

# Projekt-Steckbrief Flächenkauf

## Projektziel, Finanzierungskonzept und Flächenübersicht

**Projektziel:** Ankauf der Flächen am Karpfsee vom Orden der Missions-Dominikanerinnen durch die KlosterGut Schlehdorf eG, mit dem Ziel einer dauerhaften Bewirtschaftung entsprechend den Grundsätzen der Genossenschaft. Die Grünflächen wurden von der Genossenschaft ab 2012 gepachtet, sie sind auf Initiative der Schwestern seit langer Zeit ökologisch verträglich bewirtschaftet.

**Gesamtkosten:** **3,35 Mio. Euro**  
(Kaufpreis 3,1 Mio. Euro plus Nebenkosten und Projektentwicklungskosten)

**Finanzierung:** Die Finanzierung des Flächenerwerbs erfolgt über zweckgebundene **Mitgliederdarlehen** und ein **Bankdarlehen**. Der effektive Finanzierungsbedarf liegt bei 2,85 Mio. Euro, da die weniger bedeutsame Teilfläche B bereits für 0,5 Mio. Euro an den Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. weiterveräußert wurde.

Ermöglicht wird das Projekt durch einen zinsgünstigen langfristigen Kredit der GLS-Bank über 1,5 Mio. Euro, den die Bank im Rahmen des Programms ‚Agrarwende jetzt‘ zur Verfügung stellt und der Ende 2022 ausgezahlt wurde.

Zentraler Baustein unseres Konzeptes sind **zweckgebundene endfällige Mitgliederdarlehen gem. § 21b GenG**. Seit Beginn der Kampagne konnten wir bereits über 70 Einzeldarlehen abschließen, und damit lagen zum Jahreswechsel mehr als 1,1 Mio. Euro vor. Mit diesen Mitteln sowie einer kleinen Zwischenfinanzierung konnten wir die landwirtschaftlichen Flächen noch in 2022 erwerben. Der Karpfsee ist noch nicht bezahlt.

Für den erfolgreichen Abschluss der Gesamtfinanzierung unseres Vorhabens fehlen derzeit (01/2023) noch **250.000 Euro Mitgliederdarlehen**.

**Umgebungskarte:**



**Flächen:** Die im Paket erworbenen Flächen liegen in drei räumlich voneinander getrennten Zonen. Für das Projekt ist die **Zone A** mit 46,1 Hektar landwirtschaftlicher Fläche von zentraler Bedeutung. Rund um den Karpfsee herum liegen hier Wiesen, Weiden, Ackerflächen und Biotope sowie mehrere kleine Stallgebäude. Die Gewässerfläche inklusive der Sumpf- und Uferbereiche bemisst sich auf weitere 9,6 Hektar. Das Areal liegt linkerhand der Staatsstraße von Schlehdorf in Richtung Großweil.

Die **Teilfläche B** (rund 7 Hektar) liegt abseits im Kochelsee-Moor und war ebenfalls Teil des Verkaufspaketes der Schwestern. Da sie für das Projekt nicht entscheidend ist, wurde sie von uns noch im Jahr 2022 an den Landesbund für Vogelschutz in Bayern weiterveräußert. Die Biotop-kartierten Wiesen bewirtschaften wir nach dem Verkauf weiterhin (kostenfrei), um dort Heu und Einstreu für den Stall zu ernten. Sie sind Rückzugsraum für bedrohte bodenbrütende Vogelarten. **Teilfläche C** ist sehr klein und liegt direkt an der Hofstelle.

Projektphasen: Phase I 05/2021 – 07/2021: Konzeption von Finanzierung und Kampagne  
Phase II 08/2021 – 10/2021: Realisierung des Konzeptes  
Phase III 11/2021 – 12/2023: Umsetzung

## Wirtschaftliches Konzept für Kauf landwirtschaftliche Flächen

**Kosten & Erwerb:** Der Kaufpreis für das Paket aller Landwirtschaftsflächen betrug 3,0 Mio. Euro. Mit Kaufnebenkosten sowie unter Anrechnung von Projektentwicklungs-, Marketing- und Finanzierungskosten summieren sich die Gesamtkosten auf 3,25 Mio. Euro. Der Finanzierungsbedarf konnte durch die Veräußerung der im Paket enthaltenen Teilfläche B auf **2,75 Mio. Euro** gesenkt werden. Die Entwicklungs- und Marketingkosten sind erfreulicherweise sehr niedrig, da sich viele Beteiligte ehrenamtlich engagieren. Ende 2022 konnten wir die zweite Rate des Kaufpreises vereinbarungsgemäß an die Schwestern überweisen und das Eigentum ist damit bereits vollständig auf die Genossenschaft übergegangen.

**Werthaltigkeit:** Da die Flächen durch einen länger laufenden Pachtvertrag (mit uns) wirtschaftlich gebunden waren, lag ihr Marktwert schon bei Vertragsabschluss deutlich über dem Kaufpreis. Seither sind die Bodenpreise weiter gestiegen. Grünland ist als begrenzt vorhandenes Gut den Regeln eines auch spekulativen Marktes ausgeliefert. Wir erwarten leider, dass sich der Anstieg der Bodenpreise im Voralpenland noch fortsetzen wird. Mit dem Kauf der Grünflächen investiert die Genossenschaft aus heutiger Sicht also in ein wertstabilen Anlagevermögen.

**Wirtschaftlichkeit:** Das Bankdarlehen für den Flächenkauf wird über eine Laufzeit von 30 Jahren zurückgeführt. Die Einnahmen hierfür kommen aus allen Betriebsbereichen der Genossenschaft. Nur mit den Einnahmen aus unserer kleinstrukturierten Landwirtschaft hätte der Kredit nicht bedient werden können. Ohne die Finanzierungshilfe durch Privatpersonen wäre der Flächenkauf insgesamt nicht möglich.

## Wirtschaftliches Konzept für Karpfsee-Kauf

**Kosten & Erwerb:** Der Kaufpreis für die **Gewässerfläche inkl. der Uferbereiche** beträgt 100.000,- Euro. Mit Grunderwerbssteuer und Notargebühren ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von rund 105.000,- Euro. Der Kaufpreis wird Ende November 2023 fällig.

**Werthaltigkeit:** Der **Natur- und Artenschutz steht im Mittelpunkt** unserer Bemühungen für das im Herzen der Fläche gelegene Areal. Der Karpfsee sowie seine Uferbereiche sind Lebensraum und Schutz für seltene oder bedrohte Arten: Vögel, Amphibien, Insekten und Pflanzen leben im Biotop-kartierten Schilfgürtel rund um den See. Auf den Grünflächen rundherum wird schon lange keine Gülle mehr ausgebracht.

**Wirtschaftlichkeit:** Diese Flächen wollen wir vor allem für umweltpädagogische Aktivitäten nutzen. Als wirtschaftliche Nutzung kommt eine sanfte Befischung in Frage, hier erwarten wir aber keine hohen Einnahmen. Unser Nutzungskonzept sieht vor, dass der See von unserem Verein gepachtet wird und die Pachtzahlungen in der Hauptsache über Spenden oder andere Zuwendungen finanziert werden.