

9. NL-Bodenforum auf der Grünen Woche

Es „brodelt“ am Pachtmarkt

„Ist der Pachtmarkt außer Rand und Band?“ Diese Frage stand in diesem Jahr im Mittelpunkt des NL-Bodenforums. Eine Antwort suchten Bodenmarkt-Experten und Praktiker auf Einladung der NL Neue Landwirtschaft am 24. 1. 2012 im Rahmen des Fachprogramms der Internationalen Grünen Woche in Berlin.

Klaus Böhme, NL-Redakteur

Seit geraumer Zeit „brodelt“ es am deutschen Pachtmarkt. Im Westen und Süden besonders dort, wo Veredlung und Biogas aufeinander treffen, und im Osten noch zusätzlich dort, wo die BVVG ehemals volkseigene Flächen ausschreibt, ist immer wieder von extrem hohen Pachtpreisen zu hören. Was steckt dahinter und wie ist die Lage insgesamt zu beurteilen? Die Referenten des Bodenforums haben mehr Licht in den intransparenten und regional sehr differenzierten Markt gebracht.

■ Pachtwerte aus der Landwirtschaftszählung 2010

Mit dem Bodenforum wurde die große Chance genutzt, dass die Landwirtschaftszählung 2010 seit längerer Zeit wieder statistische Werte bis hinunter auf Kreisebene zu den Pachtverhältnissen einschließlich der Preise lieferte (siehe NL 12/2011, S. 25 ff.). Solche Werte stehen voraussichtlich erst in zehn Jahren wieder zur Verfügung, unterstrich **Cora Haffmans**, Referatsleiterin im Statistikamt Nord.

Dr. Klaus Siegmund wertete in seinem Einführungsbeitrag die Ergebnisse der jüngsten Landwirtschaftszählung aus und kam zu der Erkenntnis, dass man ohne Weiteres davon sprechen kann, dass Pachtland – bei ausgeprägter regionaler Differenzierung – in



Angeregte Diskussion beim 9. Bodenforum. Hier spricht Ekkehard Horrmann, Landwirt aus Welsleben, Sachsen-Anhalt.

Fotos: Hubatschek

Deutschland immer knapper werde und sich der Wettbewerb um die Flächen verstärkt. „Die Pachtentgelte entwickeln nach langer Stagnation seit 2007 eine neue Dynamik, ja der Pachtmarkt ist regional sogar stark überhitzt“, betonte Dr. Siegmund und führte die Steigerungsraten besonders bei den Neupachten für Ackerland an. Die stärksten Anstiege seien in Veredlungs- und Biogasregionen, in Norddeutschland sowie in Ostdeutschland zu verzeichnen. Im Osten betreffe das besonders die BVVG-Flächen. Beispiele von Pachtpreisen über 800 oder gar 1.000 €/ha seien keine Einzelfälle mehr. Bei dieser Höhe sei allerdings zu fragen, wie sich das betriebswirtschaftlich rechne.

Einschränkend erklärte der Referent: „Pachtstatistiken sind nicht aktuell, lückenhaft bzw. nicht verfügbar und oft nur eingeschränkt glaubwürdig.“ Auch wenn wir darüber froh sind, mit der Landwirtschaftszählung jetzt endlich wieder Pachtwerte vorliegen zu haben, müsse man sich auch hier der Grenzen statistischer Werte bewusst sein.

Dem widersprach die Statistikerin **Cora Haffmans** im anschließenden Beitrag nicht. Sie erläuterte, wie die Pachtwerte erfragt wurden, wie die Mitarbeiter der Statistik den Werten mit großer Beharrlichkeit „hinterherjagen“, welche Stärken und Schwächen die Befragung und Auswertungen der amtlichen Pachtpreista-

LESETIPP

NL-Sonderheft **Bodenmarkt 5**
Bestellungen: www.landecht.de/agrar

Material **9. NL-Bodenforum**
www.bodenmarkt.info



Dr. Klaus Siegmund, der Hauptreferent bei der Beantwortung einer Frage.



Cora Haffmans vom Statistikamt zeigte Möglichkeiten und Grenzen der Statistik und Vorstandsvorsitzender Dieter Kube von der Milchquelle Stüdenitz eG erläuterte Ergebnisse und Erfahrungen bei der Sicherung der Flächen.



Moderator Klaus Böhme von der NL mit Referentin Cora Haffmans.

tistik aber auch habe. Landwirte würden über Pachtpreise ungern Auskunft geben.

Haffmans verwies auf die wenig und unterschiedlich genutzte Möglichkeit durch die Auswertung der nach dem Landpachtverkehrsgesetz vorgelegten Pachtverträge und des Testbetriebsnetzes die Transparenz am Pachtmarkt zu erhöhen.

Ekkehard Horrmann, Landwirt aus Welsleben und Vorsitzender des Verbandes der Teilnehmergemeinschaften in Sachsen-Anhalt verwies in der Diskussion darauf, dass die besonders spektakulären Pacht- und Kaufpreise, besonders die der BVVG, nicht verallgemeinert werden dürfen. Im Durchschnitt und in vielen Einzelfällen sehe es schon noch anders aus. Er rief dazu auf, die Preise nicht bewusst nach oben zu treiben, denn mit Landwirtschaft könnten sie gar nicht verdient werden.

Der Chef der BVVG-Niederlassung Magdeburg, **Hans-Egbert von Arnim** wies darauf hin, dass die Preise der Statistik und die der BVVG gar nicht vergleichbar seien. Bevor man gegen die BVVG einen Feldzug wegen Preistreiberei führe, müsse man erst einmal alle Nebenkosten der anderen Pachtverträge mit berücksichtigen, dann bliebe sicher kaum noch ein Abstand.

■ Betriebe müssen Flächen sichern

Dieter Kube, Vorstandsvorsitzender der Agrar-genossenschaft Milchquelle Stüdenitz eG, erläuterte, wie sein Unternehmen sich bereits einen guten Teil der Flächen – 490 ha – durch Kauf gesichert habe, darunter auch 110 ha von der BVVG. Die Milchquelle eG braucht Flächensicherheit vor allem für die Versorgung der 950 Kühe und der Jungrinder. Deshalb bemüht sich die Genossenschaft auch um ein gutes Verhältnis zu den 105 Verpächtern der insgesamt 819 ha Pachtfläche. Über den größten Teil (95 %) seien langfristige Pachtverträge bis 2020 unterzeichnet.

■ Risiken mit einkalkulieren

Der im Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz auch für die BVVG zuständige Referatsleiter **Jobst Jungehülsing** verwies in seinem Beitrag auf die Risiken, vor denen die Landwirte stehen: ungewisse Erzeugerpreise, zurückgehende Direktzahlungen und Klimawandel. Das müsse bei der Kalkulation der Pachtpreise berücksichtigt werden. Wer jetzt Pachtverträge mit überhöhten Preisen abschließe, könne später in eine schwierige Situation kommen.

Als Auslöser für die steigenden Bodenpreise identifizierte Jungehülsing langfristig verbesserte Marktaussichten für landwirtschaftliche Erzeugnisse und die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise, wie die Flucht in Sachwerte und niedrige Fremdkapitalkosten. Zu den künftigen Rahmenbedingungen für den

Pachtmarkt rechnet der Referatsleiter auch die abnehmende Bedeutung der BVVG und die geringen Eingriffe des Staates, letztere höchstens über das in der Verantwortung der Länder liegende Landpachtverkehrsgesetz. Abschließend betonte er: „Die Pachtpreise werden von Pächtern und Verpächtern bestimmt.“

Zur Rolle der BVVG als Akteur auf dem Pachtmarkt nahm der in der Berliner Zentrale für Verpachtung und Verkauf zuständige Abteilungsleiter **Jens Reise** Stellung. Einführend hob er hervor, dass die BVVG nur noch einen Anteil von 5,7 % an der LN der Neuen Bundesländer hat. 30 % der Betriebe seien Pächter bei der BVVG und die Hälfte habe Direkterwerbs- und



Neben Dr. Siegmund rechts Jobst Jungehülsing, BMELV, und links Jens Reise, BVVG.

-pachtberechtigungen nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010. Im Durchschnitt würden von der Gesamtbetriebsfläche der BVVG-Pächter 2,9 % weiter verpachtet, für 2,5 % würden die Direktverkäufe noch ausstehen, und 5,3 % würden ausgeschrieben. Die Rolle der BVVG am ostdeutschen Pachtmarkt sei also nicht so groß wie oft angenommen und werde weiter sinken. Die Aufregung über die Preissteigerung wäre deshalb übertrieben. Der Preisanstieg folge zudem der Entwicklung des Einkommens in der Landwirtschaft und würde sich bei Ausschreibungen am Markt bilden. Umstritten in der folgenden Diskussion war der Verweis auf die noch höheren Preise in den alten Bundesländern. Mehrere Landwirte bezeichneten das als undifferenzierte Milchmädchenrechnung. Gefährlich sei das Abfärben der hohen BVVG-Preise auf den gesamten Markt. Allerdings solle man sich schon jetzt auf die Zeit nach der Privatisierung durch die BVVG vorbereiten. Es werde auch dann nicht leichter, am Pachtmarkt zu bestehen.

Im Ergebnis war festzustellen, dass der Pachtmarkt zwar stark in Bewegung, nicht aber außer Rand und Band ist.

Die Teilnehmer wurden zum **10. NL-Bodenforum** am 22. Januar auf der Grünen Woche 2013 eingeladen. (bö) NL