



6. Bodenforum
Neue Landwirtschaft
am 20.01.2009
in Berlin

Werner Gutzmer
RWDG Grundstücks GmbH & Co KG Rackith
Tel: 034927-7540

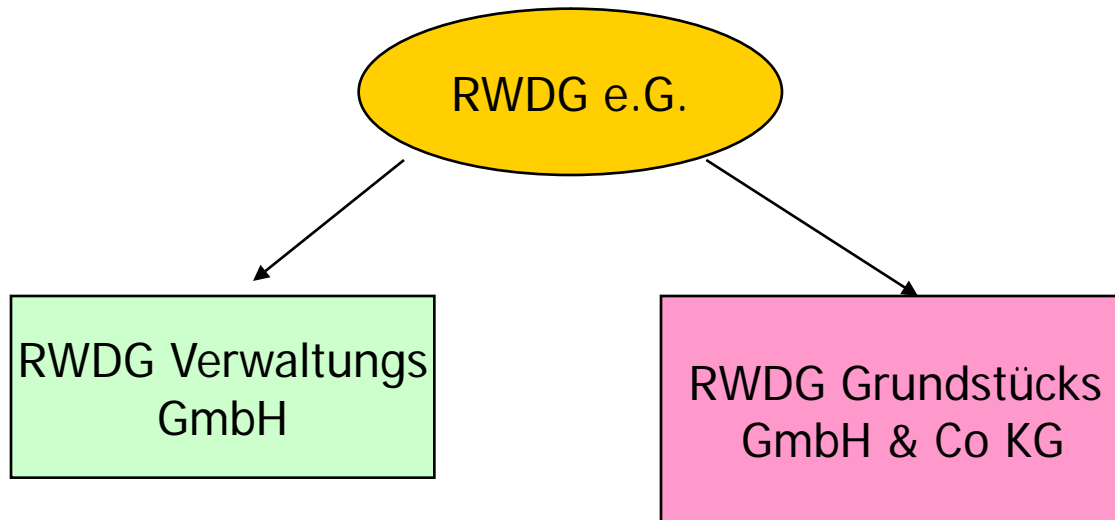


Themen:

- I. Genossenschaftlich organisiertes
Bodenkaufmodell

- II. Weitere Ausgestaltung des Bodenfonds

Ausgangssituation:



Werner Gutzmer, RWDG
Grundstücks GmbH & Co KG -
Rackith -



Grundlagen:

1. Gesellschaft hat bisher nur für Mitglieder der RWDG e.G. gekauft
2. Finanzierung bisher durch Darlehen der Volksbank Wittenberg e.G. (bisher ohne Tilgung) und durch Eigenkapital
3. Gekauft wird grundsätzlich im Auftrag der bisherigen Pächter bei Vorliegen eines langfristigen Pachtvertrages.



Grundlagen:

4. Gekauft wird nur aus privatem Eigentum.
5. Der Kaufpreis wird vom Pächter ausgehandelt.
6. Es werden land- und forstwirtschaftliche Flächen gekauft!
7. Preisorientierung: Bodenrichtpreis in der Region



Wo liegt der Vorteil für Landwirtschaftsbetriebe?

1. Es können alle Flächenverkäufe bedient werden.
2. Betrieb konzentriert sich auf BVVG und Landesflächen
3. Eigenkapital ist nicht notwendig.
4. Vorkaufsrecht sichert später eigenen Erwerb.
5. Pachtverträge haben eine Laufzeit von mindestens 20 Jahre plus Verlängerungsoptionen!



Preisbildung bei Realisierung des Vorkaufsrechts

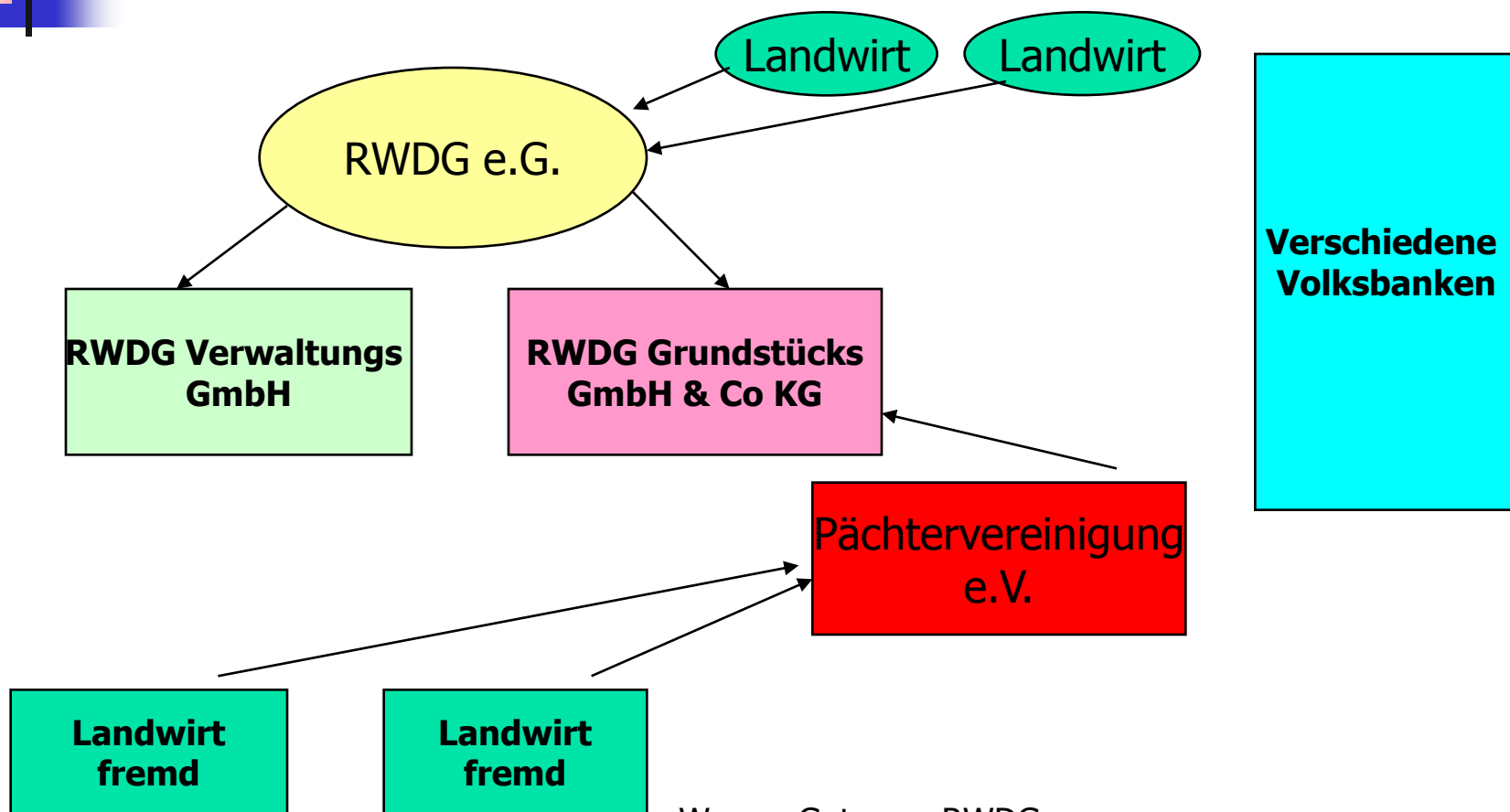
1. Es kann nicht unter Einkaufswert verkauft werden.
2. Vorschlag ist:
 - nach 25 Jahren Kauf zum Verkehrswert
 - je eher selbst gekauft wird, desto höher im Abschlag zum Verkehrswert bis zu 30 %



Öffnung der RWDG für Fremde: Überlegungen dazu:

1. Größeres Finanzvolumen kann erreicht werden
2. Dämpfung der Kaufpreisentwicklung langfristig
3. Anforderungen an Landkäufe sind für alle Landwirte sehr hoch, BVVG, Landgesellschaft und Private

Modell – Beteiligung Fremder



Werner Gutzmer, RWDG
Grundstücks GmbH & Co KG -
Rackith -



Beteiligung von Landwirten

1. Landwirte werden nicht Kommanditist
2. Interessen werden über Pächtervereinigung e.V. in der KG gewahrt (Beirat)
3. Notarielles Vorkaufs- und Ankaufsrechte werden gesichert
4. Eigentümer der Flächen ist KG
5. Es dürfen nur bisherige Pächter Flächen an die KG andienen
6. Regelung von Vertragsstrafen, wenn dagegen verstoßen wird
7. Bei Ausübung der Kaufoption innerhalb von 20 Jahren wird ein Abschlag von der Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Verkaufspreis von 20-30 % gewährt.



Beteiligung der Volksbanken

- Beteiligung als
 - Kommanditist
 - atypisch stiller Gesellschafter
 - typisch stiller Gesellschafter



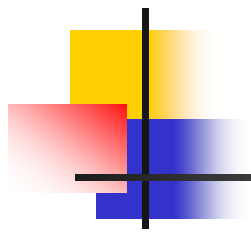
Weitere Gedanken

- Prüfung der Möglichkeiten des Kaufs von der BVVG und Landgesellschaft
 - politische Vorentwicklungen notwendig
 - Boden darf nicht Spekulationsobjekt des Staates sein, wie zur Zeit bei der BVVG
- Der Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums muss auch vom Staat wieder anerkannt werden.
- Die Preisfindung muss der Ertragslage entsprechend.



Ziel:

- **Zügige Umsetzung, weil viele Betriebe Handeln müssen!!!**



Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!

