossen werden. Laut Satzung werden Gewinne, so sie anfallen, auch wieder für weiteren Landkauf eingesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, dass Gewinne sich in größerem Landeigentum niederschlagen, was auch zu positiven Effekten beim Aktienwert führen kann. Alternativ könnten die Pachten für die Landwirte gesenkt werden – das wird dann in der Gesellschaft zu diskutieren sein.

In der Anfangsphase werden zu erwartende Pachteinahmen für die Kosten für den Aufbau der Gesellschaft benötigt; sollte es gelingen, das Volumen der Gesellschaft zu vergrößern, stehen weitere nicht unerhebliche Kosten für Wertpapierprospekte etc. an.

Das unter „Wünschenswerte Nebeneffekte“ Formulierte lässt sich meines Erachtens jedoch auch als eine Form von – nicht monetärer – „Rendite“ betrachten.

### **Entwicklungsmöglichkeiten**

Perspektivisch ist auch der Erwerb von Wald oder der Erwerb von Siedlungsfläche zur Vergabe in Erbpacht denkbar.

*Weitere Informationen und Kontakt:*

*Allmende eG*

*<https://allmendeland.de/>*