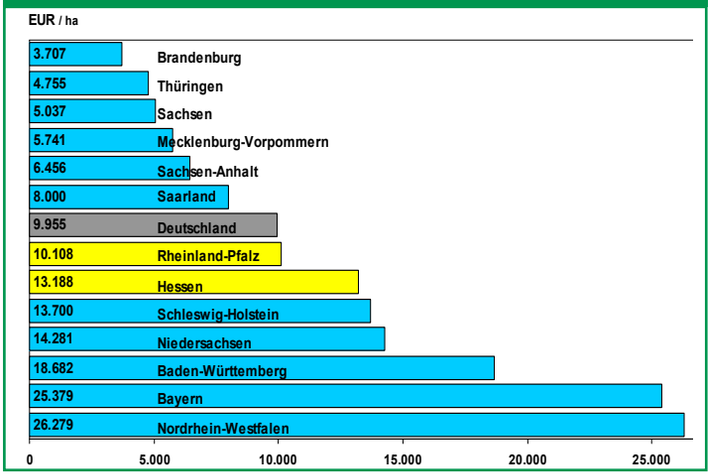
Betrieb und Region machen den Preis

Bodenmarkt unter der Lupe – Hoher Pachtanteil im LW-Gebiet

Seit Jahren wird über zu hohe Pachtpreise bei den aktiven Landbewirten diskutiert. Das hohe Niveau resultiert aus vielen Faktoren. Diesen ist Prof. Alfons Janinhoff, Fachhochschule Bingen, nachgegangen.

Kaufwerte landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Deutschland 2008



Insbesondere ist das Flächenangebot von ausscheidenden Betrieben im Vergleich zum „Flächenhunger" der wachsenden Betriebe zu gering. Dabei ist festzustellen, dass viele Landwirte betriebswirtschaftlich korrekt mit Grenzkosten und Grenzerlösen kalkulieren. Im Zuge der Ausdehnung der Tierhaltung im Betrieb ist oftmals ein wesentlicher Grund in einer hohen Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen darin zu sehen, dass befürchtet wird, nicht mehr in der landwirtschaftlichen Besteuerung zu bleiben und in die Gewerblichkeit zu geraten. Ferner, dass die Vieheinheitengrenze aufgrund der Düngeverordnung überschritten wird. Seit 1990 hat sich der Bodenmarkt, insbesondere durch die Wiedervereinigung, gewandelt. Während wir in Westdeutschland eine stetige langsame Erhöhung der Preise für Ackerland und Grünland bis zum Jahre 2001 von 15 000 bis knapp 17 000 Euro je ha hatten, ging es bis 2006 wieder etwas zurück, um danach wieder auf etwa 17 080 Euro je ha (2008) anzusteigen. In Ostdeutschland hat sich der Kaufpreis von 4 200 Euro je ha (1993) im Mittel zunächst geringfügig nach unten bewegt und ist nach 2000 auf 4 970 Euro (2008) je ha angestiegen. Die bundesweit gemittelten Preise sind allderings in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich. (Vergleiche Grafik „Kaufwerte"). Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen liegen nach dem Schaubild in Nordrhein-Westfalen (2008) mit 26 279 Euro je ha und in Bayern mit 25 379 Euro je ha am höchsten. Hessen und Rheinland-Pfalz liegen mit circa 13 000 je ha, beziehungsweise 10 000 Euro je ha, am unteren Ende der Preisskala des Bodenmarktes in Westdeutschland. Wie man aus den Auswertungen erkennen kann, besteht zwischen Nordrhein-Westfalen und Brandenburg ein Verhältnis von 7 zu 1 und zu Thüringen eins von 5,5 zu 1. Die Unterschiede sind nicht allein durch die Bodenproduktivität zu erklären, sondern vor allem durch Verbrauchernähe, Ackeranteil, Veredlungsdichte und Gemüseanbaueignung , wie eine Erhebung zu den Kaufpreisen in Landkreisen für Rheinland-Pfalz ergeben hat. Dabei wurde deutlich, dass sich die Preise vergleichbarer Flächen um den Faktor drei unterscheiden können.

Berechnung des maximalen Pachtpreises beim Preisniveau 2009/10 und bei hohen Erträgen
Kalkulation auf Basis der Deckungsbeiträge, inklusiv der Flächenprämien

Zur Zeit (Herbst 2009) sind die Erzeuger-Preise um ca. 20 % niedriger als hier mittelfristig unterstellt; demnach sind die Deckungsbeiträge auch um 150 bis 200 €/ha niedriger

Acker-Kulturen :	**Anbaufläche in %**	**Zucker-Rüben Fruchtfolge: €/ha**	**Anbaufläche in %**	**Winter-Raps Fruchtfolge: €/ha**
Zuckerüben / Wi -Raps	25,0	1150	25,0	800
Blattfrucht-Weizen	25,0	800	25,0	800
Stoppel-Weizen	20,0	700	20,0	650
Winter-Gerste	20,0	600	20,0	550
Mais	0,0	0	10,0	600
Brau-Gerste	10,0	650	0,0	0
	0,0	0	0,0	0
Stilllegung	0,0	150	0,0	150
Summe / gewog. Durchschn.	100,0	812,5	100,0	700
zunächst 10 % geringerer Ertrag		731,3		630,0
Abzüglich: der dem Pächter zustehenden Entlohnungen				
zwei Drittel der Flächen-Prämie		160		160
a) Arbeits-Entlohnung/Entfernung		140		130
b) Beiträge: Berufsgen. u. weitere		30		25
c) Aufdüngung / Herbizidmaßn.		40		30
d) 50 % der fixen Masch.-Kost.		60		50
e) Manager Lohn / Entfernung		35		30
f) kleine, unförmige Parzellen				
Summe der Maximalabzüge		**465**		**425**
Verbleibt max. für Pachtzahlung :		266,3		205,0
€ je ha in Zukunft :		250 !		200 !

Anmerkungen : Bei der Kalkulation vom . . . „Roheinkommen" müssen Arbeitsentlohnung und Maschinenkosten nicht mehr berücksichtigt weden! **Steuerliche Effekte und Gülle-Ausbringungs-Rechte sind hier nicht berücksichtigt!**

Übersichten: Janinhoff, A.; November 2009; FH: Bingen; Rhld.-Pfalz; FR: Agrarwirtschaft; Landwirtschaft + Agrarhandel

Pachten um jeden Preis?

Eine deutlich größere Entwicklung gab es bei den Pachtpreisen: 1993 lagen die Pachtpreise für Neupachten in Westdeutschland bei knapp 240 Euro je ha und in Ostdeutschland bei 75 Euro je ha (etwa ein Drittel). Im Jahre 2007 lagen die durchschnittlichen Bodenpachtpreise in Westdeutschland bei 280 Euro je ha und waren damit um 16 Prozent angestiegen, während sie in Ostdeutschland bei 130 Euro je ha lagen und sich damit fast verdoppelt hatten. Dabei ist zu beachten, dass der Unterschied zwischen Ackerlandpacht und Grünlandpacht in den alten Bundesländern etwa 80 bis 180 Euro/ha ausmacht.

Die höchsten Pachtpreise werden in Nordrhein-Westfalen mit 374 Euro je ha, in Niedersachsen mit 362 Euro je ha sowie in Sachsen-Anhalt mit 315 Euro je ha und in Bayern mit 304 Euro je ha für Ackerland bei Neupachten bezahlt. Für das Grünland werden ebenfalls in dieser Reihenfolge: Nordrhein-Westfalen 198 Euro je ha, in Niedersachsen 183 Euro je ha, in Sachsen-Anhalt 191 Euro je ha und in Bayern 168 Euro je ha bezahlt. Untersucht man die Pachtpreise auf Kreisebene, ergeben sich zwar nicht ganz so deutliche Unterschiede wie bei den Bodenpreisen; aber der Faktor 1

zu 3 kommt zwischen ertragsschwachen, beziehungsweise veredlungsarmen Gebieten gegenüber ertragsstarken, beziehungsweise veredlungsintensiven Gebieten vor. Einzelbetrieblich können die Unterschiede noch größer sein. Da werden einerseits Ackerlandpachten bis zu 1 000 Euro je ha bezahlt – insbesondere in Gemüseanbaugebieten – und keine 50 Kilometer weiter werden für etwa gleiche Bodenqualitäten „nur“ 300 Euro je ha bezahlt.

Roheinkommen und Pachtpreis

Pachtpreisunterschiede lassen sich viel eindeutiger mit den Produktivitätsverhältnissen erklären: Ertragreiche Böden und eine rentable Veredlungswirtschaft sind die wesentlichen Einflussgrößen auf das Pachtpreisniveau. Daneben sind zu berücksichtigen: die Größe der Parzelle, die Jahresniederschläge und deren Verteilung sowie Betriebsgrößen- und Betriebstypenverteilung in der Region. Hinzu kommt eine Vielzahl von betriebsindividuellen Einflussgrößen wie produktionstechnisches und kaufmännisches Können der Pächter, Steuersatz, Landverkauf, Wachstumswille, wie folgende Beispiele verdeutlichen:

a) Schweinebetriebe, welche 30 bis 40 Mastschweine pro ha und Jahr erzeugen, können maximal 150 bis 200 Euro/ha mehr bieten als viehlose Betriebe, weil die Futterkosten pro Mastschwein mit selbst erzeugtem Getreide um 3 bis 5 Euro je Mastschwein günstiger sind. Dazu kommt der monetäre Gülle-Düngewert von den 30 bis 40 Mastschweinen, welcher nach Abzug der Ausbringungskosten noch netto 100 bis 150 Euro Mineraldünger-Kosteneinsparung je ha bringt.

b) Eine hohe Milchviehdichte über die Verwertung von Silomais hat einen ähnlichen Effekt auf das Pachtpreisniveau.

c) Schließlich darf nicht vergessen werden, dass die zunehmende Dichte der Biogaserzeuger als potenzieller Nachfrager für Silomais auftritt. Diese können bei garantierten Stromerlösen maximal bis 3,20 Euro/dt zahlen, was bei 580 dt/ha über 1 800 Euro/ha ergibt. Für den Milchviehhalter sind allerdings derzeit 2,40 Euro/dt bereits der Maximalpreis.

Die Pachtpreise sollten nicht vom Deckungsbeitrag, beziehungsweise von der direktkostenfreien Leistung, sondern vom „Roheinkommen“ abgeleitet werden. Dieses ermittelt man aus den Kennwerten unter Abzug aller Arbeitserledigungskosten – nicht nur der variablen, wie bei der Deckungsbeitragsberechnung. Statt eines Rotations-Deckungsbeitrages von 630 bis 730 Euro je ha inklusive der Flächen-Prämien (zur Zeit) im Mähdruschkulturen-Betrieb wäre das Roheinkommen etwa 200 bis 250 Euro je ha geringer (wegen des Abzuges der Arbeitskosten und der Maschinenfestkosten). Wenn man dann weitere Kostenpositionen und Nachteile gegenüber Eigenland sowie zusätzliche Entfernungsaufwendungen geltend macht, wird die Kalkulation den tatsächlichen betriebsindividuellen Gegebenheiten gerecht. Die Übersicht auf Seite 12 kann beim Aushandeln eines vertretbaren Pachtpreis-Niveaus eine Hilfe darstellen. Dabei sollte beachtet werden:

- Welche Erträge, Erlöse, Kosten und daraus errechnete Deckungsbeiträge sind mittelfristig realistisch und,
- welche der aufgeführten Abzugsbeträge fallen einzelbetrieblich an?

Arbeitserledigungs-Vertrag schließen

Vom Rotation-Deckungsbeitrag müssen in jedem Fall die Arbeitsentlohnung sowie Beiträge, wie die zur Berufsgenossenschaft, abgezogen werden. Bei anderen Positionen kann man diskutieren, ob sie beansprucht werden, beziehungsweise welche Größenordnung angesetzt wird. Damit ergibt sich eine Spanne für das Beispiel von 500 bis 200 Euro je ha als vertretbares Pachtpreisniveau. 10 Prozent niedrigere Erträge bedingen eine um 50 bis 70 Euro je ha geringere Pacht. Die Erzeugererlöse im Herbst 2009 sind circa 20 Prozent niedriger als hier mittelfristig unterstellt, daher sind auch die Deckungsbeiträge und das ausgewiesene Niveau um rund 150 bis 200 Euro je ha niedriger. Somit ist es heute notwendig, den Pachtpreis mit einer Gleitklausel auszuweisen: Dabei wird ein Basis-Pachtpreis von zum Beispiel 100 bis 200 Euro je ha festgelegt. Sowie ein variabler Pachtpreis, der vom jährlichen Ertragsniveau und Erlösniveau (Brotweizen) abhängig ist und es wird einen Prozentsatz zwischen 20 bis 30 Prozent vereinbart.

Beispiel a): Ertragsniveau 80 dt/ha multipliziert mit dem Preisniveau von 12,50 Euro/dt (Börsenpreis) ergeben 1 000 Euro je ha Erlös; davon 25 Prozent, also 250 Euro/ha, als Zusatz-Pachtentgelt.

Beispiel b): Ertragsniveau 80 dt/ha; Preisniveau: 15 Euro/dt, sind 1 200 Euro je ha Erlös; davon 25 Prozent, entsprechen 300 Euro/ha als abhängiges Zusatz-Pachtentgelt. Einflussgrößen durch Veredlung und Biogaserzeugung sind zusätzlich zu berücksichtigen. Letztlich ist daher das vor Ort bestehende Pachtpreis-Niveau ausschlaggebend.

Eine andere Möglichkeit, als zu pachten, besteht darin, einen Arbeitserledigungs-Vertrag mit dem potenziellen Verpächter zu schließen, der das produktionstechnische Know-how und die unternehmerische Leistung entlohnt. Damit erkennt der Verpächter die Rentabilität des Ackerbaues, und nimmt an den jährlich schwankenden Gewinnen teil. Das hat rechtliche Folgen, weil damit der „Verpächter“ Landwirt bleibt, was aber gewünscht sein kann. Für solche Fälle ist ein Gespräch mit dem Betriebs- und Steuerberater notwendig. ■

Der Pachtanteil der Betriebe in Hessen und Rheinland-Pfalz liegt nach dem DBV-Situationsbericht bei rund 65 Prozent. Foto: Moe