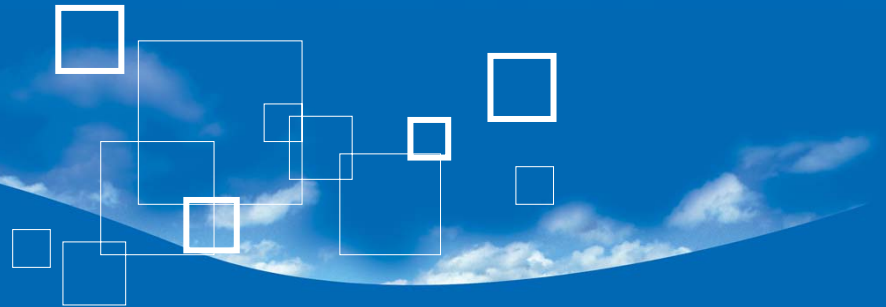


3. Bodenforum in Berlin

18.01.2006

Thema:
**Bodenmarkt und Zahlungs-
ansprüche aus Sicht der
Landgesellschaften**



Hans-Thomas Sönnichsen
stellv. Vorsitzender des BLG,
Geschäftsführer der
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

- **verwaltete Flächen von insgesamt 93.500 ha**
- **Verpachtung**
- **Verkauf nur in Ausnahmefällen**
- **Stärkung der Veredelung**
- **Anreiz zur Aufnahme der Veredelung**
- **Übertragung der Zahlungsansprüche**



Pachtende

Sofern der Pächter aufgrund der Nutzung des Pachtgegenstandes Zahlungsansprüche erwirbt, ist er verpflichtet diese bei Beendigung des Pachtverhältnisses in voller Höhe an einen vom Verpächter zu benennenden Betriebsinhaber unentgeltlich zu übertragen.

Als aufgrund der Nutzung des Pachtgegenstandes erworben gelten auch diejenigen Ansprüche aufgrund der Nutzung anderer Flächen, die der Pächter im Wege des Pflugtauschs für Pachtflächen aus diesem Vertrag zur Nutzung erhalten hat.

Nur hinsichtlich des gegebenenfalls vorhandenen betriebsbezogenen Teils dieser Zahlungsansprüche kann der Pächter hierfür eine Entschädigung in Höhe der zukünftigen Zahlungen verlangen.



Pachtende

Mit dieser Formulierung ist vereinfacht dargestellt Folgendes gemeint:

- **Die Grundprämie oder Flächenprämie möchten wir vom derzeitigen Bewirtschafter auf einen neu zu bestimmenden Wirtschafter ohne Entschädigung übertragen.**
- **Die in den Zahlungsansprüchen enthaltenen betriebsindividuellen Teile müssen mit der Fläche mitwandern, weil sie von den Zahlungsansprüchen nicht zu trennen sind. Da sie in der Vergangenheit durch den bisherigen Betriebsinhaber erwirtschaftet wurden und eine sehr unterschiedliche Höhe haben können, ist eine Entschädigung dafür gerechtfertigt.**



Übertragungsmöglichkeiten

- in Gänze ohne Entschädigung
- Aufteilung zwischen bisherigem und neuem Pächter entsprechend des Anteils der Topups

Zum Beispiel:

Der Zahlungsanspruch von 300 EUR/ha wurde um 150 EUR/ha aufgestockt, so dass der gesamte Zahlungsanspruch 450 EUR/ha beträgt.

= 1/3 Topups, 2/3 Grundanspruch

= 1/3 der Prämie beim bisherigen Verpächter

- Entschädigung aller Zahlungsansprüche
- Übertragung aller Ansprüche, Durchleitung des Anspruchs für Topups
- Übertragung ohne Entschädigung



Ermittlung der Höhe der Entschädigung

- **tatsächlicher Wert (Ertragswert) ist schwer zu ermitteln**
 - **Höhe der Zahlungsansprüche bis 2013 nicht garantiert**
 - **Wie geht es nach 2013 weiter?**



Auswirkung auf den Boden- und Pachtmarkt

geteilter Markt für:

- **Fläche**
- **Zahlungsansprüche**



Einflüsse auf Flächenpreise

- **Maximaler Preis für Fläche künftig im Regelfall nur im Zusammenhang mit Zahlungsansprüchen.**
- **Ist der Käufer auch der bisherige Bewirtschafter der Flächen?**
- **In welcher Größenordnung stehen Flächen zum Verkauf?**
 - **Abrundungsflächen (unter 10 % der bewirt. Fläche)**
 - **Flächen zur Begründung einer neuen Existenz (mehr als 10 % der bewirtschafteten Fläche)**
- **In welchem Umfang sind in der betroffenen Region ruhende Zahlungsansprüche, denn nicht aktivierte Zahlungsansprüche lösen unweigerlich verstärkte Nachfrage nach Flächen aus.**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



www.landesentwicklung-mv.de