



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Fachbereich Agrarwirtschaft und Lebensmittelwissenschaften

Fachgebiet Volkswirtschaftslehre und Agrarpolitik

Prof. Dr. T. Fock

Bachelorarbeit

URN: urn:nbn:de:gbv:519-thesis 2009 - 0317 - 3

**„Die Entwicklung des Bodenmarktes - insbesondere der Pacht
landwirtschaftlicher Nutzflächen im Uecker-Randow – Kreis“**

Enrico Thamm

Ulf Wißler

Oktober 2009

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 EINLEITUNG	7
2 THEORIE DES BODENMARKTES	9
2.1 Der Produktionsfaktor Boden	9
2.2 Grundlagen des Bodenmarktes	11
2.2.1 Opportunitätskosten der landwirtschaftlichen Bodennutzung	12
2.2.2 Angebot des Produktionsfaktors Boden	12
2.2.3 Nachfrage des Produktionsfaktors Boden	14
2.2.4 Preis des Produktionsfaktors Boden	16
2.3 Der Produktionsfaktor Boden unter ökonomischer Betrachtung	17
2.4 Bewertung landwirtschaftlicher Nutzflächen	18
2.4.1 Der Ackerschätzungsrahmen	18
2.4.2 Der Grünlandschätzungsrahmen	19
2.4.3 Die Ertragsmesszahl	20
2.5 Eingriffe des Staates in den Bodenmarkt	21
2.5.1 Die Mitwirkung des Staates	21
2.5.2 Der Umweltschutz gewinnt zunehmend an Bedeutung	21
2.5.3 Das Grundstücksverkehrsgesetz als Schutzschild für landwirtschaftliche Flächen	22
3 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNGEN DES BODENMARKTES	23
3.1 Der Bodenmarkt nach dem 2. Weltkrieg	23
3.1.1 Die Bodenreform in der Nachkriegszeit	23
3.1.2 Der Klassenkampf gegen Mittel- und Großbauern von 1949 bis 1953	24
3.1.3 Die Kollektivierungs- und Konsolidierungsphase	25
3.1.4 Der Versuch der Industrialisierung des Agrarsektors von 1968 bis 1976	25
3.1.5 Die Stagnation des Agrarsektors bis zur Wende	26
3.2 ENTWICKLUNG DES BODENMARKTES NACH DER WIEDERVEREINIGUNG IM ÖSTLICHEN TEIL DEUTSCHLANDS	27
3.2.1 Die grundsätzlichen Aufgaben der Treuhandanstalt	27
3.2.2 Konflikt zwischen der Ost -und Westpolitik spitzt sich zu	28
3.2.3 Die Gründung der Bodenverwertungs- und verwaltungs- GmbH	29
3.2.3.1 Das Bohl – Papier	29
3.2.3.2 EALG und FlErwV für Bohl – Papier	29
3.2.3.3 Die erschwerte Privatisierung der VEG	30
4 PACTEN UND VERPACTEN	31
4.1 Definition	31

4.2 Die unterschiedliche Entwicklung der Pacht zwischen den alten und den neu-	31
en Bundesländern seit 1991	31
4.3 Der Landpachtvertrag	33
4.3.1 Rechtliche Grundlagen	33
4.3.2 Anforderungen an den Landpachtvertrag	34
4.4 Das Pachtentgelt	36
4.4.1 Formen des Pachtentgeltes	36
4.4.2 Ermittlung de Pachtentgeltes	37
4.5 Steuerliche Auswirkungen der Verpachtung	38
5 GESCHICHTE UND ENTWICKLUNG DES BODENS IM UECKER-RANDOW -	40
KREIS	40
5.1 Geschichte	40
5.2 Entwicklung der unterschiedlichen Bodenqualitäten in den Regionen des Uecker-	
Randow – Kreises	41
6 DER BODENMARKT IM UECKER-RANDOW - KREIS	45
6.1 Überblick des Bodenmarktes im Uecker-Randow - Kreis	45
6.1.1 Rechtsformen der landwirtschaftlichen Betriebe	45
6.1.2 Landwirtschaftliche Betriebe im Uecker-Randow - Kreis nach Größenklassen	46
und deren anteilmäßige Fläche	46
6.1.3 Aktueller Stand der Pachtverträge	47
6.1.4 Dominanz der BVVG am Pachtmarkt	49
6.2 Statistische Datenerhebungen der einzelnen Pachtjahre	50
6.2.1 Auswertung Pachtjahr 1993	52
6.2.1.1 Bodenqualitäten im Uecker-Randow – Kreis	53
6.2.1.2 Zusammenhänge zwischen der Bodenqualität und dem Preis je Bodenpunkt	54
6.2.1.3 Zusammenhänge zwischen dem Bodenpunktpreis und dem Hektar-	57
preis	57
6.2.1.4 Erkenntnisse der Auswertung des Pachtjahres 1993	59
6.2.1.5 Zusätzliche Vereinbarungen der Pachtverträge 1993	60
6.2.2 Auswertung Pachtjahr 2005	61
6.2.2.1 Neuverpachtete Fläche im Uecker-Randow – Kreis 2005	61
6.2.2.2 Bodenqualitäten im Uecker-Randow – Kreis	62
6.2.3.3 Zusammenhänge zwischen der Bodenqualität und dem Preis je Bodenpunkt	63
6.2.2.4 Zusammenhänge zwischen dem Bodenpunktpreis und dem Hektar-	65
preis	65
6.2.3 Auswertung Pachtjahr 2009	67
6.2.3.1 Neuverpachtete Fläche im Uecker-Randow – Kreis 2009	67
6.2.3.2 Bodenqualitäten im Uecker-Randow – Kreis	68
6.2.3.3 Zusammenhänge zwischen der Bodenqualität und dem Preis je Bodenpunkt	69

6.2.3.4 Zusammenhänge zwischen dem Bodenpunktpreis und dem Hektar-	70
preis	70
6.2.4 Preisentwicklung der Neuverpachtungen im Uecker-Randow - Kreis von 1993	
bis 2009	73
7 VERHALTEN VON VERPÄCHTER AM BODENMARKT IM UECKER-RANDOW	
- KREIS	76
7.1 Die Vorgehensweise	76
7.2 Die Auswertung der Fragebögen	77
8. ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DES BODENMARKTES	82
8.1 Proteste gegen die Flächenveräußerungsmethode der BVVG 2009	82
8.2 Einschätzungen zur Entwicklung des Bodenmarktes	84
9 ZUSAMMENFASSUNG	85
LITERATURVERZEICHNIS	87
RECHTSQUELLEN	89
ANHANG	90

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung Produktionsfaktor Boden.....	9
Abbildung 2: Angebotskurve der landwirtschaftlichen Nutzfläche	13
Abbildung 3: Angebots- und Nachfragekurve der landwirtschaftlichen Nutzfläche	15
Abbildung 4: Entwicklung der Pachtentgelte zwischen Ost – und Westdeutschland	32
Abbildung 5: Ableitung des Pachtentgeltes für landwirtschaftliche Zwecke	37
Abbildung 6: Entscheidungsalternativen unter Berücksichtigung der stillen Reserve... ..	39
Abbildung 7: Ukraine - Torgelow	40
Abbildung 8: Vorstoß des skandinavischen Inlandeises während der Weichsel – Kaltzeit	42
Abbildung 9: Bodenqualitäten des UER- Kreises	44
Abbildung 10: Flächenverteilung nach Rechts- und Erwerbsformen.....	45
Abbildung 11: Landwirtschaftliche Betriebe im UER - Kreis nach Größenklassen und deren anteilmäßige Fläche.....	46
Abbildung 12: Bestand aller laufenden und angezeigten Pachtverträge des Jahres	48
Abbildung 13: Entwicklung der Pachtsituation der verpachteten BVVG- Flächen von 2005 bis 2009	49
Abbildung 14: Pachtverträge des heutigen UER – Kreis 1993	51
Abbildung 15: Neu verpachtete Fläche im UER – Kreis 1993, der ausgewerteten 256 Pachtverträge.....	52
Abbildung 16: Bodenqualität der Neuverpachtungen im UER – Kreis 1993.....	53
Abbildung 17 : Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für AL im UER – Kreis 1993..	55
Abbildung 18: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für GL im UER – Kreis 1993... ..	56
Abbildung 19: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für AL im UER – Kreis 1993.....	57
Abbildung 20: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für GL im UER – Kreis 1993.....	58
Abbildung 21: Neu verpachtete Fläche im UER – Kreis 2005	61
Abbildung 22: Bodenqualität der Neuverpachtungen im UER – Kreis 2005.....	62
Abbildung 23: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für AL im UER – Kreis 2005... ..	63
Abbildung 24: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für GL im UER – Kreis 2005... ..	64
Abbildung 25: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für AL im UER – Kreis 2005.....	65
Abbildung 26: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für GL im UER – Kreis 2005.....	66
Abbildung 27: Neu verpachtete Fläche im UER – Kreis 2009	67
Abbildung 28: Bodenqualität der Neuverpachtungen im UER – Kreis 2009.....	68
Abbildung 29: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für AL im UER – Kreis 2009... ..	69
Abbildung 30: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für GL im UER – Kreis 2009... ..	70
Abbildung 31: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für AL im UER – Kreis 2009.....	71
Abbildung 32: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für GL im UER – Kreis 2009.....	72
Abbildung 33: Preisentwicklung für neu verpachtete Fläche im UER – Kreis 1993, 2005 und 2009	74
Tabelle 1: Ergebnisse auf die Frage 3, Beweggründe für die Verpachtung von Eigentumsfläche statt dessen Verkauf.....	77

Abkürzungsverzeichnis

AfL	Amt für Landwirtschaft
Art.	Artikel
AusglLeistG	Ausgleichsleistungsgesetz
AL	Ackerland
AZ	Ackerzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bodenpunkte
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BVVG	Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH
ca.	circa
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DM	Deutsche Mark
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
EntschG	Entschädigungsgesetz
FlErwV	Flächenerwerbsverordnung
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik
ggf.	gegebenenfalls
GL	Grünland
GrdstVG	Grundstückverkehrsgesetz
GVVO	Grundstücksverkehrsverordnung
ha	Hektar
i .d. R.	in der Regel
Jh.	Jahrhundert
KPD	Kommunistische Partei Deutschlands
LF	landwirtschaftliche Fläche
LPachtVG	Landpachtverkehrsgesetz
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
SED	Sozialistische Partei Deutschlands
THA	Treuhandanstalt
THG	Treuhandgesetz
u. a.	unter anderem
UER	Uecker-Randow
usw.	und so weiter
VEB	Volkseigener Betrieb
VEG	Volkseigenes Gut
z. B.	zum Beispiel
€	Euro

1 Einleitung

In der Volkswirtschaftslehre wird der Boden, neben dem Kapital und der Arbeit, als Produktionsfaktor bezeichnet. Insbesondere für die Landwirtschaft bildet er seit je her die Grundlage für die Lebens- und Futtermittelerzeugung. Der Boden steht nur begrenzt zur Verfügung und stellt ein Gut dar, welches nicht dem Werteverlust unterliegt und damit eine Sicherheit für die Zukunft bilden kann. Aufgrund seiner vielseitigen Verwendung gewann er in den letzten Jahren auch in anderen Bereichen, z.B. der Gewerbebranche, immer mehr an Bedeutung, sodass die Nachfrage am Bodenmarkt seitdem exorbitant ansteigt und als eigentliches Gut der Urproduktion in seinem bisherigen Umfang nicht mehr zur Verfügung steht und voraussichtlich weiter abnehmen wird.

Die Pacht hatte ihren Ursprung im Mittelalter, als die Bauern ihren Herren für die Bewirtschaftung derer Flächen den größten Teil ihrer Ernte abgeben mussten und somit nur wenig für sich selbst zur Verfügung hatten. Im Laufe der Zeit änderte sich jedoch dessen Gewichtung, da viele Pachtflächen in Eigentum der Bauern übergingen. Das eigentliche Ziel dieser Arbeit mit dem Thema: „Die Entwicklung des Bodenmarktes - insbesondere des Pachtmarktes des Uecker-Randow – Kreises“ bestand darin, herauszufinden, welche Faktoren einen bestimmten Einfluss auf die Entwicklung des Pachtmarktes seit der Wiedervereinigung, insbesondere in dieser Region, haben. In der Einführung soll sich zuerst mit den Grundlagen des Bodenmarktes und deren Zusammenhänge auseinandergesetzt werden, um spätere Annahmen, Ergebnisse und etwaige Schlussfolgerungen besser nachvollziehen zu können. Weiterhin soll ein Bezug von der Höhe des Pachtentgeltes zur Bodenqualität aus landwirtschaftlicher Sicht hergestellt werden. Außerdem wird sich zur Situation geäußert, in wie fern sich die unterschiedlichen Investitionsbereitschaften bzw. Möglichkeiten verschiedener Marktteilnehmer am Bodenmarkt auf die Bedeutung der Pacht gegenüber dem Kauf von Boden auswirken. Für die Ermittlung des Pachtentgeltes für landwirtschaftliche Nutzflächen gibt es keine generelle Bemessungsgrundlage. Inzwischen hat sich eine breite Palette an unterschiedlichsten Bemessungsmöglichkeiten in Abhängigkeit der Pachtformen landwirtschaftlicher Flächen entwickelt. Die wichtigsten Formen der Pacht sollen bei der Erstellung dieser Arbeit näher betrachtet werden. Der Hauptteil dieser Arbeit beruht auf einer im Amt für Landwirtschaft (AfL) Ferdinandshof durchgeführten Datenerhebung der dort angezeigten Pachtverträge zwischen verschiedenen Jahrgängen und deren anschließender Vergleich, um daraus Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Pachtmarktes für den Uecker-Randow – Kreis (UER) ziehen zu können. Eine Befragung beliebiger Verpächter landwirtschaftlicher Nutzfläche dieser Region soll Aufschluss darüber geben, in wie weit sie Kenntnisse über die aktuelle Pachtmarktsituati-

on besitzen und entsprechend Einfluss auf die Höhe des Pachtentgeltes regional nehmen können. Abschließend soll eine Prognose zur zukünftigen Entwicklung des Boden- bzw. Pachtmarktes zum einem aus der Sicht der Wirtschaftsexperten und nicht zuletzt aus der Sicht der Verfasser erstellt werden.

2 Theorie des Bodenmarktes

Auf den folgenden Seiten sollen die theoretischen Grundlagen des Bodenmarktes näher betrachtet werden. Dabei soll insbesondere auf Angebot, Nachfrage und Preisbildung am Bodenmarkt eingegangen werden.

2.1 Der Produktionsfaktor Boden

Grundsätzlich versteht man unter Produktionsfaktoren alle materiellen und immateriellen Mittel und Leistungen, die an der Bereitstellung von Gütern beteiligt sind. Dabei muss jedoch eine differenzierte volkswirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Definition der Produktionsfaktoren betrachtet werden.

Betriebswirtschaftlich unterteilen sich die Produktionsfaktoren in dispositive Faktoren wie Leitung, Planung und Organisation des Unternehmens, sowie in Elementarfaktoren, zu welchen Werkstoffe, Betriebsmittel und die Arbeit am Objekt gehören. Die klassische Volkswirtschaftslehre hingegen betrachtet seit Adam Smith und David Ricardo die Faktoren Arbeit, Kapital und Boden als Produktionsfaktoren. In neueren Betrachtungen wird der Faktor Boden erweitert und ist im Produktionsfaktor Natur oder Umwelt mit inbegriffen (s.a. www.wikipedia.org/wiki/Produktionsfaktoren).

Speziell der Produktionsfaktor Boden weist einige Besonderheiten gegenüber den anderen auf, worauf an dieser Stelle näher eingegangen werden soll.

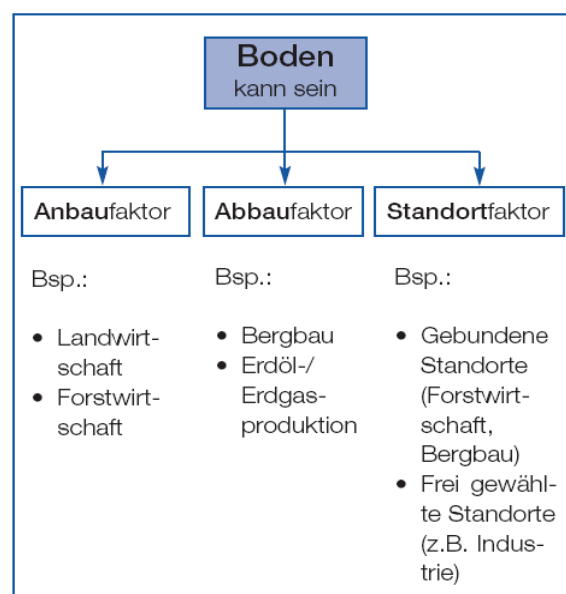


Abbildung 1: Darstellung Produktionsfaktor Boden

Quelle: www.hau-werner.de/prodfakt.pdf

Wie in der oberen Grafik dargestellt, kann der Boden unterschiedliche Funktionen in den verschiedenen Wirtschaftszweigen einnehmen. So ist der Boden in vielen Wirtschaftsbereichen einfach nur Standort für die Industriegebäude und Fabriken. Dies trifft aber nicht auf Wirtschaftszweige wie den Abbau fossiler Brennstoffe und auf die Forst- und Landwirtschaft zu. Vielmehr ist in diesen Bereichen der Boden zu den Elementarfaktoren zu zählen und nimmt damit eine wesentlich wichtigere Rolle ein (s.a. www.hau-werner.de/prodfakt.pdf).

Der Bodenmarkt weist aber noch einige weitere Besonderheiten auf, die durch die Eigenschaften des Bodens gekennzeichnet sind. Zum einen zählt die Unzerstörbarkeit und Unvermehrbarkeit des Bodens dazu, was den Boden zu einem knappen Produktionsfaktor macht. Außerdem bringt die Unzerstörbarkeit auch steuerliche Besonderheiten mit sich, da der Erwerb von Boden nicht abgeschrieben werden kann (vgl. Fuchs 2007). Allerdings sind die beiden genannten Eigenschaften relativ zu sehen. Denn Boden kann durchaus zerstört werden, zum einen durch Naturgewalten, wie z. B. durch Wasser- und Winderosion. Dies kann auf den allgemeinen Klimawandel, z. B. den Anstieg des Meeresspiegels, aber auch auf unsachgemäße Bewirtschaftung der Flächen durch den Landwirt zurückgeführt werden. Auch eine Unterversorgung des Bodens mit Humus und Nährstoffen kann zu einer qualitativen Minderung des Bodens führen. Um dieses weitgehend zu verhindern ist der Landwirt an gesetzliche Auflagen wie Cross Compliance (CC) oder die Düngeverordnung (DüV) gebunden. Danach ist der Landwirt verpflichtet nach guter fachlicher Praxis den qualitativen Zustand der Böden zu erhalten. Andererseits kann die Qualität des Bodens auch durch bedarfsgerechte Bewirtschaftung verbessert werden. Es ist auch möglich Land dazuzugewinnen, wie beispielsweise durch das Eindeichen von Meeren, um so entstehendes Marschland nutzen zu können. Weiterhin kann vorhandener Boden für die Landwirtschaft, durch Rodung von Wäldern oder aber auch durch die Drainierung von Feuchtgebieten, nutzbar gemacht werden. Ob die hier genannten Möglichkeiten ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll sind, sei zunächst dahingestellt. Denn gerade im jetzigen Zeitalter des Klimawandels wird auf staatlicher Ebene versucht, Feuchtgebiete, die in Zeiten der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) aus ökonomischer Sicht trocken gelegt wurden wiederum zu renaturieren, um positive Akzente für die Biodiversität in unseren Breitengraden zu setzen.

Eine dritte Eigenschaft des Bodens ist seine Unbeweglichkeit, was infolge der Betrachtung des Bodens als Elementarfaktor in der Landwirtschaft, eine weitere Erschwernis aufweist. Industriebetriebe die Land als Standortfaktor erwerben, haben es relativ leicht Kriterien, wie die hohe Bevölkerungsdichte als potenzielle Arbeitnehmer, die Nähe zu Absatzmärkten und die gute Infrastruktur, mit einzubeziehen. Diese Möglichkeit ist dem Landwirtschaftsbetrieb

nur sehr bedingt gegeben. Er ist gezwungen sein Betriebsaufbau und Management dem vorhandenen Standort anzupassen. Außerdem sind mit dem Standort auch die klimatischen Bedingungen, wie durchschnittliche Jahresniederschläge und durchschnittliche Jahrestemperatur, vorgegeben.

Als weitere Eigenschaft für den Boden könnte man seine Unentbehrlichkeit nennen. Der Boden bietet Lebensraum für Mensch und Tier und ist als Produktionsfaktor nicht nur Grundlage für die Erzeugung von Lebensmitteln. Auch zur Energieerzeugung hat er als Produktionsfaktor an enormer Bedeutung dazu gewonnen. Da die Versorgung der Menschheit mit nichtregenerativen Rohstoffen in absehbarer Zeit nicht mehr gewährleistet werden kann, müssen neue Wege erschlossen werden. Gegenwärtig gewinnt der Anbau von nachwachsenden Rohstoffen, als Alternative zur fossilen Energiegewinnung in den westlichen Industrieländern immer mehr an Bedeutung und stellt sich somit der Nahrungsmittelproduktion als konkurrierender Faktor dar. Zusammenfassend kann man sagen, dass die Eigenschaften des Produktionsfaktors Boden einen entscheidenden Einfluss auf den Bodenmarkt haben.

2.2 Grundlagen des Bodenmarktes

Zunächst soll an dieser Stelle der Begriff Markt definiert werden. „Der Begriff Markt, abgeleitet vom lateinischen *mercatus* (Handel), bezeichnet im engeren Sinne den Ort, an dem Waren regelmäßig gehandelt oder getauscht werden. Im weiteren Sinne bezeichnet der Begriff heute das geregelte Zusammenführen von Angebot und Nachfrage von Waren, Dienstleistungen und Rechten“ (s.a. <http://de.wikipedia.org/wiki/Markt>).

Die ideale Form eines Marktes ist der *vollkommene Markt*. Dieser ist durch bestimmte Eigenschaften charakterisiert. Dazu zählen eine völlige Markttransparenz, ein Gleichgewicht zwischen einem kontinuierlichen Angebot und einer kontinuierlichen Nachfrage, keine räumlichen, zeitlichen und persönlichen Präferenzen zwischen Anbieter und Nachfrager, sowie keine Absprachen. Ist nur eine dieser Eigenschaften nicht erfüllt, wird von einem unvollkommenen Markt gesprochen. In der Realität ist kein vollkommener Markt vorhanden, so auch nicht der Bodenmarkt (vgl. Mahlau 2007). Dies ist auch beim Bodenmarkt der Fall. Die Landwirte tauschen selten Informationen darüber aus, was sie genau ihren Verpächtern bezahlen, daher kann von völliger Markttransparenz nicht gesprochen werden. Auch persönliche Präferenzen können nicht ausgeschlossen werden. Das wäre z. B. bei Pachtvertragsabschlüssen zwischen Verwandten oder Bekannten der Fall. Durch die stark variierende Qualität der Böden, zum Teil sogar auf engem Raum, ist auch die Homogenität des Gutes nicht gegeben. Im Grunde genommen ist lediglich die Bedingung eines kontinuierlichen Angebots und einer kontinuier-

lichen Nachfrage relativ gut erfüllt. In der Realität ist kein vollkommener Markt vorhanden. Da die Eigenschaften des Bodens, ebenso wie die anderen Einflussfaktoren, stark zwischen den einzelnen Regionen differenzieren können, ist es schwierig den Bodenmarkt beispielsweise für ganz Deutschland zu bewerten. Daher ist es günstiger den Bodenmarkt regional zu beurteilen.

2.2.1 Opportunitätskosten der landwirtschaftlichen Bodennutzung

Auch mögliche Opportunitätskosten der landwirtschaftlichen Bodennutzung nehmen einen grundlegenden Einfluss auf den Bodenmarkt. Von Bedeutung sind zum einen außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten von Boden, sowie die Möglichkeiten der Neulandgewinnung und die Verbesserung der Bodenqualität durch verschiedene Maßnahmen.

Diese Nutzungsalternativen lassen sich in die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen (LF), in Bauland für Wohnungen, Häuser, Industrieanlagen und für staatlich angeordneten Straßen- und Wegebau, unterteilen. Diese Bodennutzungen führen in der Regel (i. d. R.) zu einer wesentlich höheren Bodenrente als die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung. Zum anderen zählt zu den nichtlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten die Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen an Grenzstandorten, wenn die durch landwirtschaftliche Produktion erzeugte Grundrente wesentlich niedriger ist, als bei Nutzungsalternativen wie z. B. einer Aufforstung.

Die Neulandgewinnung durch Rodung, Trockenlegung, Eindeichung oder andere aufwändige Verfahren kann nur bei großer Bodenknappheit oder hoher erzielbarer Bodenrente ökonomisch sinnvoll sein. Aus ökologischer Sicht und heutigen Erkenntnissen zum Klimawandel, werden diese Möglichkeiten wohl eher in den Hintergrund treten, zumindest in umweltbewussten Nationen wie der Bundesrepublik Deutschland (BRD) (vgl. Henrichsmeyer; Witzke 1991, S. 361).

2.2.2 Angebot des Produktionsfaktors Boden

Um das Angebot des Bodens näher zu erläutern, muss zunächst auf die typischen Anbieter des Produktionsfaktors Boden und deren Motive eingegangen werden. Die erste Gruppe der Anbieter sind private Nicht-Landwirte die LF geerbt haben oder Personen, die nach dem zweiten Weltkrieg Bodenreformland zugeteilt bekamen. Dieses Flächen gingen nach dem Mauerfall 1990 größtenteils wieder in ihren Besitz zurück (siehe Abschnitt 3.2.1). Grundsätzlich kann bei dieser Gruppe von einem untypischen Angebotsverhalten, aufgrund familiärer,

privater oder sonstiger Verkaufsmotive, gesprochen werden. Daher kommt es zu einem preisunelastischen Angebotsverhalten. Als zweite Gruppe der Anbieter sind aktive landwirtschaftliche Unternehmen zu nennen, die in der i. d. R. kaum als Anbieter von Land auftreten. Ausnahmen können mögliche Liquiditätsprobleme, oder sogar komplette Betriebsaufgaben sein. In günstigen Fällen sind auch Umwidmungen landwirtschaftlicher Fläche zu Bauland und ein damit verbunden hoher Verkaufserlös möglich. Als dritte Gruppe sind die öffentlichen Körperschaften, wie z. B. die Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG) und die Landgesellschaften zu nennen. Die BVVG hat die Aufgabe, aus DDR- Zeiten übernommene ehemals volkseigene Fläche zu verwalten, zu verpachten und zu verkaufen. Sie hat bei der Preisbildung einen ziemlich großen Spielraum, wie beispielsweise bei der Landveräußerung zu Sonderkonditionen, und hat damit erheblichen Einfluss auf den kompletten Bodenmarkt und die Bodenmarktpolitik (vgl. Fock 2008). Aufgrund dessen hoher Relevanz auf der Entwicklung des Bodenmarktes Deutschlands nach dem 2. Weltkrieg, wird im Abschnitt 3 gesondert darauf eingegangen.

Die Angebotsfunktion des Produktionsfaktors Boden ist auch durch die genannten Verhältnisse (siehe Abschnitt 2.2.1), über weite Bereiche in Bezug auf die Bodenrente (Abbildung 2) fast vollkommen unelastisch.

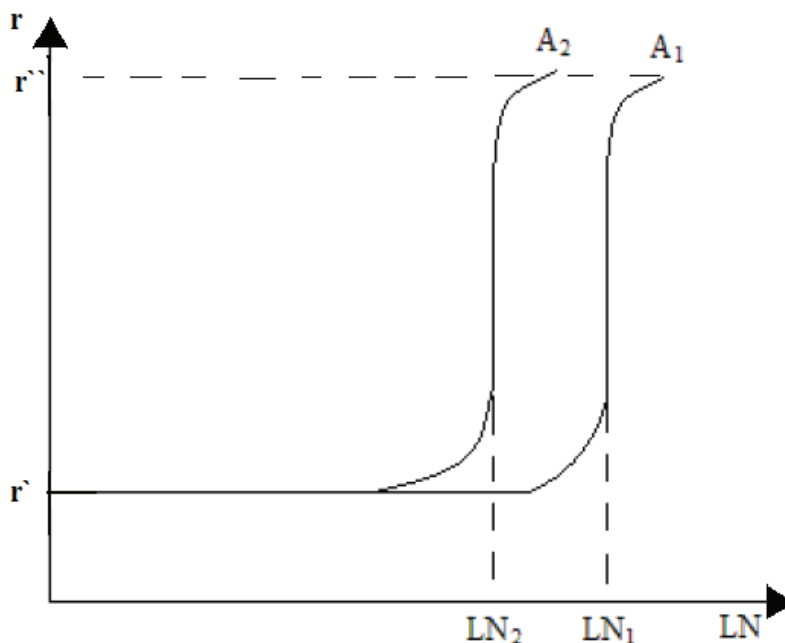


Abbildung 2: Angebotskurve der landwirtschaftlichen Nutzfläche

Quelle: abgewandelte Grafik nach Henrichsmeyer; Witzke 1991, S. 362

Bei der in Abbildung 2 dargestellten Angebotsfunktion A_1 , ist das Angebot der landwirtschaftlichen Nutzfläche LN_1 , unabhängig von der Bodenrente, über einen weiten Bereich völlig konstant. Lediglich bei sehr niedrigen landwirtschaftlichen Bodenrenten r' werden alternative Nutzungsformen, wie Aufforstung oder subventionierte Flächenstilllegungen wettbewerbsfähig und die eigentliche landwirtschaftliche Nutzfläche geht zurück. Der umgekehrte Fall liegt bei sehr hohen zu erzielenden Bodenrenten r'' vor, sodass die landwirtschaftliche Fläche zunehmen kann (Flächentrockenlegung usw.). Der Verlauf des elastischen Teils der Angebotsfunktion wird somit durch die Höhe der Opportunitätskosten festgelegt. D. h., dass eine Umwandlung der Flächennutzung in Abhängigkeit der zu erzielenden Bodenrente bei alternativer Nutzung erfolgt. Des Weiteren ist der Grafik zu entnehmen, dass sich die Angebotsfunktion A_1 im Verlauf der nächsten Jahrzehnte in Richtung A_2 verschieben wird. Ursache hierfür ist die zunehmende Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Bauland oder für andere außerlandwirtschaftliche Zwecke (vgl. Henrichsmeyer; Witzke 1991 S. 362).

2.2.3 Nachfrage des Produktionsfaktors Boden

Um die Nachfrage des Produktionsfaktors Boden zu erläutern, ist es ebenfalls von Vorteil, zunächst kurz auf die typischen Nachfrager einzugehen. An erster Stelle sind hier wachstumswillige Landwirte zu nennen. Sie kaufen Boden um zu expandieren und damit Betriebsgrößeneffekte zu nutzen. Somit können Kosten gesenkt und wettbewerbsfähiger produziert werden. Ferner ist ein hoher Eigenlandanteil vorteilhaft für die Kreditwürdigkeit eines Landwirtschaftsbetriebes. Im Gegensatz zur Pacht kann auch das Risiko der Kündigung eines Pachtvertrages verhindert werden. Dem gegenüber steht der Nicht-Landwirt, der in den Boden als Kapitalanlage investiert. Er kauft das Land um es i. d. R. anschließend zu verpachten, z. B. an ortsansässige Landwirte, um so eine möglichst hohe Rendite in Form eines Pachtzinses zu erzielen. Außerdem spekuliert der Nicht-Landwirt mit einer Wertsteigerung des Bodens in der Zukunft. Ein drittes Argument für die Kapitalanlage Boden ist die Werterhaltung im Falle einer Inflation. Die dritte Gruppe der typischen Bodennachfrager sind öffentliche Körperschaften, die das Land erwerben um es oftmals für andere Nutzungszwecke umzuwidmen. Hierzu ist z. B. die Umwidmung zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten oder Boden- und Wasserschutzgebieten zu nennen (vgl. Fock, 2008).

In der Nachfolgenden Abbildung 3 soll nun die Nachfragefunktion des Produktionsfaktors Boden grafisch dargestellt werden.

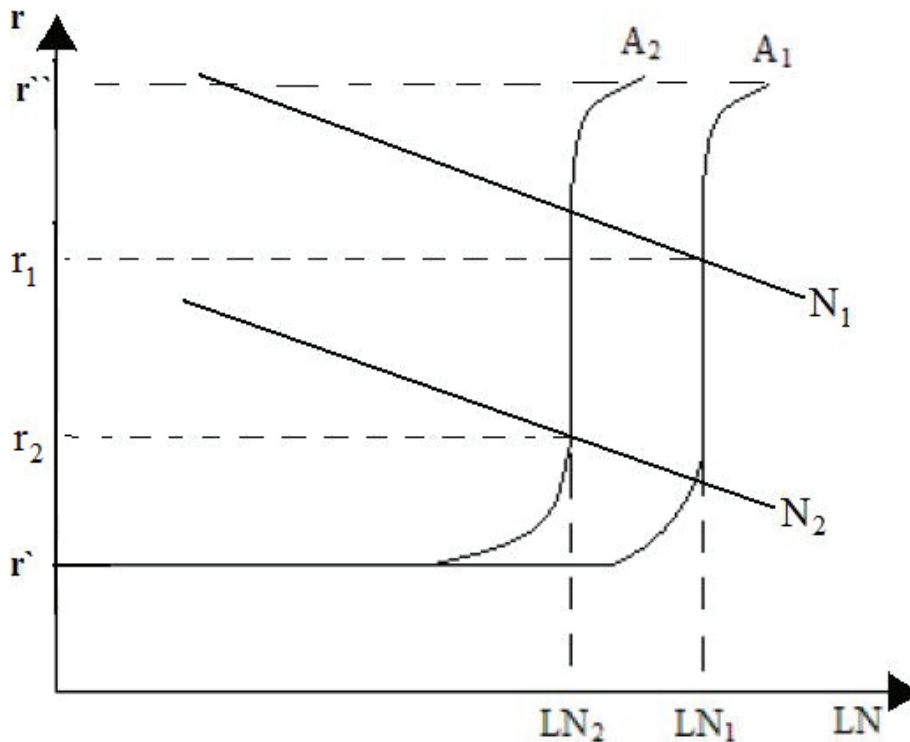


Abbildung 3: Angebots- und Nachfragekurve der landwirtschaftlichen Nutzfläche

Quelle: Henrichsmeyer; Witzke 1991, S. 362, leicht veränderte Darstellung

Der Grafik ist zu entnehmen, dass die Nachfragefunktion in Abhängigkeit von der Bodenrente verläuft. Mit steigender Bodenrente steigt auch die Nachfrage nach landwirtschaftlicher Nutzfläche und umgekehrt. Der Verlauf der Nachfragefunktion für landwirtschaftliche Nutzfläche wird vor allem von Unterschieden der natürlichen und ökonomischen Standortbedingungen bestimmt.

Diese Bedingungen sind insbesondere von J. H. von Thünen und D. Ricardo in ihren Bodenrententheorien ausgearbeitet worden. Der fallende Verlauf der Funktion kommt durch die geringere Produktivität der Flächen, mit der größten Hof- Feldentfernung zustande. Die Angebotsfunktion A_1 und die Nachfragefunktion N_1 bilden einen Schnittpunkt der den Gleichgewichtspreis darstellt. D.h., bei einer Bodenrente r_1 sind Angebot und Nachfrage im Gleichgewicht.

Im Verlauf der Zeit kommt es zu einer Verschiebung der Bodennachfragefunktion, welche auf Veränderungen der Produktivität sowie des Agrarpreisniveaus zurückzuführen sind. Eine Steigerung der Produktivität insbesondere auf Grenzstandorten, ist durch technischen Fortschritt, erhöhten Vorleistungseinsatz, sowie erweitertes Know-how¹ zu erzielen. Wird die Nachfragefunktion N_1 nun als Ausgangspunkt betrachtet, kann es zu einer Verschiebung der

¹ Fachwissen

Funktion zu N_2 kommen, wenn die relative Produktivitätssteigerung geringer ist als eine relative Agrarpreissenkung. Damit sinkt auch die Bodenrente r_1 zu r_2 . Im umgekehrten Fall, wenn also die relative Steigerung der Grenzproduktivität des Bodens höher als die relative Senkung des Agrarpreisniveaus ist, würde sich die Nachfragefunktion nach oben verschieben und auch die Bodenrente steigen (vgl. Henrichsmeyer; Witzke 1991, S. 362-363). Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Konkurrenz um den Produktionsfaktor Boden in Zukunft, aufgrund steigendem Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Einkommenswachstum, zunehmen wird (vgl. Wachter 1993, S. 62).

2.2.4 Preis des Produktionsfaktors Boden

In der Marktwirtschaft kommt den Preisen als Steuerungselement für das Marktgeschehen eine ganz zentrale Bedeutung zu. Für den Preis des Produktionsfaktors Boden wird der Begriff Grundrente verwendet, der grundsätzlich wie jeder andere Preis auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird.

Zunächst soll der Begriff Grundrente näher erläutert werden. Grundsätzlich bedeutet eine Rente eine regelmäßig wiederkehrende Zahlung oder ein regelmäßiges Einkommen. Als Rente wird dasjenige Einkommen bezeichnet, das nicht auf Arbeitsleistung, sondern auf der Bereitstellung von Vermögen in Form von Boden oder Kapital, beruht. Bei der Verpachtung von Boden wird die Rente als Pachtzins und bei der Bereitstellung von Kapital als Kapitalzins bezeichnet (vgl. Wachter 1993, S. 11).

Wie schon kurz in Abschnitt 2.2.3 erwähnt, haben sich insbesondere die Ökonomen Ricardo und von Thünen mit der Grundrententheorie in Bezug auf den Bodenmarkt beschäftigt. Ricardo charakterisiert die Grundrente im Jahr 1817 als Differentialrente. Demnach ist die Grundrente die Vergütung für die Benutzung der unzerstörbaren Kräfte der Natur. Die Differentialrente stellt den Unterschied zwischen zwei zu erzielbaren Renten heraus. So wirft ein qualitativ hochwertiger Boden eine relative hohe Bodenrente ab, wohingegen ein schlechter Boden, auch als Grenzstandort bezeichnet, keine Rente mehr abwirft. Die unterschiedlich zu erzielenden Renten sind auf qualitative Merkmale des Bodens wie Fruchtbarkeit, Humusgehalt usw. zurückzuführen. Die Differenz der beiden Renten wird als Differentialrente der Qualität bezeichnet. Weiterhin gibt es die von Thünen charakterisierte Differentialrente der Lage. D. h., der marktnahe Boden wirft gegenüber dem marktferneren Boden eine höhere Rente ab. Dieses Erkenntnis wird in einem Modell, den sogenannten Thüensch'en Ringen, von Thünen, über die Theorie eines isolierten Staates dargestellt (vgl. Wachter 1993, S. 12).

Sieber (1970) schreibt: „...dass sich auf lange Frist das Auf und Ab der Bodenpreise nicht längs einer horizontalen, sondern einer per saldo ansteigenden Linie abspielt. Es bestehe ein säkularer Trend des Bodenpreisanstiegs“ (zit. nach Wachter 1993, S. 63). Das bedeutet, dass der Trend für einen Bodenpreisanstieg voraussichtlich alle 100 Jahre stattfinden wird.

2.3 Der Produktionsfaktor Boden unter ökonomischer Betrachtung

Die Betrachtungen in diesem Abschnitt beziehen sich auf die im Abschnitt 2.2.3 bereits näher erklärten wachstumswilligen Landwirte. Wenn ein Landwirt sich entschlossen hat den Betrieb zu vergrößern und weitere Flächen zu bewirtschaften, muss er sich zunächst entscheiden, ob er Flächen kauft oder pachtet. Vorausgesetzt es stehen beide Optionen zur Auswahl. Umgangssprachlich versteht man unter den Kosten für den Boden den Kaufpreis oder die jährlich anfallende Pacht. Betriebswirtschaftlich gesehen ist es jedoch nicht korrekt. Stattdessen müssen der Wert des Bodens bzw. dessen Kaufpreis und die jährlichen Kosten unterschieden werden. Die jährlichen Kosten sind im Falle der Zupachtung die jährlich zu zahlende Pacht. Um nun die Kosten einer Pacht mit denen eines Kaufes vergleichbar machen zu können, müssen auch die jährlichen Kosten für den Kauf bestimmt werden. Dies sind entweder der im Falle eines Erwerbs mit Fremdkapital zu zahlende Zinssatz für den Kredit, oder im Falle von ausreichend Eigenkapital der zu erzielende Habenzinssatz für die Geldanlage bei der Bank. Die Laufzeit des Kredites wird im Falle dieser Kalkulation gleich unendlich gesetzt, da der Boden wie bereits erwähnt keiner Abnutzung unterliegt (siehe Abschnitt 4.4.1).

Als Berechnungsgrundlage gilt in der Betriebswirtschaftslehre die Formel (vgl. Fuchs 2007):

$$a = A_0 * p$$

- es gilt:
- a** - jährliche Zahlung oder Annuität
 - A₀** - Anschaffungswert des Bodens zum Zeitpunkt des Kaufes
 - p** - Zinssatz in Prozent

Somit können Pachtkosten und Kreditkosten als jährliche Kosten miteinander verglichen werden. Anhand der Formel zu erkennen, dass die jährlichen Kosten stark abhängig vom festgelegten Zinssatz sind. Damit ist der jeweilig aktuelle Zinssatz der Kreditinstitute ein wesentlicher Faktor bei der Entscheidungsfindung ob eine Fläche gekauft oder gepachtet werden soll. Allgemein kann gesagt werden, dass sich bei hohen Zinssätzen eher die Pacht und bei niedrigen Zinssätzen eher der Flächenkauf lohnt. Allerdings dürfen dabei andere Einflussfak-

toren wie steuerliche Aspekte, beim Kauf z. B. die Abgabe von Grunderwerbssteuer, oder aber die Sicherstellung der Liquidität nicht außer Acht gelassen werden.

2.4 Bewertung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Besteht die Möglichkeit zwischen dem Erwerb oder der Pacht von neuen Flächen zu wählen, ist der Preis der entscheidende Faktor. Neben Angebot und Nachfrage wird der Preis erst einmal grundlegend durch die qualitativen Merkmale des Bodens bestimmt. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 1934 in Deutschland das Bodenschätzungsgesetz erlassen. Unter Bodenschätzung versteht man die Bewertung der Ertragsfähigkeit und damit die Schätzung des Wertes landwirtschaftlicher Nutzflächen. Dazu wird zunächst mit Hilfe des Acker- und Grünland-schätzungsrahmen die Ertragsfähigkeit der Fläche, auf Grundlage des Bodens und beim Grünland zusätzlich auf Grundlage des Klimas bestimmt. Die einzelnen Bewertungsgrundlagen sollen nun im Folgenden näher erläutert werden.

2.4.1 Der Ackerschätzungsrahmen

Zu Beginn der Reichsbodenschätzung wurde der im damaligen deutschen Reichsgebiet beste Ackerboden ermittelt. Dieser befand sich nahe Schönebeck in der bekannten Magdeburger Börde. Die sich dort im Urstromtal befindliche Schwarzerde bekam die maximale Bodenzahl 100 zugeteilt. Durch ein Netz von Vergleichsstücken, das in allen Landesteilen angelegt wurde, orientieren sich alle anderen Schätzungen an diesem Wert. Für die Schätzung der Wertigkeit der Ackerböden ist die Bodenart von hoher Bedeutung. Der Ackerschätzungsrahmen umfasst folgende 9 Bodenartengruppen:

S = Sand	SI = anlehmiger Sand
IS = lehmiger Sand	SL = stark lehmiger Sand
sL = sandiger Lehm	L = Lehm
LT = schwerer Lehm	T = Ton
Mo = Moor	

Diese Bodenartengruppen werden weiter nach den mechanischen Kräften wie Eis, Wasser, Wind, usw. gegliedert, welche die Entstehung der landwirtschaftlichen Kulturböden bewirkt haben. Man unterscheidet folgende 7 Entstehungsarten:

AI = Alluvium (Schwemmlandböden) **Lö** = Löß (pleistozäne, äolische Ablagerung)

V = Verwitterungsboden

D = Diluvium (eiszeitlicher- und Tertiärboden)

Vg = gesteinhaltiger Verwitterungsboden **Dg** = gesteinhaltiger Diluvialboden

Alg = gesteinhaltiger Aluvialboden

Jede Bodenart besitzt ihre Bodenentwicklung und entsprechend eine unterschiedliche Zustandsstufe, beginnend bei **1** = allmählicher Übergang der humusreichen Krume zum Untergrund (höchste Güte) bis **7** = scharfe Grenze zwischen Krume und Untergrund (geringste Güte).

Mit den drei bisher festgestellten Parametern ist eine bestimmte Bodenklasse gebildet. Für diese Bodenklasse kann im Ackerschätzungsrahmen eine Wertzahlspanne abgelesen werden. Für eine Zahl innerhalb dieser Spanne kann sich der Schätzer auf Grund der festgestellten Bodenbeschaffenheit entscheiden und damit die Bodenzahl festlegen. Auf diese Bodenzahl können nun individuelle Auf- und Abschläge definiert werden, z. B. Abschläge auf Grund einer schwierigen Bewirtschaftung durch Hanglage. Damit ist die Ackerzahl (AZ) festgelegt. Bodenzahl und Ackerzahl bilden damit die Wertzahlen nach dem Ackerschätzungsrahmen und sind die relevanten Werte um die Ertragsfähigkeit zu bestimmen und Flächen miteinander zu vergleichen. Sie werden immer ins Verhältnis zu dem Höchstwert 100 gesetzt (vgl. Kranholdt 2005).

2.4.2 Der Grünlandschätzungsrahmen

Genauso wie beim Ackerschätzungsrahmen wurde auch hier der bundesweit beste Boden ermittelt und bekam den Wert 88. Für die Ertragsfähigkeit von Grünlandböden spielen die Entstehungsstufen keine Rolle und werden daher außer Betracht gelassen. Auch die Bodenartengruppen spielen eine geringere Rolle und werden daher nur in Sand, lehmiger Sand, Lehm, Ton und Moor unterteilt. Ebenfalls sind die Zustandstufen auf drei zusammengefasst und wie folgt definiert:

- 1** = keine scharfe Abgrenzung der humusreichen oberen Bodenschichten
- 2** = Krume wenig humusreich
- 3** = scharfe Abgrenzung der oberen Bodenschichten, wenig Humus

Zusätzlich fließen im Grünlandschätzungsrahmen Klimastufen und Wasserverhältnisse ein. Die vier Klimastufen beschreiben die durchschnittliche Jahrestemperatur und unterteilen sich in:

- a** = 8°C und darüber (günstige Klimastufe)
- b** = 7°C bis 7,9°C (mittlere Klimastufe)
- c** = 5,7°C bis 6,9°C (ungünstige Klimastufe)
- d** = 5,6°C und darunter (besonders ungünstige klimatische Verhältnisse)

Die Wasserverhältnisse werden in die fünf folgenden Wasserstufen unterteilt:

- 1** = frische und gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand
- 2** = Zwischenstufe
- 3** = feuchte Lage, aber noch keine stauende Nässe; weniger gute Gräser mit nur geringem Anteil an schlechten Sauergräsern oder trockene Lagen mit noch verhältnismäßig guten, aber härteren Gräsern
- 4** = Zwischenstufe
- 5** = schlechte Stufe, sie umfasst: - nasse bis sumpfige Lagen
- sehr trockene, dürre Lagen

Durch die vier hier genannten Parameter werden wieder die Klassen gebildet. Anhand dieser Klassen können auch im Grünlandschätzungsrahmen Wertzahlspannen abgelesen werden. Das weitere Vorgehen erfolgt wie beim Ackerschätzungsrahmen. Allerdings werden in diesem Fall die Wertzahlen als Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl bezeichnet. Die Grünlandgrundzahl wird durch Boden und Klima bestimmt. Die Grünlandzahl wird durch individuellen Auf- und Abschlügen gebildet. Die Grünlandwertzahlen werden zur Ertragsermittlung ins Verhältnis $x : 88$ gesetzt (vgl. Kranholdt 2005).

2.4.3 Die Ertragsmesszahl

Die Acker- und Grünlandzahlen können zur Bewertung landwirtschaftlicher Flächen nicht unmittelbar verwendet werden. Sie müssen vielmehr in Beziehung zur Größe der Bodenfläche, für die sie ermittelt worden sind, gesetzt werden. Dies geschieht durch die Ermittlung der Ertragsmesszahl. Folgende Formel gilt:

$$\text{Ertragsmesszahl} = \frac{\text{Ackerzahl oder Grünlandzahl} * \text{m}^2}{100}$$

Ist z. B. eine Fläche mit 2000 m² und einer Ackerzahl von 32 gegeben, ergibt sich dadurch eine Ertragsmesszahl von 640. D.h., eine Ackerfläche mit 2000 m² und einer Ackerzahl von 32 liefert den gleichen Ertrag wie eine Fläche mit 640 m² und einer Ackerzahl von 100. Es ist allerdings zu beachten, dass die Ertragsmesszahl nur eine Vergleichszahl und kein reeller Wert ist (vgl. Kranholdt 2005).

2.5 Eingriffe des Staates in den Bodenmarkt

2.5.1 Die Mitwirkung des Staates

Wie in der Vergangenheit oftmals bewiesen wurde, sind direkte und indirekte Eingriffe des Staates gegenwärtig und auch in Zukunft unerlässlich. Der Bund bzw. die Länder stellen im Sinne des Grundgesetzes Art. 72 der BRD eine *konkurrierende Gesetzgebung*² dar. Jedoch steht dem Bund nicht nur das Recht zu, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die individuellen Gesetzgebungen der Länder, aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere für Naturschutz und Landschaftspflege, der Bodenverteilung und dem Jagdwesen, zu gestalten. Zudem kann er von seinem Recht Gebrauch machen, unter Außerachtlassung der Gesetzgebungen einzelner Länder übergeordnete Entscheidungen zu treffen, wenn es für die Herstellung bundesweit gleichwertiger Lebensverhältnisse, Rechts- und Wirtschaftseinheiten erforderlich ist. Laut dem Grundgesetz wäre der Staat im äußersten Falle, durch eine entsprechende Gesetzesregelung sogar berechtigt, Eigentümer zum Wohle der Allgemeinheit, mit adäquater Entschädigung zu enteignen.

2.5.2 Der Umweltschutz gewinnt zunehmend an Bedeutung

Einen besonderen Stellenwert wird dem Umweltschutz zugeschrieben. Besonders in den ländlichen Räumen eröffnen sich dem Bund vielerlei Möglichkeiten dies zu fördern. Damit ist auch der landwirtschaftliche Unternehmer, dem der Ruf eines Umweltverschmutzers in der Öffentlichkeit voraus eilt, unmittelbar davon betroffen. Dafür bedient sich der Bund verschiedener Instrumente. Deshalb soll im Folgenden auf einige Instrumente des Umweltschutzes näher eingegangen werden. Der Staat und die Länder behalten sich durch die Erlassung des Bundesnaturschutzgesetzes (nach BNatSchG §1) vor, im Sinne der Umwelt, als Lebensgrundlage des Menschen und künftiger Generationen, Naturschutzgebiete, wie z. B. Vogelschutz-

² Gesetze mit gleichem Sinnesinhalt können, abhängig von der gesetzgebenden Instanz, wie Bund oder Länder, unterschiedliche Bedingungen festlegen. Die oberste Instanz hat aber das endgültige Entscheidungsrecht.

gebiete oder Flora Fauna Habitat³ - Gebiete, auszuweisen, diese zu erhalten, zu verbessern und auch durch Renaturierung, zu vergrößern. Damit besteht für Landwirte, dessen Flächen als solches ausgewiesen werden, die Gefahr, dieser entzogen zu werden, oder nur eingeschränkt nutzen und oder bearbeiten zu können. Umwidmungen von land- und forstwirtschaftlicher Fläche, z. B. der Bau einer Straße für die Verbesserung der Infrastruktur eines ländlichen Raumes, ist ein Eingriff in die Natur und Bedarf einer Sondergenehmigung der verantwortlichen Behörde. Somit ist der Verursacher nach dem Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet, den Eingriff in die Natur, durch Maßnahmen, wie z. B. durch Renaturierung von Flächen, auszugleichen (nach BNatSchG § 19).

2.5.3 Das Grundstücksverkehrsgesetz als Schutzschild für landwirtschaftliche Flächen

Das Grundstücksverkehrsgesetz ist ein strukturpolitisches Instrument, das vor Gefährdungen für die Agrarstruktur in ländlichen Räumen, im Zweifelsfall regulierend im Sinne der Sicherung der Existenzen und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe, auf die Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen eingreifen kann. Eine abschreckende Wirkung haben die einzelnen Bestimmungsgründe für die Versagung von Veräußerungen landwirtschaftlicher Fläche an Nichtlandwirte in diesem Gesetz. Nach §§ 9 bis 11 des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) kann eine Versagung unter anderem erteilt werden, wenn Grundstücke, die räumlich oder wirtschaftlich eine Einheit bilden getrennt werden und der veräußernde Betriebsinhaber durch diese Verkleinerung seine Lebensgrundlage verlieren würde. Weiterhin werden Flächenveräußerungen, welche eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden herbeiführt und damit gegen Maßnahmen der Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht, versagt. Nicht minder besteht nach dem Reichssiedlungsgesetz von 1919, § 4, für Landgesellschaften das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht, wenn es bei der Behörde angezeigt und entsprechend statt gegeben wird. Dadurch ist die Landgesellschaft, welche unter anderem als gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung der Infrastruktur in ländlichen Räumen geschaffen wurde, in der Lage, das gekaufte Land zu einem reellem Wert an interessierte Landwirte weiter zu veräußern.

³ auch FFH- Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume, der wildlebenden Tiere und Pflanzen

3 Geschichtliche Entwicklungen des Bodenmarktes

Der Boden befand sich vor der Bodenreform ab 1945 in den einzelnen Teilen Deutschlands in den Händen unterschiedlicher Gesellschaftsklassen. Wobei der Boden im Nordosten hauptsächlich durch Domänen bewirtschaftet wurde und in den anderen Teilen in Besitz privater Kleinbauern war.

3.1 Der Bodenmarkt nach dem 2. Weltkrieg

Als Folge des 2. Weltkrieges wurde Deutschland durch die Besatzungsmächte in 2 verschiedene Hoheitsgebiete Ost und West gespalten. Während die alliierte Besatzungszone durch ein enormes Wirtschaftswachstum geprägt war, sollte in der sowjetischen Besatzungszone eine agrarsektorale Reform für das gesamte Gebiet über Entwicklungskonzepte antifaschistischer Parteien, infolge der Demilitarisierung, Denazifizierung und der Demokratisierung, durchgeführt werden. Die Reform wurde durch den politischen Leitgedanken - der staatlichen entschädigungslosen Enteignung landwirtschaftlichen Besitzes - von Kriegsverbrechern, Naziaktivisten und aller Großgrundbesitzer, bestimmt. Im Gegensatz zum sinkenden Anteil der agrarischen Produktion zur volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung im westlichen Teil Deutschlands, hatte die landwirtschaftliche Produktion in Ostdeutschland, durch die Zerschlagung der Domänen und wiederum durch die Zusammenführung der Flächen zu großflächigen Einheiten, ein hohes volkswirtschaftliches Gewicht (vgl. Kuntsche 1995, S.24).

Da sich diese Arbeit auf eine Region im östlichen Teil Deutschlands bezieht, wird auch die östliche geschichtliche Entwicklung in den Focus gestellt. Die Entwicklung des Agrarsektors in der Ostzone lässt sich chronologisch in die Phasen Bodenreform, der Klassenkampf gegen Mittel- und Großbauern, die Kollektivierungsphase, die Konsolidierungsphase der Vollkollektivierung, der Versuch der Industrialisierung der Landwirtschaft, die Stagnation und die Auswirkungen der Wende auf den Agrarsektor unterteilen (vgl. Fock 2008).

3.1.1 Die Bodenreform in der Nachkriegszeit

Die Bodenreform fand in der Zeit von 1945 bis 1949 statt und hatte den größten Einfluss auf den Wandel der Agrarstruktur in Ostdeutschland. Während des Krieges, im Jahre 1944, entwickelte die Kommunistische Partei Deutschlands (KPD) in Moskau schon ein ausführliches antifaschistisches Programm für die spätere sowjetische Besatzungszone. Somit genoss sie

nicht nur die Sympathie der sowjetischen Besatzungsmacht. Sie hatte dadurch auch einen erheblichen Vorteil gegenüber denjenigen Parteien, die erst unmittelbar nach Kriegsende neu entstanden und vorerst konzeptlos waren. So wurden Gesetze und Verordnungen für die Bodenreform ausschließlich nach den Grundsätzen der KPD erlassen (vgl. Kuntsche 1995, S.7-8). Der Anteil der LF an der Bodenreform durch die oben angeführten Enteignungen betrug insgesamt etwa 1,1 Mio. Hektar (ha). Wobei sich ein Drittel der Bodenreformfläche in Mecklenburg-Vorpommern (M-V) befand. Der Anteil von 472 Domänen wurde mit sofortiger Wirkung in den Bodenfond überführt (vgl. Kuntsche 1995, S.16ff.). Es wurden 2199 Betriebe von privaten Großgrundbesitzern mit mehr als 100 ha Fläche enteignet. Weiterhin wurden 1.157 Bauernhöfe unter 100 ha Gesamtfläche von den Naziaktivisten und Kriegsverbrechern zwangsenteignet. Von alledem blieben die Güter der Kirche ausgeschlossen. Die Neuverteilung der enteigneten Fläche lag nun in der Hand der Gemeindegemeinschaften, welche durch die Gemeindeglieder öffentlich gewählt wurden (vgl. Kuntsche 1995, S.16). Aus dem Bodenreformland gingen 77.178 Neubauernstellen mit einer durchschnittlichen Fläche von 9,5 ha hervor, die je zu 50 Prozent an Landarbeiter und Flüchtlinge bzw. Zwangsumgesiedelte verteilt wurden. Knapp 14.300 Kleinbauern erhielten vorheriges Pachtland oder kauften zusätzlich Flächenanteile. Außerdem gingen parzellierte Waldflächen in den Bestand von 13.000 Altbauern über. Weitere 10.000 Arbeiter und Handwerker in stadtnahen Regionen bekamen Gartenparzellen oder 2 bis 3 ha große Parzellen für den bäuerlichen Nebenverdienst.

3.1.2 Der Klassenkampf gegen Mittel- und Großbauern von 1949 bis 1953

Mit der Gründung der DDR im Oktober 1949, entstand aus der Zwangsvereinigung der KPD und SPD die Sozialistische Einheitspartei Deutschlands (SED). Diese Partei sollte nun schnellstmöglich ein Plan erstellen, der den Vorstellungen der Führung eines Staates nach dem sowjetischen Vorbild, also den Leitsätzen des *Marxismus – Leninismus*⁴, entsprach. Nach diesen Leitsätzen befanden sich die Mittel- und Großbauern in einer eigenen Klasse der Gesellschaft, welche aufgelöst werden musste. Man versuchte als erstes die betroffenen Bauern von diesem *Masterplan* zu überzeugen. Jedoch wollten die Bauern diese grotesken Bedingungen nicht akzeptieren. Die Folge war, dass sich die Partei unlauterer Mittel, wie die Auferlegung eines Abgabesolls⁵ und öffentlicher Diskriminierung, bediente und den Bauern somit die Grundlage zur selbstständigen Existenz genommen wurde. Einige wurden wegen Widerstand

⁴ umschreibt die Herrschaft der Arbeiterklasse in einem Staat – also den Übergang einer Klassengesellschaft in eine klassenlosen Gesellschaft

⁵ Verpflichtung zur Lieferung einer bestimmten Menge

gegen die Staatsgewalt oder als Volksverhetzer verurteilt oder zwangsenteignet. So blieb einigen von ihnen nur noch die Möglichkeit nach Westdeutschland zu fliehen.

3.1.3 Die Kollektivierungs- und Konsolidierungsphase

Ein weiterer Abschnitt in der Entwicklung der Landwirtschaft der DDR stellt die sogenannte Kollektivierung von 1952 bis 1960 dar. Diese weitere Maßnahme wurde auf der 2. Parteikonferenz der SED 1952 beschlossen. Mit der Kollektivierung wurden Zusammenschlüsse von kleinen privaten landwirtschaftlichen Betrieben zu großen genossenschaftlichen oder staatlichen Betrieben bezeichnet. Diese landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) sollten die Produktivität und die Effektivität steigern, die Kontrolle durch den Staat verbessern und die Zusammengehörigkeit als eine Einheit in der DDR demonstrieren. Durch die kleinstrukturierte Flächenverteilung in der Bodenreform stellten sich im Nachhinein Probleme ein. Zum einen fehlte es an entsprechendem Know-how. Hinzu kam, dass die karge Ausstattung mit Maschinen und Anlagen für die Selbstständigkeit mancher Kleinbauern nicht ausreichte. Infolge dessen waren die Hälfte der Bauern bereit einer LPG beizutreten. Die Bauern, die sich bis 1959 trotz erheblichem Druck des DDR- Regimes durch Maßnahmen, wie beispielsweise dem Abgabensoll, immer noch widersetzt hatten, wurden ebenfalls durch die Staatsgewalten zwangsenteignet. Damit sollten die erfolglosen Neubauern finanziell und materiell unterstützt werden. Diese abschließende Vollkollektivierung wurde vom Staat missverständlicher Weise auch als *sozialistischer Frühling* bezeichnet (vgl. Schöne 2005, S.37ff.). Es wurde zwischen drei verschiedenen LPG - Typen unterschieden. Im LPG - Typ I wurde nur der Boden in die Genossenschaft eingebracht. Maschinen, Vieh und Technik blieben Eigentum der Bauern. Im LPG - Typ II wurden die Technik und das Vieh mit eingebracht und im derzeit eher seltenen LPG – Typ III wurde der gesamte landwirtschaftliche Betrieb mit Vieh, Technik und Wirtschaftsgebäuden eingebracht.

In der darauffolgenden ca. 10- jährigen Konsolidierungsphase setzte sich der Staat zum Ziel die letzten Lücken der Kollektivierungsphase zu schließen und den Ausbau des LPG – Typ III mit dem Bau von zusätzlichen Anlagen zu fördern (vgl. Schöne 2005, S 103ff.).

3.1.4 Der Versuch der Industrialisierung des Agrarsektors von 1968 bis 1976

In dieser Phase versuchte man den ländlichen Raum zu urbanisieren. Man lagerte Spezialbetriebe wie z. B. ein Agrar- chemisches Zentrum aus, welches ausschließlich für die Düngung

und den Pflanzenschutz zuständig war. Für die Entwässerung unbewirtschafteter Nassflächen wurden volkseigene Betriebe (VEB), wie Millerationen installiert. Es entstanden zwischenbetriebliche Bauorganisationen, wie das Landbaukombinat, die für den Bau neuer Lagerhallen, Stallungen und Wirtschaftsgebäude eingesetzt wurden, um somit die Konzentration einzelner Produktionszweige, wie beispielsweise die Tierproduktion, die Pflanzenproduktion oder den Gartenbau, und deren Unabhängigkeit gewährleisten sollten. Der gewünschte Effekt der Rationalisierung der Arbeitskräfte durch die Spezialisierung blieb jedoch ohne Erfolg. Die Probleme häuften sich im Laufe der Zeit. Der Investitionsbedarf für Neubauten und die Transportkosten für den täglichen Verkehr zwischen Arbeitstelle und Wohnstätte waren übermäßig hoch. Die zusammengeführte große Bewirtschaftungsfläche war Naturgewalten wie Wasser- und Winderosionen ausgesetzt und es mussten Windschutzstreifen und Wälle angelegt werden. Durch die Spezialisierung fehlten der Pflanzenproduktion die erforderlichen tierischen Dünger der Tierproduktion, da in erster Linie jeder Zweig für sich unter dem Druck der Produktionssteigerung stand und deshalb konkurrierend dachte (vgl. Fock 2008).

3.1.5 Die Stagnation des Agrarsektors bis zur Wende

Nach dem weitestgehend erfolglosen Versuch der Urbanisierung der ländlichen Räume kam Ratlosigkeit über den Fortbestand der Landwirtschaft auf. Deshalb stagnierte der Agrarsektor in Ostdeutschland von 1980 bis zur Wende. In der sogenannten *Korrekturphase* wurden keine zusätzlichen Investitionen in die Entwicklung der Landwirtschaft der DDR getätigt. Man beschränkte sich lediglich darauf darüber nachzudenken, wie man die miesere Situation bewältigen könnte. Die anhaltenden Überlegungen hatten dann 1989 mit der Wiedervereinigung Deutschland ein Ende. Die Probleme nahmen fortan eine völlig andere Gestalt an. Die wirtschaftliche Situation in Ostdeutschland war schon seit langem am Boden. Durch die engstirnige und diktatorische Verfolgung der Erfüllung der marxistischen – leninistischen Ideologie in allen Führungsebenen, lenkte man in der DDR geschickt an dem Hauptproblem vorbei. Der Staat war in so einem hohen Ausmaße verschuldet, dass es früher oder später zu einem Zusammenbruch des Staates gekommen wäre. Das spiegelte sich auch in der Landwirtschaft wieder. Die eingebrachten Flächen mussten wieder an die Genossen der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zurückgegeben werden. Die Restitution⁶ an Anspruchsberechtigte war nur ein Bruchteil der Probleme, mit denen sich die gesamtdeutsche Politik fortan bis in die Gegenwart auseinandersetzen muss. Die neue Technik und das daraus resultierende

⁶ Rückgabe oder Entschädigung der enteigneten Grundstücke an die Anspruchsberechtigten

Produktionswachstum forderten ebenso ihre Opfer. Aufgrund des ineffizienten Arbeitskraftbesatzes in der Landwirtschaft der DDR kam es zu einem Personalabbau um bis zu 80 Prozent. Ein deutlicher Abbau der neu entstandenen hohen Arbeitslosigkeit konnte seitdem nicht erreicht werden. Mit den einzelnen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Flächenverteilung nach der Wende beschäftigt sich der nächste Abschnitt.

3.2 Entwicklung des Bodenmarktes nach der Wiedervereinigung im östlichen Teil Deutschlands

Um jeden rechtmäßig Beteiligten an Grund und Boden gerecht zu werden war es notwendig, zur geltenden Gesetzgebung eine Reihe von neuen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien zu erlassen. Diese Gesetze sind sehr eng mit der alten Gesetzgebung verknüpft. Um den Inhalten, Zusammenhängen und den Entstehungen der Gesetzgebungen etwas Transparenz zu verleihen, soll im folgenden Abschnitt auf die wichtigsten, unter anderem auf das Treuhandgesetz (THG), Entschädigungsgesetz (EntschG), Ausgleichleistungsgesetz (AusglLeistG), später kombiniert als Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) und die Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) eingegangen werden.

3.2.1 Die grundsätzlichen Aufgaben der Treuhandanstalt

Ende 1990 bis 1994 wurde für die Privatisierung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens der DDR, auf Grundlage des am 17.01. 1990 verabschiedeten Treuhandgesetzes der Volkskammer, das *Treuhandanstalt- Direktorat Land- und Forstwirtschaft*⁷ beauftragt. Nach Aktenlage musste man feststellen, dass das zuvor angezeigte Flächenreservoir von 1,7 Mio. ha zu veräußernde Fläche auf Irrtümern beruhte. Denn 1,4 Mio. ha fielen auf Privateigentum der LPG- Mitglieder. Ein beachtlicher Anteil von 70 Prozent der bewirtschafteten Fläche der Genossenschaften stammte nicht aus der Zwangsenteignung der Bodenreform. 340.000 ha der volkseigenen Güter (VEG) waren somit der Treuhandanstalt (THA) unterstellt. Die Findung der Treuhandflächen erwies sich im Laufe der Zeit als ein ausgesprochen großes Problem. Dabei lag es weniger an der verhältnismäßig hohen Anzahl von 1,5 Mio. Flurstücken zur Gesamtfläche. Es lag vielmehr an der Entnahme der Grenzsteine der einzelnen Flurstücke. Hinzu kommt die nichtdokumentierte Neuverteilung der Flächen in andere Flurstückgrößen an Pri-

⁷ eine Organisation der Treuhandanstalt für den Verkauf, die Verpachtung und die Verwaltung der angeführten Flächen

vate, Kommunen, Länder- und Gebietskörperschaften, welche somit auch Eigentums- und Vermögensansprüche hatten.

Eine schnelle Privatisierung von VEB, der sogenannten ersten Verarbeitungsstufe, konnte aufgrund der Überführung der Betriebe in eine GmbH nach dem THG bis Mitte 1992 realisiert werden. Dazu gehörten unter anderem die Molkereien, Obst- und Gemüseverarbeitung, Getreide- und Futtermittelwirtschaft, Schlachthöfe, Zuckerfabriken und Kartoffelstärkefabriken (vgl. Münch & Bauerschmidt 2002 S. 16ff.). Ein weiteres Rätsel eröffnete sich den Mitarbeitern der Treuhand bei der Fragestellung der Eigentumsverhältnisse der volkseigenen Güter. Im Gegensatz zu den ehemaligen Genossenschaften, Betrieben und Kombinatn der DDR wurde die Überführung der Volkseigenen Güter bei der Gesetzgebung außer Acht gelassen. Nachdem man sich entschied, die volkseigenen Güter ebenfalls in GmbHs zu überführen, wurde nun auch der Grundstein für dessen Privatisierung gelegt. Durch den vorrangigen Verkauf oder die Verpachtung der Güter an Alteigentümer, entstand ein positiver Nebeneffekt auf die *Liquidationshilfebelastung*. „Wären nicht so viele Güter in den Anfangsjahren privatisiert worden, hätten die insgesamt an Liquiditätshilfen bereit gestellten zwei Milliarden DM niemals ausgereicht“, so Horstmann⁸ (vgl. Münch & Bauerschmidt 2002, S.18). Das Ausmaß dieser Problematik wurde im Voraus jedoch zu schnell unterbewertet und deshalb wird später noch einmal darauf eingegangen.

3.2.2 Konflikt zwischen der Ost -und Westpolitik spitzt sich zu

Die Bonner Agrarpolitiker plädierten für eine Teilung der einzelnen landwirtschaftlichen Großbetriebe der DDR, weil sie befürchteten, dass die kleinen westdeutschen Familienbetriebe gegenüber diesen großen Betriebsstrukturen, aufgrund der Konkurrenzlosigkeit ihre Existenzen verlieren würden. Nach Aussage des alten DDR- Regimes wurde jedoch von der sowjetischen Besatzungsmacht eine existenzielle, aber auch groteske Bedingung gestellt, die erfüllt werden musste, um deren Einverständnis zur Wiedervereinigung Deutschlands zu erhalten. Es dürfe keine Restitution von volkseigenen Flächen und die dazugehörige Ausstattung an Alteigentümer oder deren Erben stattfinden (vgl. Münch & Bauerschmidt 2002, S.29). Gleichwohl diese Aussagen von Michael Gorbatschow⁹ und Eduard Schewardnadse¹⁰ später dementiert wurden. Dieser Disput erschwerte später zusätzlich die Ausarbeitung und Erlassung des EALG und die damit verbundenen FIERwV.

⁸ Dr. Horstmann – ehemaliger Treuhanddirektor 1994 und gegenwärtiger Sprecher der BVVG Geschäftsführung

⁹ damaliger Staatspräsident der UdSSR

¹⁰damaliger Außenminister der UdSSR

3.2.3 Die Gründung der Bodenverwertungs- und verwaltungs- GmbH

Anfang der 90er wurden durchschnittlich 40.000 ha landwirtschaftliche Nutzfläche auf dem deutschen Bodenmarkt veräußert. Hätte man die neu entstandenen 1 Mio. ha Acker- und Grünland zum Verkauf angeboten, wäre der Bodenmarkt völlig aus den Fugen geraten. Zum einen hätten sich die hinterlegten Sicherheiten der Landwirte bei den Banken in Null aufgelöst. Zum anderen wäre das erforderliche investive Kapital nicht vorhanden gewesen. Es wurden 8- 12 jährige Pachtverträge mit interessierten Landwirten geschlossen, mit der Absicht, dass dieses enorme zusätzliche Flächenangebot auf dem Bodemarkt durch eine Gleitflugphase aufgefangen wird. Der Kapitalbedarf und das Wissen für Bodenordnungsmaßnahmen in den Reihen der Mitarbeiter der THA reichten bei weitem nicht aus. Im April 1992 gründeten die THA, die Landeskreditbank Baden-Württemberg, die Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank, sowie die Landesrentenbank zu gleichen Teilen die Gründung der Bodenverwertungs- und verwaltungs- GmbH, welche ausschließlich mit der Privatisierung der volkseigen Flächen betraut wurde (vgl. Münch & Bauerschmidt 2002, S. 38ff.).

3.2.3.1 Das Bohl – Papier

Da die ewige Diskussion über die Eigentumsverhältnisse der enteigneten Flächen keine Lösung hervor brachte, verabschiedete die damalige Regierungskoalition in Bonn Ende 1992 das *Bohl – Papier*¹¹. Die wichtigste Bedeutung dieses Schriftstückes bestand in der Gleichstellung der Alteigentümer, der Wiedereinrichter und der ortsansässigen Neueinrichter an eine bestimmte Fläche, wobei Bedingungen wie das Vorlegen eines Betriebskonzeptes und die Selbstbewirtschaftung durch den Pächter bei der Entscheidungsfindung eine wesentliche Rolle spielten. Mit diesem Papier wurde gleichzeitig der Grundstein für das EALG gelegt (vgl. Münch & Bauerschmidt 2002, S. 45-46).

3.2.3.2 EALG und FlErwV für Bohl – Papier

Im Dezember 1994 tritt das EALG in Kraft. Von nun an wurde der Grundgedanke des Bohl – Papiers in einem Gesetz verankert. Dieses Gesetz vereint das EntschG und das AusgLeistG. Von diesem Zeitpunkt an wurden die Rechte der Alteigentümer auf monetäre Entschädigung oder Flächenausgleichsentschädigung in einem bestimmten Maße geregelt. Um allen Berechtigten von Kauf begünstigter Fläche gerecht zu werden, wurden spezielle Sonderprogramme

¹¹ benannt nach dem damaligen Kanzleramtsminister Dr. Friedrich Bohl

im EALG installiert, wie beispielsweise das Landerwerbsprogramm. Dieses Programm ermöglicht u. a. einem Alteigentümer als Wieder- oder Neueinrichter begünstigte Flächen zu erwerben, vorausgesetzt, er wechselt seinen Wohnort in dessen Nähe. Im Siedlungskaufprogramm wurden dementsprechend auch diejenigen Interessenten berücksichtigt die keine Alteigentümer sind, aber ihren Wohnort in Betriebsnähe haben. Dieses Gesetz sollte von nun an Bestand bis zum heutigen Tage haben und wurde im Laufe der Zeit nur geringfügig geändert. Im Dezember 1995 wurde die FlErwV von der Bundesregierung verabschiedet. In der Verordnung wird der Erwerb der Flächen durch EALG- Berechtigte im Detail genau geregelt und lässt nur selten Unstimmigkeiten zwischen den Vertragspartnern offen. So wurde der langfristig bedingte Pachtvertrag auf sechs Jahre gedrosselt und es bestand gleichzeitig die Möglichkeit eine verpflichtende Kaufoption zu erwerben. Flächen, die an Länder und Kommunen nach dem Vermögenszuordnungsgesetz oder an Berechtigte nach dem Vermögensgesetz zurück zu übertragen sind, sind für die Öffentlichkeit zum Erwerb ausgeschlossen.

3.2.3.3 Die erschwerte Privatisierung der VEG

Wie zuvor schon einmal erwähnt, wurde die Privatisierung der Güteranteile bei der Definition des Aufgabenbereiches der BVVG vorab nicht berücksichtigt. Somit lagen die Anteile der Güter bei der THA. Da es keine genauen Quellen über die Zusammensetzung der Volkseigenen Güter und einhergehend damit keine Eigentumsansprüche bestanden, drohte die THA, aufgrund finanziellem Notstands und des immensen Bestandes im Inventar zu kollabieren. Um den wirtschaftlichen Verlust dieser Flächen vorzubeugen, wurde die BVVG mit der Verwaltung und der Privatisierung beauftragt. Für den Verkauf und die Verpachtung dieser Güter entwickelte die BVVG ein spezielles Konzept. Man teilte das Flächenvolumen in 20- 50 ha große Teile, auch Lose genannt, ein. Von nun an waren auch finanziell schwächere Landwirte in der Lage bei Auktionen, in denen der Kaufpreis und das Betriebskonzept oberste Priorität genossen, mitzubieten (vgl. Münch & Bauerschmidt 2002, S. 61 ff.).

4 Pachten und Verpachten

4.1 Definition

Pacht ist im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach § 581 die Überlassung eines Gegenstandes und deren Nutzung unter Voraussetzung der Einhaltung bestimmter Verpflichtungen, wie ordnungsgemäße Bewirtschaftung, i. d. R. auf bestimmte Zeit.

4.2 Die unterschiedliche Entwicklung der Pacht zwischen den alten und den neuen Bundesländern seit 1991

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands gelten für die neuen Bundesländer, neben dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz, auch beim Grundstücksverkehr die gesetzlichen Bestimmungen der BRD. Um jedoch einen gleitenden Übergang von der alten zur neuen Gesetzgebung für Ostdeutschland zu schaffen, wurde am 3.10.1990 eine Sonderregelung bezüglich der unterschiedlichen Genehmigungsverfahren in der ehemaligen DDR getroffen. Die Pachtgenehmigungsbehörden stützten sich dabei in formeller Hinsicht, auf die Grundstücksverkehrsverordnung (GVVO)¹² und materiell auf das Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG). Dies bedeutete, dass lediglich durch das verantwortliche staatliche Organ im ehemaligen DDR-Gebiet begründete Auflagen zu einer Versagung der Pachtgenehmigung führen konnten. Im März 1991 tritt die GVVO endgültig außer Kraft. Seitdem bilden das BGB, das LPachtVG und deren abgeleitete Rechtsvorschriften die rechtliche Grundlage für die Pacht landwirtschaftlicher Nutzflächen für Bund und Länder Deutschlands (vgl. Faßbender; Hötzel; Luknow 1993).

Anfang der 90er Jahre lag der Pachtflächenanteil landwirtschaftlicher Nutzfläche in den neuen Bundesländern gegenüber dem Eigenanteil bei ca. 90 Prozent. In den alten Bundesländern lag das Verhältnis von Pacht- zu Eigentumsflächen ungefähr bei 40:60. Die Parzellen- bzw. Schlaggrößen in den neuen Bundesländern, waren aufgrund von Enteignungen und anschließender Kollektivierung in der ehemaligen DDR, um ein Vielfaches höher gegenüber denen der alten Bundesländer. Die Entwicklung der Pachtflächenanteile der neuen gegenüber den alten Bundesländern ist seit Mitte der 90er Jahre gegenläufig. Der Pachtflächenanteil nahm im früheren Bundesgebiet nur langsam zu, weil vorwiegend Flächen von aus der Produktion ausgeschiedenen landwirtschaftlichen Betrieben, durch Andere zugepachtet wurden (vgl. Sieg-

¹² Grundstücksverkehrsverordnung: Verordnung über den Grundstücksverkehr der ehemaligen DDR

mund 2004/2005, S.7). Auch im Jahre 2005, sowie 2007 erhöhte sich der Pachtflächenanteil und betrug nunmehr 54% der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche in Westdeutschland (vgl. Siegmund 2008/2009, S. 6).

Ende der 90er bis 2001 sank jedoch der Pachtflächenanteil von ca. 92% auf ca. 88% in Ostdeutschland. Vermutlich ist der Anstieg des Eigenanteiles am Flächenanteil nicht minder auf den bislang erwirtschafteten Eigenkapitalanteil zurückzuführen. In der Zeit bis 2005 hingegen blieb der Anteil von landwirtschaftlicher Pacht- zur Eigentumsfläche in etwa gleich (vgl. Siegmund, 2006/2007, S. 6). Die Entwicklung und das Niveau der Pachtpreise zwischen Ost und West bis 2003 ähneln dem Entwicklungsverlauf der Pachtanteile. In der folgenden Grafik (Abbildung 4) wird die Entwicklung der Jahrespachtentgelte im Vergleich zwischen Ost und West von 1991 bis 2005 dargestellt. Im Jahr 1991 sind enorme Unterschiede der Pachtpreise zwischen den alten und neuen Bundesländern erkennbar. Während das Verhältnis der Faktoren zwischen Ost- und Westdeutschland 1991 noch bei 1:3,25 lag, näherten sich die Preise für landwirtschaftliche Pachtfläche bis 2005 zu einem Verhältnis von 1:1,91 an. Im Jahre 1991 wurde in Westdeutschland ein durchschnittlicher Preis von 217 €/ha ausgewiesen. 2001 hingegen bezahlte man lediglich 7 €/ha mehr für eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Zuwachs der Pachtpreise blieb laut veröffentlichter Pachtpreisstatistiken bis 2007 moderat. Von 2005 bis 2007 erhöhten sich die Preise ebenfalls durchschnittlich um 7 €/ha. Somit entsprechen die Werte dem langjährigen Mittel.

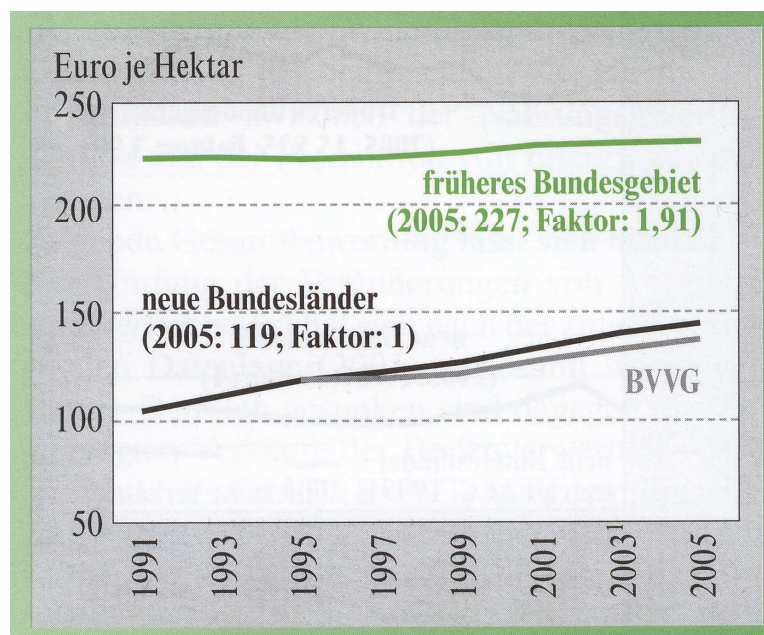


Abbildung 4: Entwicklung der Pachtentgelte zwischen Ost – und Westdeutschland

¹ 2003 liegt nur als Schätzung vor

Quelle: nach Siegmund 2006/2007, S. 6

In Ostdeutschland steigt die Nachfrage nach Pachtfläche seit Anfang der 90er rasant an. Das spiegelt sich auch in den Jahrespachtentgelten wieder, welche 1993 von durchschnittlich 67 €/ha auf 113 €/ha 2003 und weiter auf knapp 150 €/ha im Jahre 2005 anstiegen. Die Entgelte für Verpachtungen von BVVG- Flächen blieben nur geringfügig darunter. Durch die BVVG, als größter Verpächter in Ostdeutschland, wurden die meisten Flächen in Ostdeutschland mit einer Pachtflächenanteil von 555.200 ha, das entspricht 10% an der gesamten Pachtfläche, verpachtet (vgl. Siegmund 2008/2009, S.6).

4.3 Der Landpachtvertrag

Im BGB, §§ 585 bis 597, sind die grundlegenden Bedingungen und Anforderungen bezüglich des Landpachtvertrages gesondert geregelt. Laut BGB § 585 ist ein Landpachtvertrag ein Pachtvertrag, wo ein oder mehrere Grundstücke mit oder ohne Gebäude einem Betrieb überlassen werden, die dann überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Gleichzeitig dient es als Vorlage für andere Rechtsvorschriften, z. B. das LPachtVG, die diesen Komplex im Detail genau betrachten und regeln und somit eng miteinander verflochten sind.

4.3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Regeln zur Gestaltung eines Landpachtvertrages sind hauptsächlich durch das *abänderbare Recht* gekennzeichnet. Der Vorteil dieses Rechts besteht darin, dass die Bedingungen der Vertragsinhalte von beiden Vertragsparteien individuell nach jenen Bedürfnissen verhandelbar und zu vereinbaren sind. Die freie Vertragsgestaltung wird jedoch eingeschränkt, wenn ein Verstoß gegen den Grundsatz der von Treu und Glauben oder gegen die guten Sitten vorliegt oder wo zum Schutz besonderer Interessenlagen der Vertragspartner die Gesetzgebung besondere Regeln schafft. Betreffen könnte dies z. B. die Änderung von Landpachtverträgen, wenn die gegenseitig vereinbarten Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, gemäß § 593 BGB oder wenn, gemäß § 595 BGB, ein besonderer Pächterschutz bezüglich der Fortsetzung des Pachtverhältnisses gegen den Willen des Verpächters besteht, weil der Pachtgegenstand¹³ die Lebensgrundlage für den wirtschaftenden Betrieb bildet. Werden Pachtverträge mit einer längeren Laufzeit als 2 Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, gelten sie auf unbestimmte Zeit (§ 585a BGB). Die Kündigung solcher Pachtverhältnisse

¹³ Pachtgegenstände können entweder Boden, Gebäude, Inventar oder eine Kombination der einzelnen angeführten Gegenstände sein

kann von beiden Vertragspartnern bis spätestens zum 3. Werktag eines Pachtjahres, jedoch frühestens zum Ende des nächsten Pachtjahres erfolgen. Das bedeutet, dass mindestens eine Kündigungsfrist von 2 Jahren besteht. Die Kündigung bedarf ausschließlich der schriftlichen Form. Landpachtverträge unterliegen prinzipiell laut § 2 LPachtVG der Anzeigepflicht bei der zuständigen Behörde¹⁴. Davon sind mündlich abgeschlossene Pachtverträge nicht ausgeschlossen. Sie müssen der Behörde durch inhaltliche Mitteilung angezeigt werden. Der Verpächter ist verpflichtet den Abschluss oder die Änderung eines Vertrages binnen 1 Monats anzuzeigen. In besonderen Fällen unterliegen Landpachtverträge gemäß § 3 LPachtVG nicht der Anzeigepflicht. Und zwar gilt dies bei Verträgen, die entweder im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens z. B. dem Flurneuordnungsverfahren oder zwischen verwandten Personen bis zu einem bestimmten Grad geschlossen werden. Außerdem kann die Landesregierung durch spezielle Rechtsverordnungen zur Erleichterung des Gesetzes Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe von der Anzeigepflicht ausnehmen. Die Verträge können binnen einen Monats nach Vorlage von der Behörde beanstandet werden, wenn auch in diesem Fall (siehe Abschnitt 2.5.3) die Verpachtung einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung zugrunde liegt oder beispielsweise der Pachtzins in einem unangemessenen Verhältnis zum Ertrag steht (§ 4 LPachtVG) (vgl. Deuringer; Fischer; Fauck 1999. S. 120ff.).

4.3.2 Anforderungen an den Landpachtvertrag

Die Möglichkeit der weitestgehend formlosen Vertragsgestaltung bürgt jedoch auch viele Schlupflöcher und so manche Verschleierungen. Deshalb befasst sich dieser Abschnitt mit den Mindestinhalten eines Landpachtvertrages. Jeder Vertragsabschluss enthält sogenannte *vertragliche Essentialien*, die in Abhängigkeit seines Typus unterschiedlich sind. Dabei bedeutet die Formulierung vertragliche Essentialien, dass es sich um die Kernpunkte handelt, über die sich beide Vertragspartner unbedingt einigen müssen, damit ein Vertrag gemäß § 145 BGB überhaupt zustande kommen kann. Vor dem Abschluss eines Landpachtvertrages sollten sich die Vertragspartner mindestens über die Pachtdauer, den Pachtzins, den Pachtgegenstand, die Vertragsform und grundsätzlich über die Vertragsparteien einig sein. In diesem Bereich werden oftmals Fehler mit schwerwiegenden Folgen begangen. Der Vertrag sollte im Interesse beider Partner stets in schriftlicher Form abgeschlossen werden. Zwar sind mündliche Verträge über eine Vertragsdauer länger als 2 Jahre gesetzlich nicht untersagt. Aber ein auf unbe-

¹⁴ Ämter für Landwirtschaft oder Landwirtschaftskammereien

stimmte Zeit laufender Vertrag, ist, im Gegensatz mancher Annahmen, von beiden Vertragspartnern, unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist von 2 Wirtschaftsjahren, jederzeit kündbar (siehe Abschnitt 4.3.1). Die Vertragsparteien sollten namentlich einzeln aufgeführt werden. Dies gilt vor allem für Erbengemeinschaften, um spätere Ansprüche, vor allem bei gerichtlichen Verfahren, geltend machen zu können (vgl. Dehne 2009). Die Pachtdauer ist ein Kriterium, welches unbedingt beachtet werden sollte. Das soll am folgenden Beispiel verdeutlicht werden. Plant der Verpächter mittelfristig den Verkauf der verpachteten Fläche oder möchte diese selbst bewirtschaften, sollte er relativ kurze Pachtlaufzeiten wählen. Der Verpächter ist nämlich, bei Einhaltung der Vertragsbedingungen durch den Pächter, nicht dazu berechtigt, den Vertrag vor dessen regulärem Ablauf zu kündigen. Und somit sinkt die Nachfrage an seiner zum Verkauf angebotenen Flächen. Es sei denn, dass ein Sonderkündigungsrecht bei der Verfassung des Inhaltes des Pachtvertrages bei einem Eigentümerwechsel vereinbart wurde. Der Pachtgegenstand sollte möglichst detailliert und in schriftlicher Form erfolgen (vgl. Deuringer J; Fischer R.; Fauck M. 1999). Es werden somit gegenseitige Rechte und Pflichten bestimmt. Außerdem bildet die genaue Beschreibung die Grundlage für Nutzungsmöglichkeiten bzw. Einschränkungen und anderweitige Verpflichtungen, wie beispielsweise die Erhaltung und Verbesserung der Pachtsache nach § 588 BGB. Bei der vertraglichen Festsetzung des Pachtzinses ist darauf zu achten, dass dadurch keinem der Vertragsparteien ein besonderer Vorteil entsteht. Bei langfristigen Pachtverträgen ist es aus Sicht des Verpächters von Vorteil, eine Anpassung, auch Wertsicherungsklausel genannt, des Pachtzinses nach einer bestimmten Pachtzeitdauer bei der Gestaltung der Vertragsinhalte zu berücksichtigen. Dafür gibt es mehrere Berechnungsverfahren, da dies im BGB nicht berücksichtigt wurde. Häufig wird eine Gleitklausel mit automatischer Preisanpassung zwischen den Vertragsparteien vereinbart, welche vorab jedoch je nach Berechnungsgrundlage entweder genehmigungsbedürftig¹⁵ oder genehmigungsfrei sind (vgl. Heil 1991, S.20). Für den Pächter stellt sich die Frage, bis zu welcher Pachtzinshöhe die Bewirtschaftung der betroffenen Fläche rentabel ist (siehe Abschnitt 4.4.2). Die vertraglichen Nebenpunkte sind für den Vertragsabschluss nicht zwingend erforderlich. Sie umfassen die individuellen Bedingungen, wie etwa die Unterverpachtung, gesonderte Kündigungsfristen und Abgaben oder Zusatzvereinbarungen beider Partner, haben deshalb aber nicht weniger vertragsinhaltliche Bedeutung. Bei der so genannten *eisernen Pacht* wird dem Pächter das Inventar zu einem bestimmten Schätzwert für die Dauer der Pachtlaufzeit zur Nutzung überlassen, welches dem Verpächter bei Pachtende wiederum zu einem der wirtschaftlichen Entwicklung angepassten Schätzwert

¹⁵ Genehmigung durch die Bundes- oder Landesbank ist erforderlich

zurückzugewähren ist. Das heißt, dass die Funktionsfähigkeit des Betriebes durch den Fortschritt, wie z. B. die durchschnittliche Erhöhung der Milchleistung oder die Ausstattung der Technik, auch nach Ablauf der Vertragszeit gegeben sein muss (vgl. Heil 1991, S.21). Die Einhaltung dieser grundsätzlichen Bedingung liegt in der Verantwortung des Pächters und stellt von Beginn an ein verhältnismäßig großes Risiko für ihn dar.

Dieser Arbeit ist im Anhang ein Mustervertrag für die Landpacht, als auch eine Checkliste mit den wichtigsten Modalitäten für die Anpachtung und Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke beigefügt.

4.4 Das Pachtentgelt

4.4.1 Formen des Pachtentgeltes

Das Pachtentgelt, auch Pachtzins genannt, kann unterschiedliche Positionen umfassen und zwischen den Formen Barpacht, Bruttopacht, Nettopacht, Naturalpacht und Naturalwertpacht unterschieden werden. Die Naturalpacht, welche durch die Lieferung einer bestimmten Menge oder eines bzw. mehrerer Produkte bestimmt wird und die Naturalwertpacht, welche durch den Marktpreis bestimmter Produkte ermittelt wird, haben heute nahezu keine Bedeutung mehr und wird nur der Vollständigkeit halber erwähnt. Die Barpacht ist die am häufigsten angewandte Form des Pachtzinses. Bei dieser Zahlungsmethode kommt der Pächter neben der Nettopacht zusätzlich für die objektbezogenen Kosten, wie z. B. für die Grundsteuer der Pachtsache, auf, die der Verpächter eigentlich zu leisten hätte. In den neuen Bundesländern sind die Pächter grundsätzlich für den Aufwand der Grundsteuer verpflichtet. Die Nettopacht hat aus Sicht der Vertragspartner unterschiedliche Bedeutung. Für den Pächter ist die Nettopacht das Entgelt, welches er im Verhältnis zu bewirtschafteten Eigentumsflächen zusätzlich erwirtschaften muss. Der Verpächter betrachtet die Nettopacht wie die Barpacht abzüglich der objektspezifischen Kosten. Weiterhin dient die Nettopacht als Orientierung für die Ermittlung der Pachtpreise durch zuständige Behörden (vgl. Unverricht 2004, S.54). Bei der Kalkulation der Bruttopacht werden neben der Barpacht außerdem die Nebenkosten wie z. B. Beiträge an die Berufsgenossenschaft, der Wasser – und Bodenverbände oder die Kosten zur Unterhaltung von Drainagen, Wege und Gebäude hinzugezogen.

4.4.2 Ermittlung de Pachtentgeltes

Die Ermittlung des Pachtentgeltes in der Landwirtschaft kann auf unterschiedliche Weise erfolgen. Dabei spielt der Pachtgegenstand die wichtigste Rolle. Im weitesten Sinne kann man zwischen der betrieblichen Pacht und der Pacht für Teilflächen unterscheiden. Da jedoch die betriebliche Pacht in der Uecker – Randow Region eher selten vorkommt, soll die Pacht für Teilflächen etwas näher beleuchtet werden.

Im Gegensatz zum Pächter, ist der Aufwand für die Ermittlung des Pachtentgeltes für den Verpächter relativ gering und risikolos, da er nur die anteiligen Festkosten für die Unterhaltung seiner Fläche in Abhängigkeit der Pachtform berücksichtigen muss (siehe Abschnitt 4.4.1). Allerdings sind für den Verpächter Kenntnisse über regionale Anbauverhältnisse und die Ertragslage bei der Kalkulation unerlässlich. Ist das nicht der Fall, besteht für ihn die Möglichkeit, sich entsprechend über die aktuellen Pachtpreise bei der zuständigen Behörde zu informieren. Wenn man bei mehreren Interessenten davon ausgeht, dass subjektive Entscheidungskriterien des Verpächters, wie z. B. eine Antipathie gegen einen Mitbietenden, ausgeschlossen werden können, erhält letztendlich der Meistbietende den Zuschlag. Der Pächter muss stattdessen bei seiner Pachtpreisberechnung seine individuellen Kosten beachten.

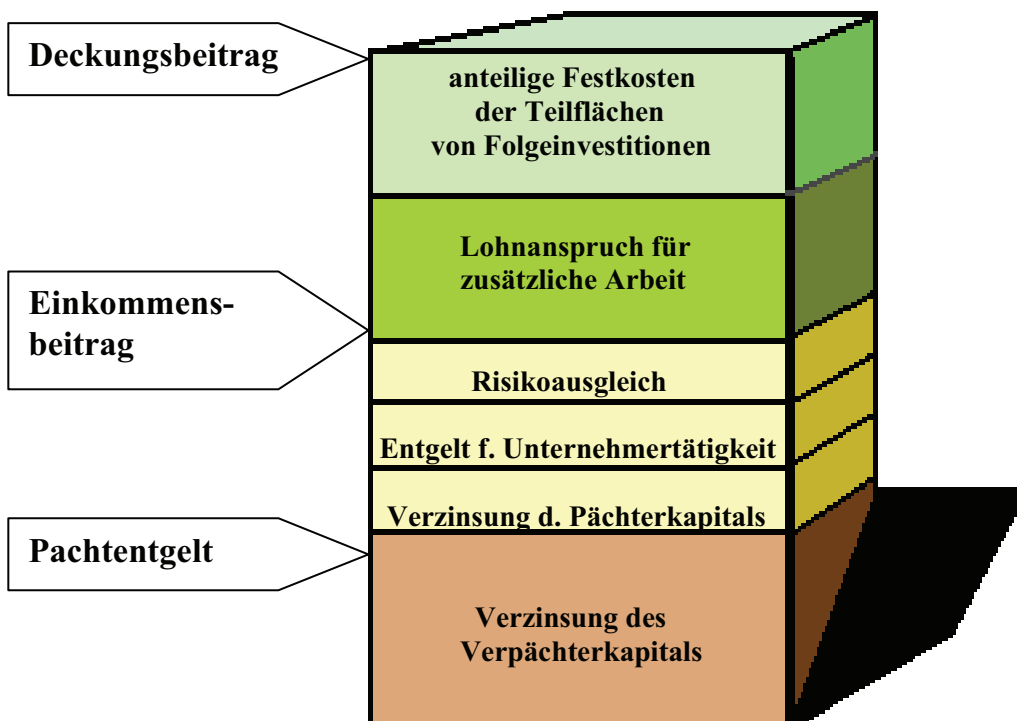


Abbildung 5: Ableitung des Pachtentgeltes für landwirtschaftliche Zwecke

Quelle: Heil 1991, S.99, leicht veränderte Darstellung

In der vorliegenden Abbildung 5 wird die Ableitung des Pachtentgeltes aus Sicht des Pächters vereinfacht dargestellt. An erster Stelle steht die Ermittlung des Deckungsbeitrages. Er setzt sich aus dem durchschnittlichen Flächenertrag einer Fruchtfolge, den etwaigen Folgeinvestitionen und entsprechend der Pachtform, aus den anteiligen Kosten zusammen. Man spricht von Folgeinvestitionen, wenn die vorhandenen Kapazitäten, wie beispielsweise Maschinen, nicht ausreichen und es erforderlich ist, in neue Ausstattungen zu investieren. Ebenso kann ein weiterer Kostenpunkt bei erhöhtem Bedarf an Arbeitskräften oder dem Einsatz von Fremdunternehmen zur Bewirtschaftung der Fläche entstehen. Nach Abzug des Lohnanspruches des Pächters und der betriebsangehörigen Mitarbeiter, werden nunmehr die Kosten des Einkommensbeitrages berechnet und wiederum vom Deckungsbeitrag abgezogen. Hierzu zählen der Risikoausgleich z. B. für die Gefahr von Ertragsausfällen oder Marktpreisschwankungen für erzeugte Produkte, die Verzinsung des eingesetzten Pächterkapitals und ggf. das Entgelt für die Unternehmertätigkeit. Daraus ergibt sich je nach Risikofreude des Pächters die Höhe des Pachtentgeltes. Oft stehen der Einkommensbeitrag und das Pachtentgelt im monetären Gleichgewicht. Im folgenden Kapitel, soll noch einmal verdeutlicht werden, welche steuerlichen Auswirkungen der Verkauf oder die Verpachtung, insbesondere bei verhältnismäßig großem Umfang des Gegenstandes, ganzer Betriebe oder Teilflächen für einen Betriebsinhaber entstehen können.

4.5 Steuerliche Auswirkungen der Verpachtung

Die Veräußerung bzw. Verpachtung von Betriebsvermögen, kann, im Gegensatz zum Privatvermögen, steuerliche Folgen haben. Deshalb stellt sich aus steuerlicher Sicht für einen Betriebsinhaber u. a. die Frage, ob ein Gegenstand verkauft oder verpachtet werden soll. Die Wirtschaftsgüter eines Unternehmers sind i. d. R. Betriebsvermögen, welches gänzlich steuerlich behaftet werden kann. Oft ist der Veräußerungswert, aufgrund seiner betrieblichen Abschreibungen, größer als der steuerliche Bilanzwert. Der entstandene Aufgabengewinn wird auch als *stille Reserve* bezeichnet. Die stille Reserve muss entsprechend erfasst und versteuert werden. Bei einer Erklärung der Betriebsaufgabe ist dies im Normalfall unumgänglich. Die Gesetzgebung trifft jedoch keine expliziten Aussagen darüber, ob eine Verpachtung von ganzen Betrieben oder Teilflächen ggf. auch eine Betriebsaufgabe darstellt. Deshalb wird diesbezüglich immer die Gesamtsituation eines Falles betrachtet. Wäre beispielsweise eine Weiterführung des Betriebes nach der Verpachtung durch den Eigentümer möglich, wird ihm keine Betriebsaufgabe unterstellt. Geht man jedoch davon aus, dass keine weitere Betriebsfortführung möglich wäre, wird die Verpachtung wie eine Veräußerung, also eine Betriebsaufgabe,

betrachtet und die stille Reserve versteuert. Das zu zahlende Pachtentgelt wird beim Pächter als Betriebsaufwand und beim Verpächter als Betriebsinnahme gebucht, vorausgesetzt, dass der Pachtvertrag steuerlich anerkannt wurde. Für den Verpächter kann durch die Ausnutzung des Freibetrages bei steuerlicher Fortführung des Betriebes oder der Teilflächen ein Vorteil gegenüber der Veräußerung entstehen. Gleichwohl könnte sich eine Wertsteigerung der Pachtsache während der Laufzeit, negativ auf die die Höhe des abzuführenden Steuerbetrages für den Verpächter auswirken. Entscheidet sich der Verpächter für die Veräußerung von landwirtschaftlichen Teilflächen, kann er die entstandene stille Reserve auf neu erworbene Ersatzflächen übertragen. Dasselbe gilt für den Verkauf ganzer Betriebe und des erworbenen Ersatzbetriebes. Jedoch muss im letzteren Fall der Verpächter den Betrieb selbst bewirtschaften. In den beiden genannten Fällen ist eine bilanzierte Ermittlung des Gewinnes erforderlich (vgl. Heil 1991, S.24). In der folgenden Abbildung 6 sollen die beschriebenen Zusammenhänge der steuerlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der stillen Reserve zum besseren Verständnis noch einmal schematisch dargestellt werden.

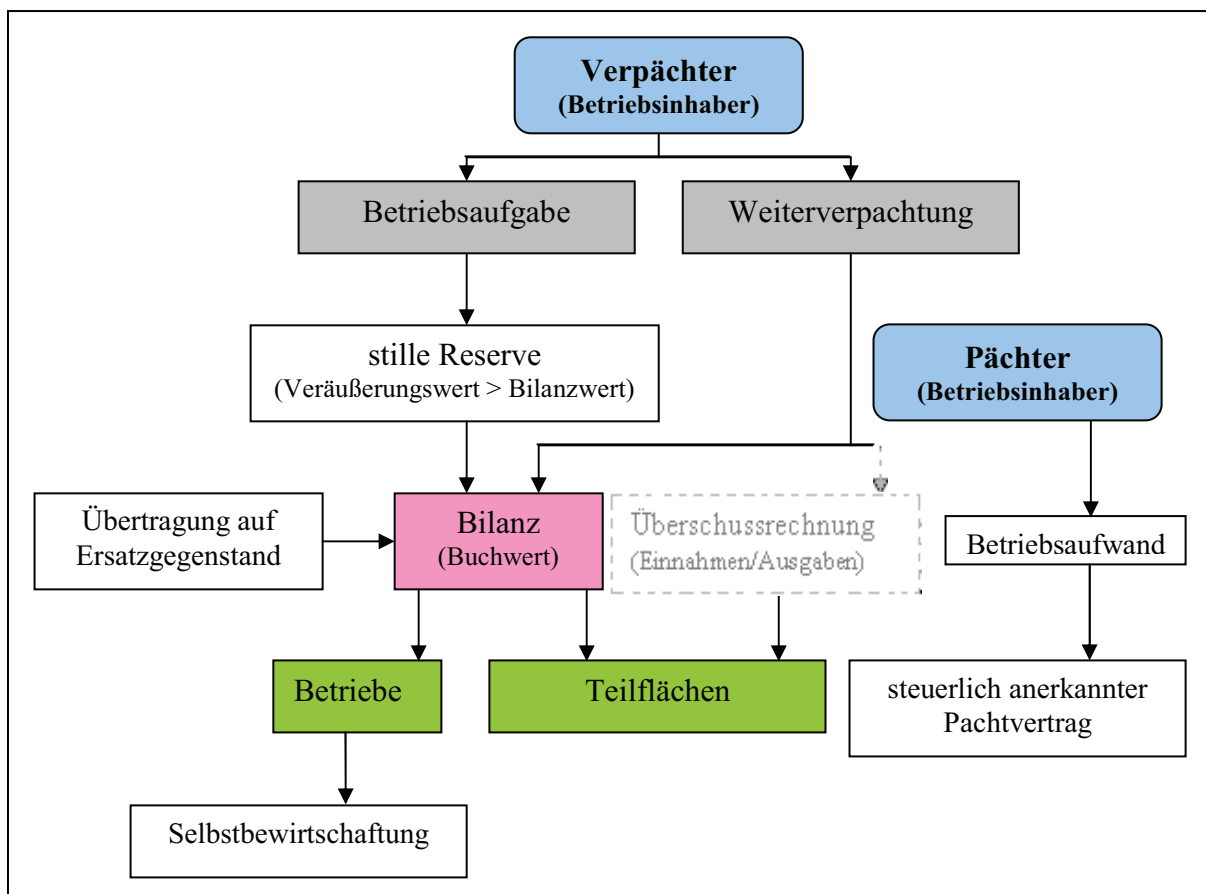


Abbildung 6: Entscheidungsalternativen unter Berücksichtigung der stillen Reserve

Quelle: eigene Darstellung

5 Geschichte und Entwicklung des Bodens im Uecker–Randow - Kreis

Der Landkreis Uecker-Randow befindet sich im Südosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Im Süden befindet sich der Nachbarkreis brandenburgische Uckermark, im Westen der Landkreis Mecklenburg-Strelitz und im Nordwesten der Landkreis Ostvorpommern. Im Norden des Landkreises befindet sich das Stettiner Haff und im Osten grenzt er an den polnischen Landkreis Police. Seinen Namen hat der Uecker-Randow Kreis von den beiden größten Gewässern des Kreisgebiets, den Flüssen Uecker und Randow.

Der Uecker–Randow - Kreis hat eine Gesamtfläche von 1.625 Quadratkilometern und 74.750 Einwohner. Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 46 Einwohnern je Quadratkilometer. Die Gesamtfläche setzt sich aus 5,4% Siedlungs- und Verkehrsfläche, 31,8% Waldfläche, 10,3% Wasserfläche und 49,2% landwirtschaftlicher Nutzfläche zusammen. Die restlichen 3,3% sind als sonstige Flächen, wie z.B. Ödland zusammengefasst (s.a. http://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Uecker-Randow). Die landwirtschaftliche Nutzfläche von 80.602,1395 ha unterteilt sich weiter in ca. 69,5% Ackerland, 30,4% Dauergrünland, sowie 0,1% Dauerkulturen und Nutzgärten. 46.468 ha der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche sind im Jahr 2009 im Amt für Landwirtschaft Ferdinandshof als Pachtfläche registriert (Stand AfL 2009).

5.1 Geschichte

Vor spätestens 14.700 Jahren war Norddeutschland endgültig eisfrei und es kam zu einer erstmaligen Besiedlung des heutigen Uecker-Randow - Kreises. Mit der Völkerwanderung in den Jahren 400 – 600 zogen die germanischen Stämme aus diesem Gebiet ab.



Abbildung 7: Ukranenland - Torgelow

Quelle: http://2.bp.blogspot.com/_20uP9QnnII/SQL_2Z2oSAI/AAAAAAAAACc/9BPLTess-o/s400/P1000829.JPG, Zugriff: Oktober 2009

Im 6. und 7. Jahrhundert (Jh.) wurde das zum Teil verwaiste Gebiet von Westslaven und Ukranen neu besiedelt. In der Abbildung 7 wird eine typische Siedlung von Ukranen an der Uecker dargestellt, worauf sich ein *Einmaster*, als seinerzeit unentbehrliches Transportmittel für Menschen und Handelsware befindet. Im 12. Jh. kamen deutsche Siedler aus Holstein, Niedersachsen und Westfalen in die Region und brachten moderne Ackerbaumethoden mit. In der Folgezeit bildete sich das Handwerk zusammen mit dem Fischfang neben der Haupterwerbsquelle der Landwirtschaft heraus. Im 18. Jh. wurde die Landwirtschaft weiter kultiviert. Es entstanden Molkereien, der Viehbestand wurde aufgestockt und eine Fruchtwechselwirtschaft eingeführt. In der folgenden Zeit verdoppelte sich die Bevölkerung sehr schnell und die Leute fanden größtenteils in den Ziegeleien und Eisengießereien Arbeit. Damit wurde die Landwirtschaft eher zum Nebenerwerb. Nach 1945 wurde die Kollektivierung in Verbindung mit der Industrialisierung der Landwirtschaft vorangetrieben.

Am 12. Juni 1994 wurde der heutige Uecker–Randow - Kreis aus den Altkreisen Ueckermünde, Pasewalk und dem Ostteil Strasburgs gebildet (s.a. http://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Uecker-Randow).

5.2 Entwicklung der unterschiedlichen Bodenqualitäten in den Regionen des Uecker–Randow – Kreises

Mecklenburg–Vorpommern und somit auch der Uecker–Randow – Kreis gehören zum Landschaftsraum *norrddeutsches Tiefland*. Seine oberen Schichten wurden durch die stete Abfolge der Eiszeiten und Warmzeiten im letzten Erdzeitalter dem Quartär geformt. Vor etwa 117.000 Jahren setzte in Nordeuropa und dem nördlichem Mitteleuropa die jüngste Eiszeit, auch Weichsel-Kaltzeit genannt, ein. Die Landschaft des norddeutschen Raumes wurde maßgeblich vom Verlauf der verschiedenen pleistozänen Gletschervorstöße des skandinavischen Inlandeisschildes, vor ca. 22.000 Jahren, sowie durch periglaziale¹⁶ Prozesse geomorphologisch geformt. Während des Hochglazials der Weichsel-Kaltzeit gab es in Norddeutschland drei große Vorstoßphasen des Eises. Jede Vorstoßphase hinterließ eine Gruppe von Endmoränen, eine so genannte Staffel.

Die erste große Phase war das Brandenburger Stadium, in der das Eis seine maximale Ausdehnung erreichte. Der maximale Vorstoß des Eises dieser Phase, wird als Brandenburger Eisrandlage bezeichnet. Die zweite große Vorstoßphase ist das Pommersche Stadium mit der

¹⁶ unvergletscherte Gebiete mit ständig gefrorenem Unterboden

sehr gut ausgebildeten Pommerschen Eisrandlage nördlich von Eberswalde. Der dritte große Vorstoß, das Mecklenburger Stadium mit der Rosenthaler Staffel, erreichte nur noch Mecklenburg-Vorpommern.

Diese letzte Kaltzeit hat durch ihr Vordringen und Zurückweichen eine vielfältige Jungmoränenlandschaft hinterlassen. Typisch dafür sind frische, gut ausgebildete Formen der Glazialen Serie. Dazu gehört die Grundmoräne mit einem Zungenbecken, die direkt unter dem Eis gelegen haben. Daran schließt sich eine hügelige Endmoränenkette an, die den weitesten Vorstoß des Eises kennzeichnet. Davor liegen der leicht abschüssige Sander, der durch ausgetretene Schmelzwasser aufgeschüttet wurde und das Urstromtal, in welchem sich das Schmelzwasser sammelte und parallel zum Eisrand ins Meer abfloss.

Der UER– Kreis wurde hauptsächlich durch das Mecklenburger Stadium, insbesondere durch die Rosenthaler- und die Velgaster Staffel geprägt. Daher spiegeln sich auch alle Formen der glazialen Serie in den unterschiedlichen Bodentypen des Kreises wieder (vgl. Seggewiß 2006) (siehe Abbildung 8).

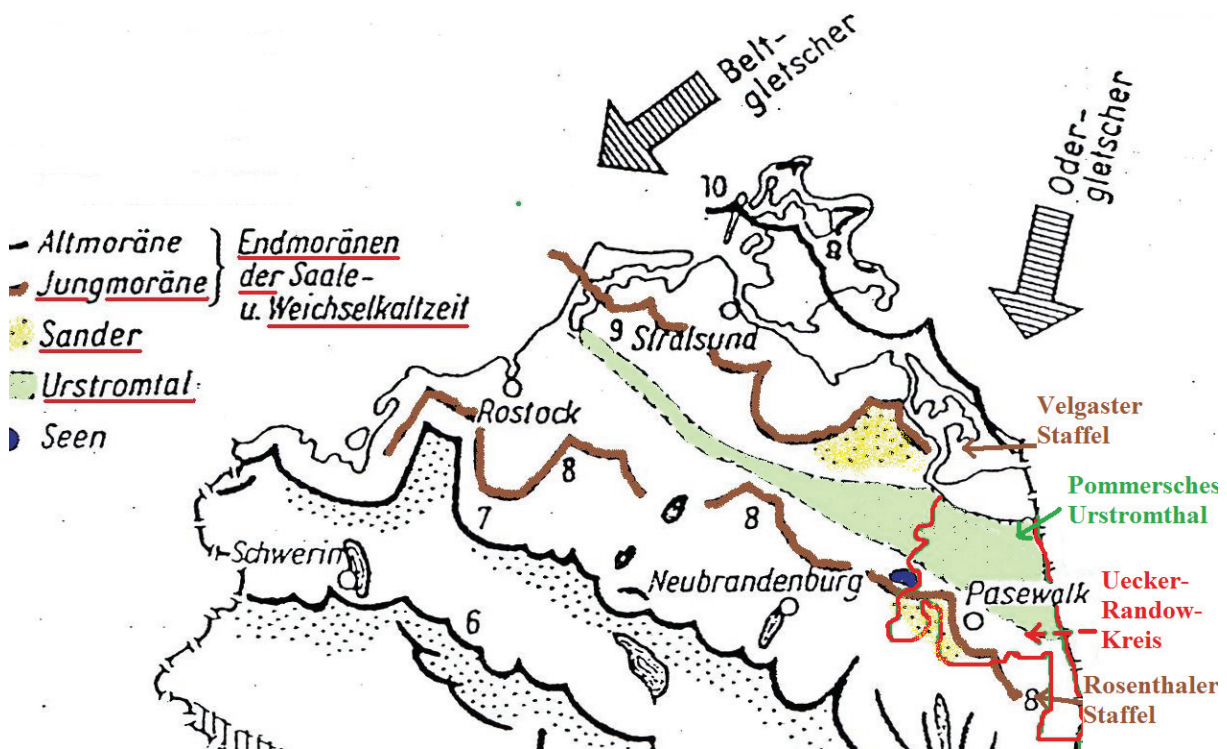


Abbildung 8: Vorstoß des skandinavischen Inlandeises während der Weichsel – Kaltzeit

Quelle: Seggewiß 2006, leicht veränderte Darstellung

Der Norden und Nordosten des UER – Kreises ist durch das Pommersche Urstromtal geprägt, welche durch die heutige *Ueckermünder Heide* und die *Friedländer Große Wiese* gekennzeichnet wird. Der Süden und Südwesten ist durch die weichwellige lehmige Grundmoränen-

platte und anschließender Endmoräne geprägt. Das typische Sediment der Grundmoräne ist der Geschiebemergel, der direkt vom Gletscher an seiner Basis abgelagert wird. Die aus Geschiebemergel entstehenden Böden sind meist sehr fruchtbar und für die Landwirtschaft wertvoll.

Die so unterschiedlichen entstandenen Bodenqualitäten werden vereinfacht in der folgenden Abbildung 9 dargestellt. Die aufgezeigten Qualitätsstufen in der Grafik gelten ausschließlich für das landwirtschaftlich genutzte Ackerland (AL) des UER- Kreises. Es lässt sich anhand einzelner angegebener Grünlandzahlen zwar vermuten, dass man dessen Verteilung innerhalb der aufgeführten Regionen von denen der Ackerzahlen ableiten könnte. Aber dafür lagen nicht ausreichend aussagekräftige Werte für Grünland (GL) vor. Bei der Betrachtung dieser Abbildung lässt sich gut herausstellen, dass sich der Boden mit der höchsten Qualitätsstufe mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von etwa 48 eindeutig durch die letzte Kaltzeit, die Rosentaler Staffel, in der Strasburger Region befindet.

Bodenwertkarte landwirtschaftlicher Nutzfläche Uecker-Randow - Kreis

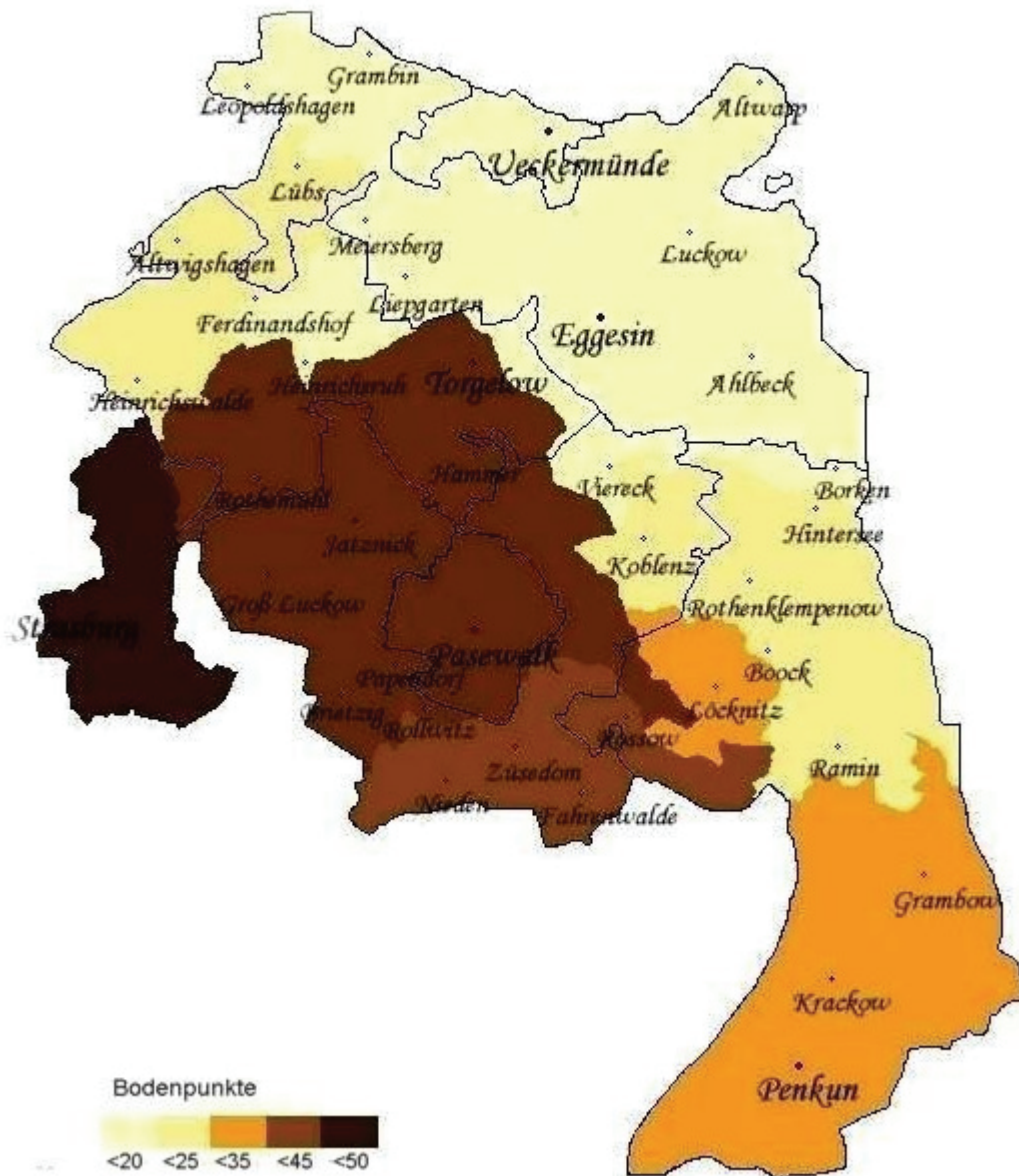


Abbildung 9: Bodenqualitäten des UER- Kreises

Quelle: eigene Darstellung, Datenerfassung im AfL Ferdinandshof

Die Böden minderer Güte (durchschnittliche AZ bis zu 25), befinden sich demzufolge im Norden und Nordosten des Kreises, was sich auch in der verhältnismäßig hohen Grünlandbewirtschaftung und dem hohen ökologischen Anteil an der Landwirtschaft bemerkbar macht. Je westlicher sich die Region befindet, desto mehr nimmt deren Bodenqualität entsprechend zu. Diese Parameter sind von elementarer Bedeutung für die heutige Gesamtsituation des Bodenmarktes des UER- Kreises, welche in dem folgenden Kapitel näher beleuchtet werden soll.

6 Der Bodenmarkt im Uecker-Randow - Kreis

6.1 Überblick des Bodenmarktes im Uecker-Randow - Kreis

6.1.1 Rechtsformen der landwirtschaftlichen Betriebe

Im Jahr 2009 werden die landwirtschaftlichen Betriebe des UER- Kreises durch 167 natürliche und 71 juristische Personen bewirtschaftet. Der Anteil juristischer Personen mit ca. 42% im UER- Kreis liegt im Jahre 2007 um das 4-fache höher als der Durchschnitt der neuen Bundesländer mit ca. 11% und gegenüber dem Bundesdurchschnitt mit einem Anteil von 4,74% sogar um etwa ein 11-faches höher (Stat. Bundesamt, BMELV 2008). Die Ursachen liegen tatsächlich in den unterschiedlichen Entwicklungen der Agrarstrukturen der Ost- und der Westzone (siehe Abschnitt 3). In der Abbildung 10 wird deutlich, wie groß der LF- Anteil der juristischen im Verhältnis zu den natürlichen Personen ist. Von 80.602 ha der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche im UER- Kreis liegen 81% im Bestand der juristischen Personen, 16% bei den natürlichen Personen im Haupterwerb und 3% im Bestand der natürlichen Personen mit Nebenerwerbscharakter. Der geringe Anteil der Nebenerwerbslandwirte bewirtschaftet vermutlich die kleineren Flächen, welche Ihnen aus dem Bodenfond der Bodenreform zugeteilt oder vererbt wurden. Der Anteil des Flächenbestandes der natürlichen Personen im Haupterwerb und der juristischen Personen besteht oft zum großen Teil aus eigenen und eher weniger aus gepachteten Flächen. Je nach finanzieller Situation erhöhte der Unternehmer seinen Eigenanteil durch Zukauf von Flächen, oft durch Kauf von begünstigten Flächen von der BVVG, oder pachtete entsprechend geeignete Nutzflächen um wettbewerbsfähig zu sein.

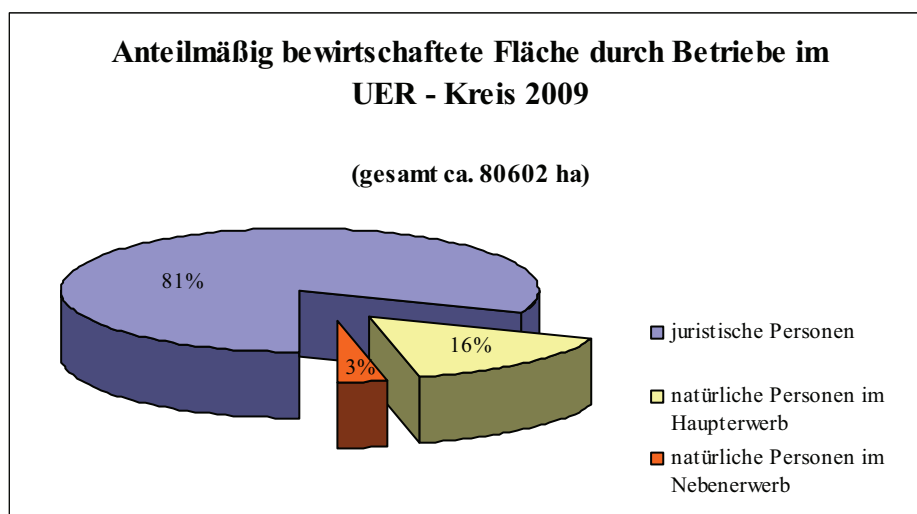


Abbildung 10: Flächenverteilung nach Rechts- und Erwerbsformen

Quelle: Eigene Darstellung, Datenerfassung im AfL Ferdinandshof

6.1.2 Landwirtschaftliche Betriebe im Uecker-Randow - Kreis nach Größenklassen und deren anteilmäßige Fläche

Der beachtliche Umfang des Flächenbestandes vieler ostdeutscher Betriebe ist in der Zeit der Kollektivierungs- und Konsolidierungsphase (siehe Abschnitt 3.1.3) entstanden. Das spiegelt sich vor allem im nordöstlichen Raum Deutschlands wider, was bei der Betrachtung der Abbildung 11 eindeutig zu erkennen ist.

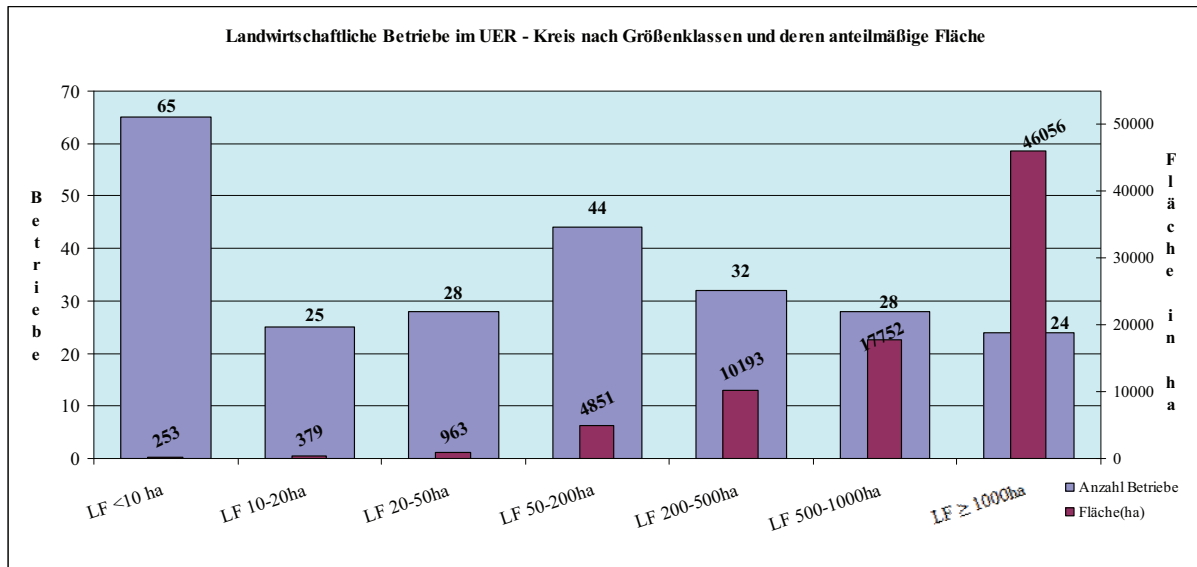


Abbildung 11: Landwirtschaftliche Betriebe im UER - Kreis nach Größenklassen und deren anteilmäßige Fläche

Quelle: Eigene Darstellung, Daten vom statistischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern. (<http://www.mvnet.de/inmv/land-mv/stala/sis/>)

Außerdem soll in der vorliegenden Grafik ein Vergleich zwischen landwirtschaftlichen Betrieben nach Größen und deren anteilmäßige Fläche aufgezeigt werden. D.h., dass beispielsweise Betriebe mit einer Gesamtfläche unter 10 ha LF (65 Betriebe) eine Größenklasse darstellen. Deren Flächen zusammen bilden die vorhandene Gesamtfläche von 253 ha für diese Größenklasse. 25 Betriebe mit einer LF von 10 bis 20 ha haben eine Gesamtfläche von 379 ha und 28 Betriebe mit einem Betriebsanteil von 20 bis 50 ha haben insgesamt 963 ha. Bei den genannten Betriebsgrößen handelt es sich vermutlich einerseits um Nebenerwerbsbetriebe mit den Betriebsformen Ackerbau, Futterbau und Viehhaltung oder deren Mischform. Denn der zu erwirtschaftende Gewinn würde als Lebensgrundlage ohne ein Zweiteinkommen des Bewirtschafters nicht ausreichen. Andererseits könnten jedoch die Existenz von intensiv bewirtschafteten Betrieben im Haupterwerb, wie Obst- oder Gartenbau mit einer Nutzfläche von 20 bis 50 ha, betriebswirtschaftlich gesichert werden. Unter anderem befinden sich 44 landwirtschaftliche Betriebe von 50 bis 200 ha LF mit einer Gesamtfläche von 4.851 ha und 32 Be-

etrieben von 200 bis 500 ha LF mit einer Gesamtfläche von 10193 ha im UER- Kreis. Bei diesen Betriebsgrößen ist es realistisch Ackerbau, Viehhaltung oder deren Mischform im Neben-erwerb, als auch im Haupterwerb zu betreiben. Außerdem existieren 28 Betriebe mit einer Betriebsfläche von 500 bis 1.000 ha LF und einer Gesamtfläche von 17.752 ha, sowie 24 Betriebe mit einer Fläche von mehr als 1.000 ha, die eine Gesamtfläche von 46.056 ha landwirtschaftlich bewirtschaften. Bei den beiden letzten genannten Größenklassen handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um Betriebe mit ausschließlich juristischer Rechtsform und einer Bewirtschaftung im Ackerbau, der Viehhaltung oder deren Mischform, welche durch die oben genannte Entwicklungsphase entstanden und darum in dieser Dimension meistens im östlichen Teil Deutschlands vorzufinden sind.

Bei näherer Betrachtung dieser Grafik fällt auf, dass je größer die Betriebe sind, desto weniger Betriebe befinden sich im Durchschnitt in den Klassen und entgegengesetzt steigt der Flächenanteil mit der Betriebsgröße insgesamt überdurchschnittlich an. Das liegt daran, dass die Betriebe im UER- Kreis mit mehr als 1.000 ha, teilweise einen gigantischen landwirtschaftlichen Flächenbestand bis zu 7000 ha aufweisen können.

Mit dem VEB Industrielle Rindermast (IRIMA) entstand zum Ende der Zeit der Industrialisierung der Landwirtschaft der ehemaligen DDR (1971), in Ferdinandshof die größte Rindermastanlage Europas mit einer Kapazität von anfänglich 21.000 Mastrindern und einer LF von ca. 7.000 ha, welche bis heute als GmbH noch Bestand hat. Außerdem kommt der verhältnismäßig große Anteil an ökologisch bewirtschafteter Fläche mit der Mutterkuhhaltung hinzu.

6.1.3 Aktueller Stand der Pachtverträge

Dieser Abschnitt befasst sich mit der aktuellen Pachtsituation des UER- Kreises. Die aufgeführten Daten bezüglich des UER- Kreises wurden im AfL Ferdinandshof ermittelt und ausgewertet. Im Oktober 2009 belief sich der Bestand bei 7.803 abgeschlossenen und angezeigten Pachtverträgen mit einer Gesamtfläche 46.468 ha. Dabei wurden ca. 28.526 ha (61%) der Gesamtfläche als Ackerland und ca. 17.045 ha (37%) als Grünland deklariert. Die restlichen etwa 897 ha (2%) fielen auf sonstige Flächen¹⁷ (siehe Abbildung 12).

¹⁷ darunter fallen: Deiche und Dämme, Obst- und Weinbau, Baumschulen, Forsten und Holzungen, Ödland, Abbauland, Unland, Wasser,- Strassenverkehrs,- Eisenbahnverkehrs,- Gebäude,- Sport,- und Erholungsflächen und der Gartenbau

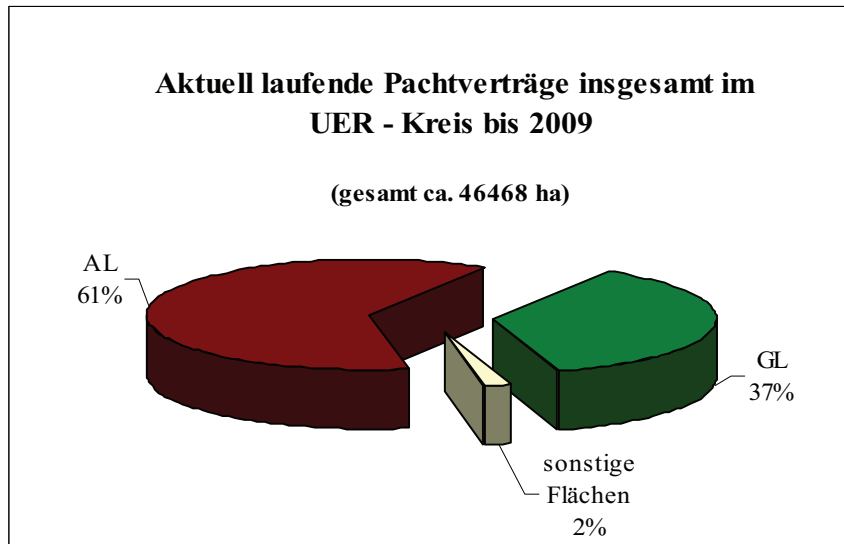


Abbildung 12: Bestand aller laufenden und angezeigten Pachtverträge des Jahres 2009 im UER- Kreis
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Der Grünlandanteil im UER- Kreis ist mit 29,46% zwar nur etwas über dem Bundesdurchschnitt von 28,75% (s.a. <https://www.regionalstatistik.de>). Im Vergleich mit dem Durchschnittsanteil von 19,71% (s.a. <https://www.regionalstatistik.de>) aller Kreise des Landes M-V, ist dieser Anteil jedoch mit Abstand am größten. Das lässt darauf schließen, dass der vergleichsweise hohe verpachtete Anteil des Grünlandes im Zusammenhang mit dem gesamten vorhandenen Anteil im UER- Kreis besteht. Ein sehr geringer Anteil von verpachteter Garten- und Obstbaufläche an der Gesamtfläche ist vermutlich die Folge sehr wechselhafter Klimaverhältnisse, minderer Bodenqualitäten und erschwerten Absatzwege. Mit einem Anteil an Ackerland von ca. 70% (s.a. <https://www.regionalstatistik.de>) liegt der UER- Kreis im Bundesdurchschnitt und weist somit im Allgemeinen keine Besonderheiten auf.

Für den Gesamtkreis UER wurde aus den laufenden Pachtverträgen für das Ackerland ein Durchschnittswert von 32 BP und für das Grünland von 35 BP ermittelt. Es wird ein durchschnittlicher Preis von 2,71€/BP für Ackerland und ein Durchschnittspreis von 1,61€/BP für Grünland bezahlt. Der Hektarpreis für das Ackerland beträgt im Durchschnitt 92,41€ und für Grünland ließ sich ein Preis von 46,91€/ha ermitteln. Die Werte der Neuverpachtungen der vergangenen Jahre, liefern jedoch die erforderlichen Daten, welche entscheidend für die Bewertung der Entwicklung des Pachtmarktes sind. Deshalb wird auf die Abschnitte 6.2.1 bis 6.2.4 verwiesen, wo diese Daten genau unter die Lupe genommen werden und genauere Schlussfolgerungen zulassen.

6.1.4 Dominanz der BVVG am Pachtmarkt

Der größte Flächenverpächter im UER- Kreis ist mit großem Abstand die BVVG. Sie besaß im Jahre 2009 etwa 19 Prozent an der gesamten im AfL angezeigten Pachtfläche im Kreis. In der Abbildung 13 werden die Entwicklungen für die gesamte Bestandsfläche, die gesamte verpachtete Fläche, die Anzahl der Flurstücke und die Anzahl der verpachteten Flurstücke, vom Juni 2005 bis zum Juni 2009, im Verhältnis zueinander dargestellt.

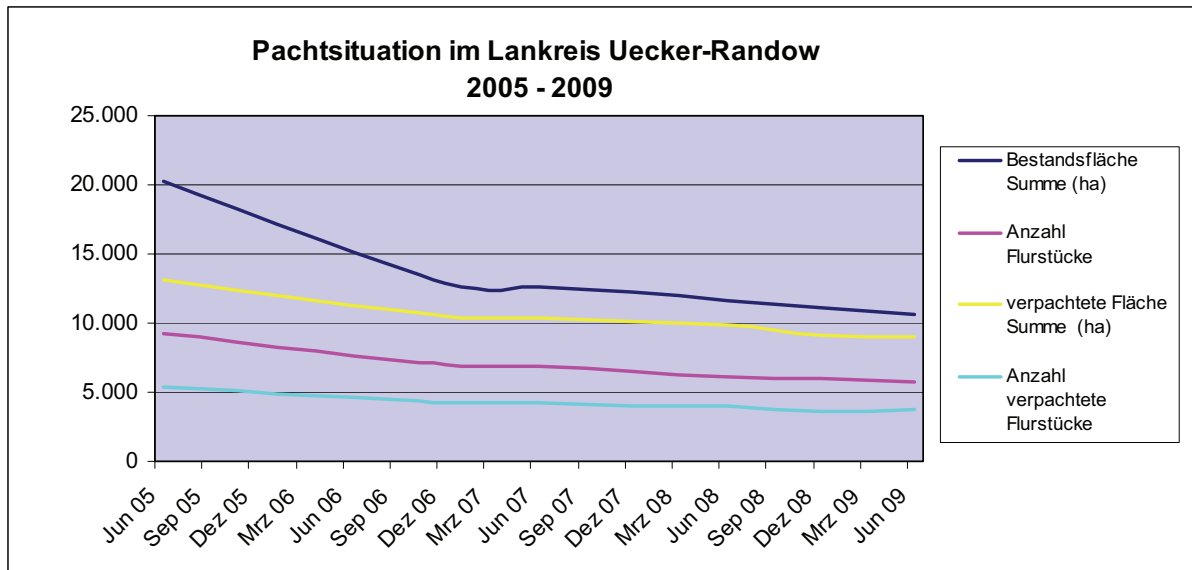


Abbildung 13: Entwicklung der Pachtsituation der verpachteten BVVG- Flächen von 2005 bis 2009

Quelle: eigene Darstellung nach Datenbankinformationsmaterial der BVVG- Niederlassung Neubrandenburg

Die Summe der gesamten Bestandsfläche fiel von 2005 bis 2007 drastisch und anschließend bis 2009 verhältnismäßig stetig. Die Anzahl der Flurstücke von 2005 bis 2009 sank von 9.188 bis 5.769. In der gleichen Zeit sank die Anzahl der verpachteten Flurstücke von 5414 auf 3.731. Die gesamte verpachtete Fläche fiel von 13.168 ha 2005 auf 8.989 ha 2009. Das Abflachen der gesamten Bestandsfläche und die relativ moderate Abnahme der verpachteten Flurstücke im Jahre 2007 könnte die Ursache des Auslaufens der langfristigen Pachtverträge 2007 und deren anschließenden Verlängerung gewesen sein. Denn 2007 war ein Jahr, an dem viele Pachtverträge ausgelaufen sind und neu vergeben werden sollten. Da aber viele Pächter nicht finanziell in der Lage waren diese Flächen zu kaufen und man erkannte, dass ihre Existenz an diesen Flächen hing, beschloss man kurzfristig nur einen kleinen Teil der abgelaufenen Verpachtungen zur Neuvergabe frei zu geben und verlängerte diese Verträge mit alten Pächter. Im Verhältnis zu den verpachteten Flurstücken fiel die Anzahl der gesamten Flurstücke etwas zügiger. Das könnte eventuell mit den Bodenordnungsverfahren und deren Flächenzusammenführung zusammenhängen. Weiterhin ist zu erkennen, dass sich alle Graphen

im Laufe der Zeit bis 2009 sukzessive genähert haben und der Verkauf zuvor gepachteter Fläche zu berücksichtigen ist.

6.2 Statistische Datenerhebungen der einzelnen Pachtjahre

Im folgenden Kapitel soll die Vorgehensweise der Datenerhebung für die einzelnen Pachtjahre erläutert werden. Außerdem soll auch kurz darauf eingegangen werden, warum die Pachtjahre 1993, 2005 und 2009 gewählt wurden. Entscheidend für die Auswahl waren im Voraus vermutete Besonderheiten der Jahre aufgrund geschichtlicher und politischer Entwicklungen. Im Vorfeld an die Arbeit wurde sich für drei, möglichst eklatante Pachtjahre entschieden. Für diese Jahre sollten dann die Daten erfasst, ausgewertet und verglichen werden. Zum einen wurde sich dabei für das Pachtjahr 1993 entschieden. Es gehört unmittelbar in die Zeit nach der Wende, in der die Landwirtschaft der neuen Bundesländer von intensiven Veränderungen geprägt war. Die staatlichen Betriebe wurden zum Teil aufgelöst oder gingen in Privathand über. Zum Teil liefen alte Pachtverträge weiter, viele aber wurden in den Jahren nach der Wende auch neu abgeschlossen.

Zum Vergleich wurde u. a. das Jahr 2005 gewählt. Denn dieses Pachtjahr ist besonders von der Entwicklung der Gemeinsamen Agrarpolitik – Reform (GAP – Reform) betroffen. In diesem Jahr begann die Entkopplung, der bislang an einzelne landwirtschaftliche Produktionsgüter gebundenen Direktzahlungen. Sie wurden als Zahlungsansprüche auf die landwirtschaftliche Nutzflächen übertragen. D. h., die Zahlungsansprüche, die dem Betriebsinhaber auf Antrag jährlich zugewiesen werden, richten sich grundsätzlich nach der Hektarzahl der beihilfefähigen Flächen des Jahres 2005. Dies könnte viele Landwirte veranlasst haben, bis zum Stichtag der Antragstellung dem 17. Mai 2005 noch zusätzliche neue Flächen käuflich zu erwerben oder zu pachten. An dieser Stelle wird auf weiterführende Literatur zur GAP - Reform verwiesen. Zum weiteren Vergleich wurde das Jahr 2009 gewählt, welches die aktuelle Pachtsituation im UER – Kreis widerspiegeln soll.

Der größte Teile der zu erfassenden Daten wurde im AfL Ferdinandshof, als zuständige Behörde für die Uecker–Randow - Region, in Augenschein genommen. Dabei konnten die Daten der Jahre 2005 und 2009 mit Hilfe von elektronischen Datenverarbeitungsprogrammen ausgewertet werden. Für das Jahr 1993 war dies nicht möglich, da die Daten der Pachtverträge zu der Zeit noch nicht elektronisch erfasst wurden. Ein weiteres Problem bestand darin, dass der UER - Kreis wie er heute besteht, 1993 noch in die Altkreise Ueckermünde, Pasewalk und Strasburg geteilt war.

Um eine Auswertung der Pachtverträge für das Jahr 1993 vorzunehmen, wurden zunächst alle Pachtvertragsnummern mit den dazugehörigen Pächtern des Jahres 1993 für die einzelnen Altkreise mit Hilfe von Büchern ermittelt. So war es möglich, sich zunächst einmal einen Überblick über die Anzahl der abgeschlossenen und beim AfL angezeigten Pachtverträge zu verschaffen. Um ein repräsentatives Ergebnis zu erhalten, wurde die für statistische Erhebungen notwendige Anzahl der auszuwertenden Pachtverträge errechnet (siehe Abbildung 14).

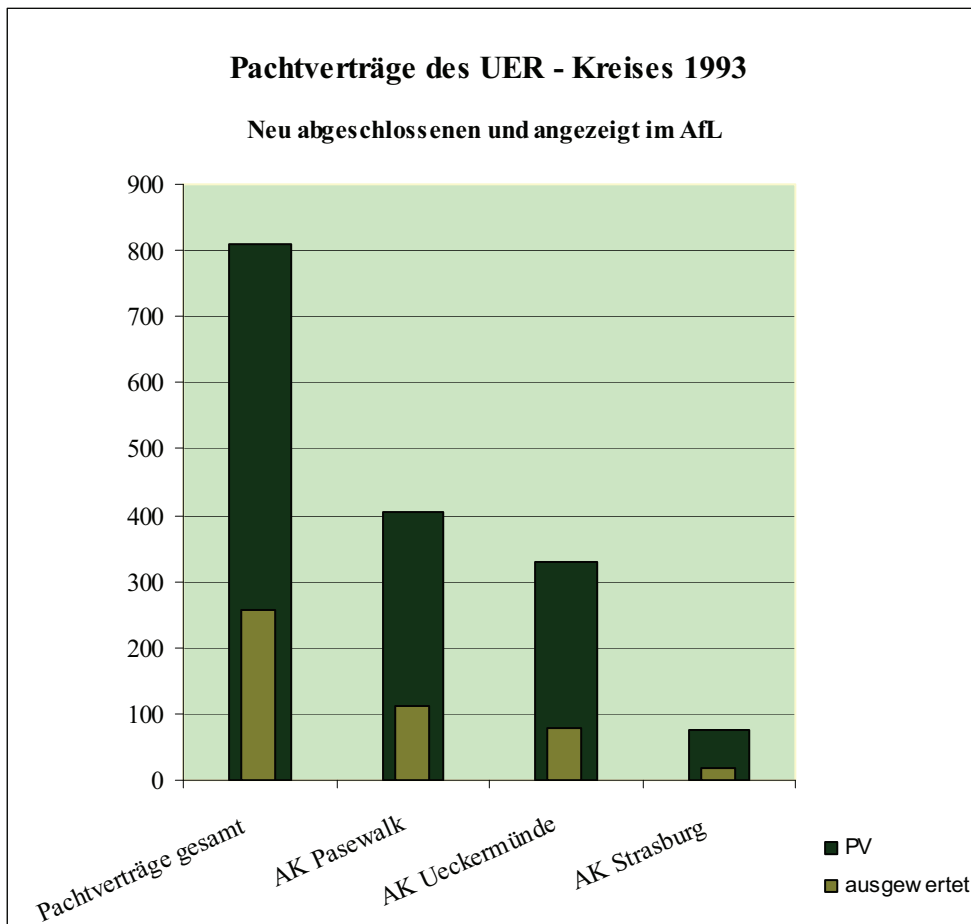


Abbildung 14: Pachtverträge des heutigen UER – Kreis 1993

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL Ferdinandshof

Insgesamt wurden im Jahr 1993 für den heutigen UER - Kreis 809 Pachtverträge neu abgeschlossen und beim AfL angezeigt. Von diesen 809 abgeschlossenen Verträgen wurden 256, anteilmäßig auf die Altkreise aufgeteilt, ausgewertet. Im Altkreis Pasewalk wurden von insgesamt 406 Pachtverträgen 113 ausgewertet. Im Altkreis Ueckermünde wurden anteilig 79 von 328 Pachtverträgen zur Auswertung herangezogen. Im Strasburger Altkreis wurden aufgrund seiner geringen Fläche lediglich 17 von 75 Pachtverträgen berücksichtigt. Durch nähere Betrachtung der Abbildung 14 lässt sich vermuten, dass ein Zusammenhang zwischen den unterschiedlichen Flächengrößen der einzelnen Regionen und deren Anzahl angezeigter

Pachtverträge besteht. Um ein möglichst breitgefächertes Spektrum verschiedener Betrieben zu erhalten, wurde die erforderliche Anzahl an Betrieben, unter Berücksichtigung der Betriebsgröße, Betriebsform und Rechtsform, willkürlich ausgewählt. Nach der erfolgten Auswahl der Betriebe, mussten deren Pachtvertragsordner in der Registratur des AfL herausgesucht werden. Anschließend wurden diese Ordner nach den entsprechenden Pachtverträgen des Jahrgangs 1993 durchgearbeitet. Jeder Pachtvertrag wurde einzeln ausgewertet und dessen Inhalt elektronisch erfasst. Im Anschluss fand eine Auswertung der Daten statt, deren Ergebnisse mit Hilfe von anschaulichen Grafiken auf den nächsten Seiten für die einzelnen Jahre vorgestellt werden sollen.

6.2.1 Auswertung Pachtjahr 1993

Bei den Auswertungen der ausgewählten Pachtjahre sollen besonders Parameter wie Bodenqualität und Preise betrachtet werden. In der Abbildung 15 kann für das Jahr 1993 kein Überblick über die gesamte neu verpachtete Fläche gegeben werden, da nur eine Stichprobe der Pachtverträge analysiert wurde und auch keine Zusammenfassung für diesen Jahrgang im AfL vorlag.

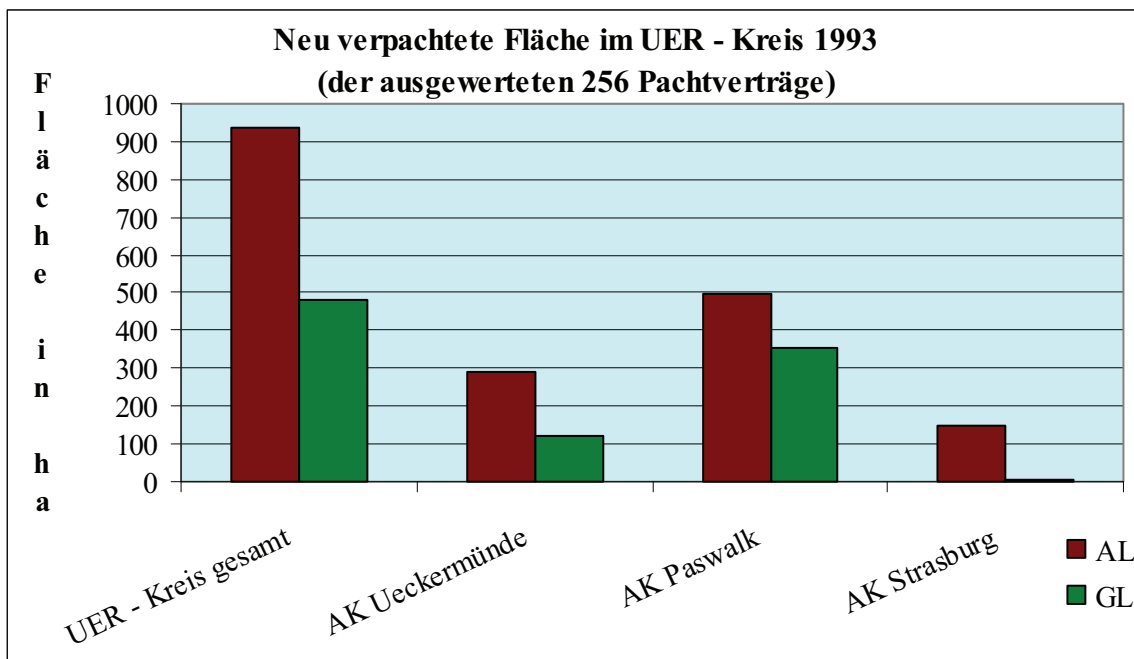


Abbildung 15: Neu verpachtete Fläche im UER – Kreis 1993, der ausgewerteten 256 Pachtverträge

Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Auswertung der Daten des AfL

In diese Auswertung flossen somit 935,2321 Hektar Ackerland und 479,8820 Hektar Grünland ein. Davon wurde der größte Teil und zwar 499,8250 Hektar Ackerland und 354,3621

Hektar Grünland im Pasewalker Altkreis verpachtet. Der geringste Pachtflächenanteil lag mit 145,6519 Hektar Ackerland und nur 2,9046 Hektar Grünland im Altkreis Strasburg.

6.2.1.1 Bodenqualitäten im Uecker–Randow – Kreis

Aufgrund der Abfolge der letzten Eiszeit weist der Uecker – Randow – Kreis unterschiedliche Bodenqualitäten auf. Die durchschnittlichen Bodenpunkte (BP) werden zum einen jeweils nach Ackerland und Grünland getrennt. Weiterhin werden sie für den Gesamtkreis und für die einzelnen Altkreise in der Abbildung 16 dargestellt.

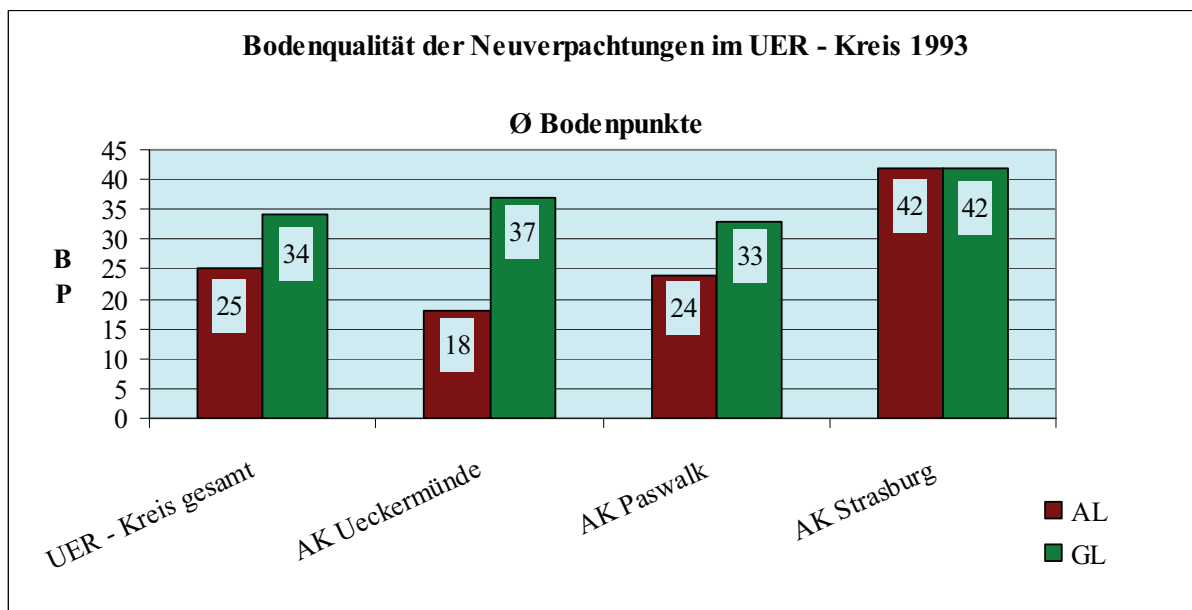


Abbildung 16: Bodenqualität der Neuverpachtungen im UER – Kreis 1993

Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Auswertung der Daten des AfL

Für den Gesamtkreis wurde für Ackerland ein durchschnittlicher Wert von 25 Bodenpunkten und für Grünland von 34 Bodenpunkten ermittelt. Anhand dieser Werte wird bereits deutlich, dass die Böden im UER – Kreis im Vergleich zu denen des gesamten Bundesgebietes nicht zu den besten gehören. Allerdings ist die Qualität der Böden im Kreis zum Teil sehr unterschiedlich. Dies wird bei der Gegenüberstellung der separaten Bodenpunktwerte für die ehemaligen Altkreise klar. Auch hierbei wird eine klare Tendenz deutlich. So steigt die Qualität der Böden vom Altkreis Ueckermünde im Norden mit 18 Bodenpunkten für Ackerland über den Pasewalker Altkreis mit 24 Bodenpunkten hin zum Altkreis Strasburg mit 42 Bodenpunkten im Südwesten des Landkreises. Dies spiegelt die Entstehung der Böden und den Ablauf der glazialen Serie im UER – Kreis wider (siehe Abschnitt 5.2). Diese Tendenz ist beim Grünland anhand der Bodenwerte nicht zu erkennen. Das Grünland des Ueckermünder Altkreises hat

einen Wert von 34 Bodenpunkten, des Pasewalker Altkreis von 33 Bodenpunkten und im Strasburger Altkreis beträgt der durchschnittliche Grünlandwert 42 Bodenpunkte. Das die Bodenwertzahlen für Grünland nicht die gleiche Tendenz wie die Bodenwertzahlen für Ackerland aufweisen, könnte darauf zurückzuführen sein, dass im Grünlandschätzungsrahmen die Bodenbeschaffenheit und die Zustandsstufen eine weniger bedeutende Rolle spielen, als im Ackerschätzungsrahmen (siehe Abschnitt 2.4). Das heißt also, dass die Böden des Urstromtals im Ueckermünder Altkreis nicht unbedingt schlechte Voraussetzungen für ein gutes Grünland bieten müssen.

Insgesamt ist aber zu erkennen, dass im Altkreis Strasburg die höchste Bodenqualität vorliegt, sowohl beim Ackerland als auch beim Grünland. Wobei beachtet werden muss, dass nur ein geringer Flächenanteil dieser Region zum gesamten Flächenanteil des heutigen Landkreis Uecker-Randow gehört. Dies muss bei allen weiteren Betrachtungen der folgenden Auswertungen berücksichtigt werden.

6.2.1.2 Zusammenhänge zwischen der Bodenqualität und dem Preis je Bodenpunkt

Im vorangegangenen Kapitel wurde die Bodenqualität der einzelnen Altkreise ausgewertet. In diesem Abschnitt soll analysiert werden, ob es Zusammenhänge zwischen der Bodenqualität und dem Preis je BP gibt und wenn ja wie diese aussehen.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass alle Preisangaben aus dem Pachtjahr 1993 in der damals aktuellen Währung, Deutsche Mark (DM), vorlagen. Diese mussten zunächst in die heutige Währung Euro (€) umgerechnet werden, um eine Vergleichbarkeit mit den Pachtjahren 2005 und 2009 zu ermöglichen. Für eine bessere Übersichtlichkeit sollen Ackerland und Grünland separat ausgewertet werden.

Wie bereits erwähnt, beträgt die durchschnittliche Bodenwertzahl im UER - Kreis für Ackerland 25 Bodenpunkte. Ebenfalls wurde für den Gesamtkreis ein durchschnittlicher Preis von 1,65 Euro pro Bodenpunkt ermittelt. Im Vorab wäre vielleicht zu vermuten, dass es einen einheitlichen Preis je Bodenpunkt gibt, an dem sich Verpächter und Pächter orientieren. Diese Annahme wird aber bei der Betrachtung der Abbildung 17 widerlegt. Dort sind deutliche Unterschiede für den Preis je Bodenpunkt zwischen den einzelnen Altkreisen zu erkennen. So wurde z.B. im Altkreis Ueckermünde 1993 ein Preis von durchschnittlich 1,19 Euro pro Bodenpunkt gezahlt, wohingegen im Pasewalker Altkreis durchschnittlich 1,87 Euro pro Bodenpunkt gezahlt wurde. Daraus ergibt sich eine Preisdifferenz von 0,68 Euro je Bodenpunkt, wobei die Differenz zwischen dem minimal und maximal gezahlten Preis weit aus größer ist, da für die Auswertung stets die Durchschnittswerte herangezogen wurden. Dennoch sollen

kurz die gravierenden unterschiedlichen Preise für Ackerland im Kreis erwähnt werden. Der maximal gezahlte Preis betrug 3,87 Euro je Bodenpunkt, der niedrigste gezahlte Preis lag hingegen bei lediglich 0,01 Euro je Bodenpunkt. Beide Preisextreme stammen aus dem Uecker-münder Altkreis.

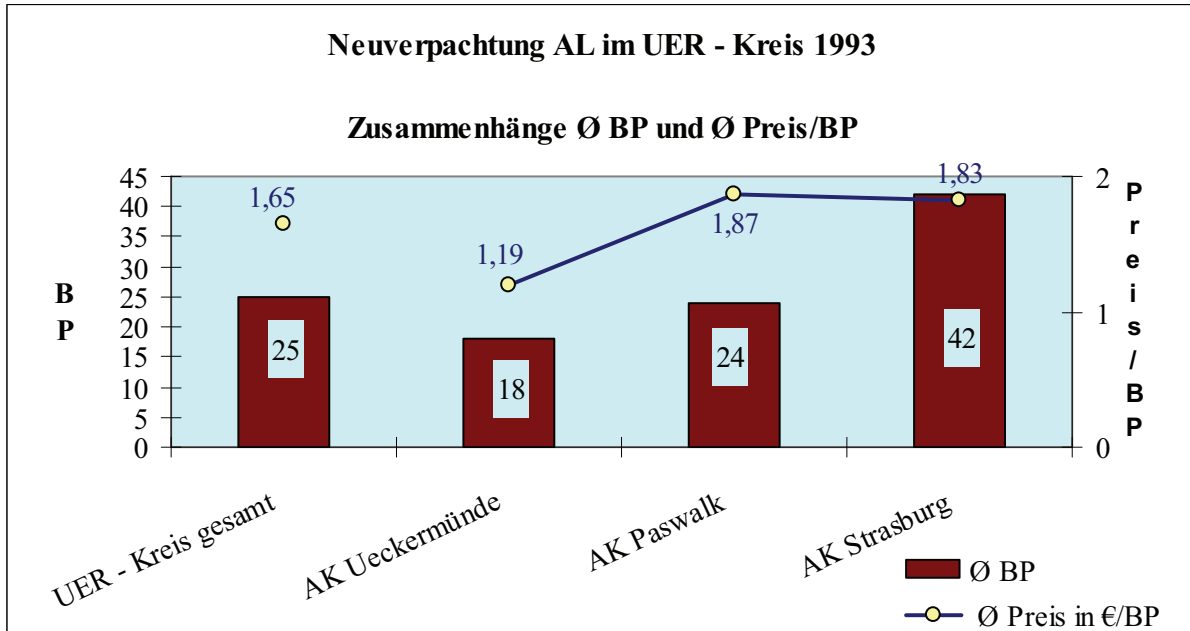


Abbildung 17 : Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für AL im UER – Kreis 1993

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Ebenso wenig kann davon ausgegangen werden, dass bei Böden mit geringer Bodenwertzahl auch gleich der niedrigste Preis je Bodenpunkt gezahlt wird und umgekehrt. Der Altkreis Ueckermünde hat zwar die niedrigste Bodenqualität und dort wird auch der niedrigste Preis je Bodenpunkt gezahlt, jedoch hat der Altkreis Pasewalk durchschnittlich auch nur 6 Bodenpunkte mehr und dort wird der höchste Preis je Bodenpunkt gezahlt. Der Strasburger Kreis steht bezüglich der Bodenqualität jedoch an erster Stelle.

Dass kein absoluter Zusammenhang zwischen der Bodenwertzahl für Ackerland und dem Preis je Bodenpunkt zu erkennen ist, wird in der Abbildung 17 deutlich. Ob ein ähnliches Ergebnis auf das Grünland übertragen werden kann soll mit Hilfe der Abbildung 18 geklärt werden.

Das Grünland im UER – Kreis hat durchschnittlich eine Bodenwertzahl von 34 Bodenpunkten. Im Durchschnitt werden für das Grünland 0,99 Euro je Bodenpunkt gezahlt, doch wie auch beim Ackerland, variieren die Bodenpunktpreise zwischen den Altkreisen zum Teil sehr stark.

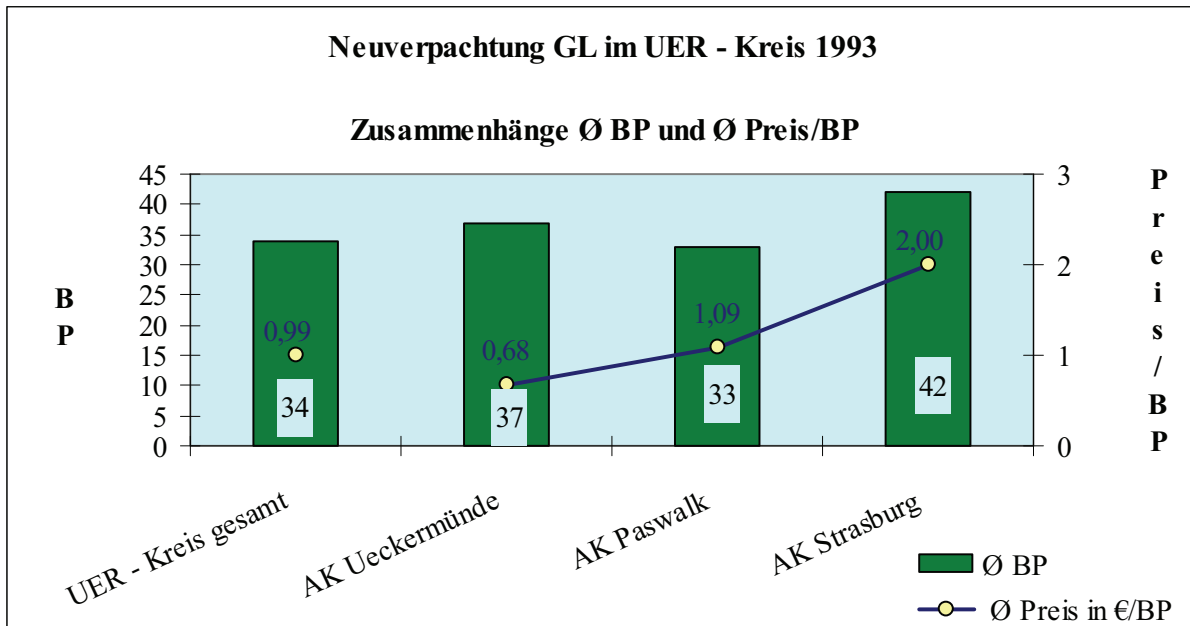


Abbildung 18: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für GL im UER – Kreis 1993

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

So wurde im Altkreis Ueckermünde, bei einer Bodenqualität von 37 Bodenpunkten, welche über dem Durchschnitt des Gesamtkreises liegt, der niedrigste durchschnittliche Preis für Grünland in Höhe von 0,68 Euro je Bodenpunkt gezahlt. Der höchste Durchschnittspreis mit 2,00 Euro je Bodenpunkt wurde im Strasburger Kreis bei einer durchschnittlichen Bodenqualität von 42 Bodenpunkten gezahlt. Daraus resultiert eine Preisdifferenz von 1,32 Euro zwischen den Altkreisen. Neben dem höchsten Durchschnittspreis wurde ebenfalls der Maximalpreis in Höhe von 2,07 Euro je Bodenpunkt im Strasburger Kreis gezahlt. Der niedrigste Preis lag bei 0,28 Euro je Bodenpunkt und wurde für eine Fläche im Ueckermünder Kreis gezahlt. Ebenso wie beim Ackerland kann auch beim Grünland kein absoluter Zusammenhang zwischen den Bodenpunkten und dem Preis je Bodenpunkt festgestellt werden.

Im Altkreis Ueckermünde wurde der durchschnittlich niedrigste Preis je Bodenpunkt, sowohl für Ackerland als auch für Grünland gezahlt. Hingegen wurde im Altkreis Strasburg entsprechend der Bodenqualität mitunter die höchsten durchschnittlichen Preise für Acker- und Grünland gezahlt. Damit ist zumindest eine Tendenz zu erkennen, dass Böden mit höherer Qualität auch mit dem höchsten Preis je Bodenpunkt bezahlt wurden. Die niedrigsten Preise je Bodenpunkt hingegen wurden für Böden mit niedriger Qualität bezahlt. Diese Aussagen beziehen sich zunächst nur auf die Neuverpachtungen des Pachtjahrs 1993.

6.2.1.3 Zusammenhänge zwischen dem Bodenpunktpreis und dem Hektarpreis

Ob es eventuell ähnliche Zusammenhänge zwischen dem Bodenpunktpreis und dem Hektarpreis gibt, soll mit Hilfe der Abbildung 19 wie folgt hergeleitet werden. Wiederum sollen Ackerland und Grünland zur besseren Übersicht getrennt analysiert werden. Weiterhin sollte die Verteilung der Bodenqualitäten für die einzelnen Altkreise nicht außer Acht gelassen werden.

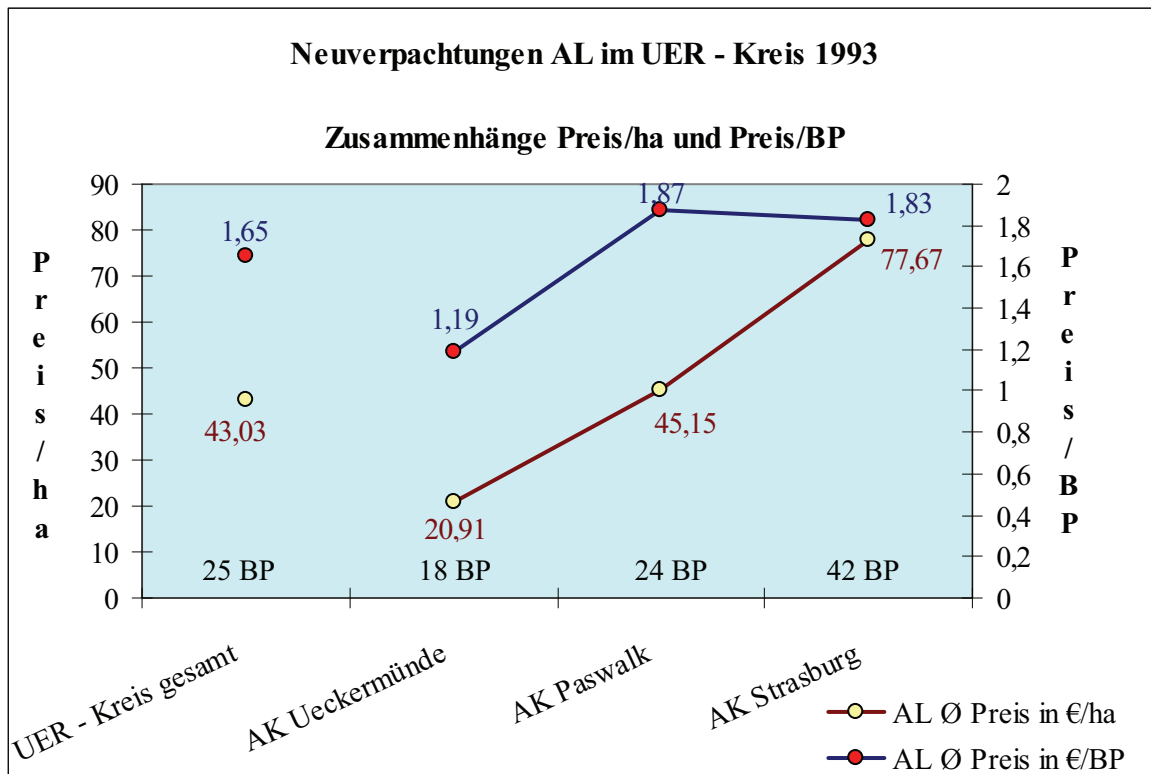


Abbildung 19: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für AL im UER – Kreis 1993

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Wie bereits im Abschnitt 6.2.1.2 erwähnt, wurde 1993 im UER – Kreis für Ackerland durchschnittlich ein Preis von 1,65 Euro je Bodenpunkt gezahlt. Dem gegenüber stand ein durchschnittlicher Hektarpreis von 43,04 Euro. Wie auch die Bodenpunktpreise, unterscheiden sich die durchschnittlichen Hektarpreise zwischen den Altkreisen zum Teil sehr stark. So wurden im Ueckermünder Altkreis, bei durchschnittlich 18 Bodenpunkten und einem durchschnittlichen Bodenpunktpreis von 1,19 Euro, 20,91 Euro pro Hektar gezahlt. Der höchste durchschnittliche Hektarpreis wurde, bei durchschnittlich 42 Bodenpunkten und einem durchschnittlichen Bodenpunktpreis von 1,83 Euro, mit 77,67 Euro im Altkreis Strasburg gezahlt. Daraus lässt sich zunächst ableiten, dass mit steigender Bodenqualität auch der Preis je Hektar

steigt. Des Weiteren ist ansatzweise ein Zusammenhang zwischen Hektarpreis, Bodenpunkten und dem Preis je Bodenpunkt zu erkennen. Denn der Hektarpreis ist annähernd das Produkt aus dem Preis je Bodenpunkt und den Bodenpunkten.

$$\text{Preis/BP} * \text{BP} = \text{Hektarpreis}$$

Diese Formel stellt eine erste mögliche Berechnungsgrundlage für den Pachtzins dar. In der folgenden Abbildung 20 sollen mögliche ähnliche Zusammenhänge für die Pachtpreise von Grünland im UER – Kreis dargestellt werden.

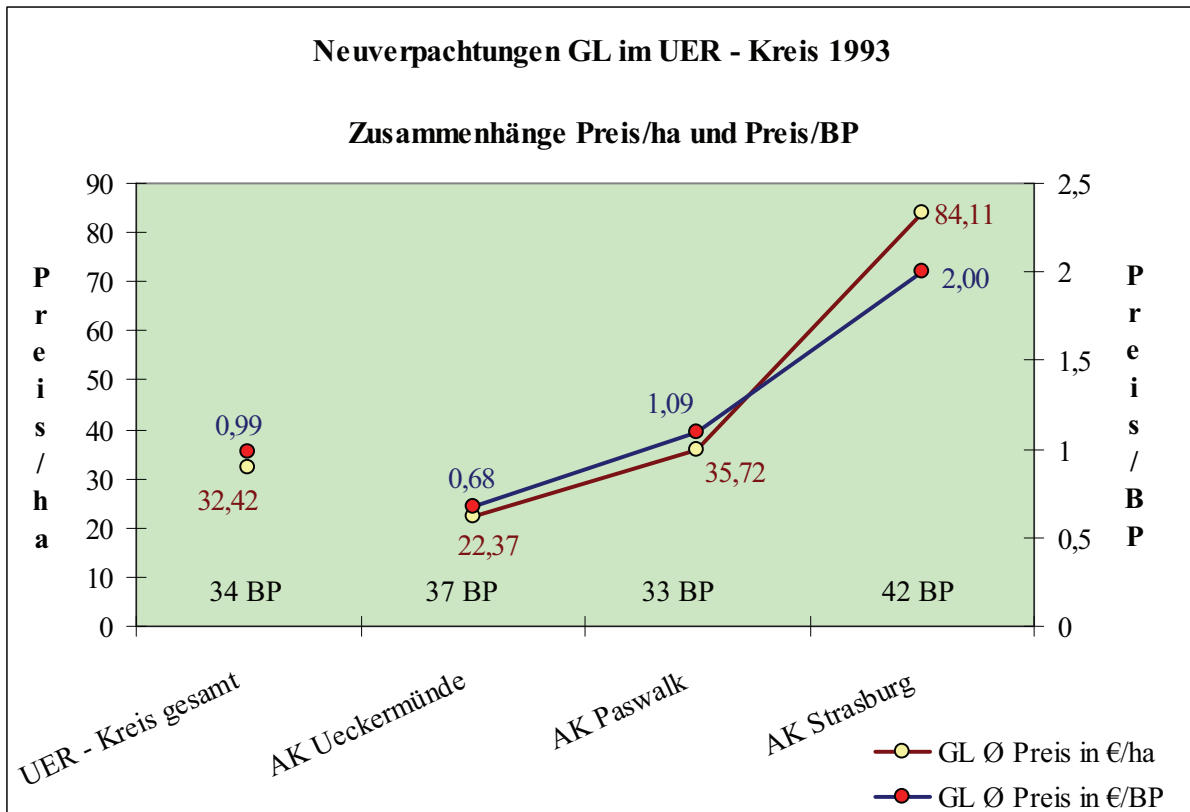


Abbildung 20: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für GL im UER – Kreis 1993

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Für Grünland wurden im Uecker – Randow – Kreis insgesamt durchschnittlich 32,42 Euro je Hektar bei 34 Bodenpunkten und 0,99 Euro je Bodenpunkt gezahlt. Der höchste Hektarpreis von 84,11 Euro wurde bei durchschnittlich 42 Bodenpunkten und einem durchschnittlichen Bodenpunktpreis von 2,00 Euro im Altkreis Strassburg gezahlt. Der niedrigste durchschnittliche Preis von 22,37 Euro pro Hektar wurde wie auch beim Ackerland im Ueckermünder Altkreis gezahlt. Jedoch ist der Altkreis Ueckermünde beim Grünland nicht wie beim Ackerland, durch die schlechtesten Böden geprägt. Damit kann die Aussage, dass mit steigender Bodenqualität auch der Hektarpreis steigt, nicht vom Ackerland auf das Grünland übertragen wer-

den. Die Abhängigkeit des Hektarpreises von der Bodenqualität und dem Preis je Bodenpunkt kann jedoch auch beim Grünland in Ansätzen erkannt werden.

6.2.1.4 Erkenntnisse der Auswertung des Pachtjahres 1993

Anhand der Auswertungen der einzelnen Grafiken für das Pachtjahr 1993 lassen sich zwar einige Abhängigkeiten und Tendenzen erkennen. Sie lassen sich jedoch nicht grundsätzlich verallgemeinern. Ursache hierfür ist, dass es keinen pauschalen Ansatz für die Berechnung eines Pachtzinses gibt. Des Weiteren konnte die Auswertung des Pachtjahres nur mit zum Teil unvollständigen Pachtverträgen erfolgen, da es keine Verpflichtung gibt, Angaben über das Pachtverhältnis beim Amt für Landwirtschaft zu machen. Andererseits kann es aber auch daran liegen, dass der Verpächter nur begrenzt Kenntnisse über seine Pachtflächen besitzt. Waren in den einzelnen Pachtverträgen keine Angaben zur Bodenqualität vorhanden, wurde i. d. R. von den Pachtparteien ein pauschaler Betrag von beispielsweise 51,02€/ha (100 DM/ha) festgesetzt, um den Pachtzins zu bestimmen. In anderen Verträgen unterlag das Pachtentgelt keiner nachvollziehbaren Bemessungsgrundlage.

In den Fällen bei denen die Bodenqualität bekannt war, wurde z.B. die in Abschnitt 6.2.1.3 erwähnte Formel angewandt. Bei diesem Berechnungsverfahren wurde ein runder Betrag je Bodenpunkt eingesetzt und damit der Hektarpreis berechnet. Oft wurde in den Pachtverträgen für Ackerland 1,79 Euro (3,50 DM) pro Bodenpunkt und für Grünland ein Betrag von 1,02 Euro (2,00 DM) pro Bodenpunkt festgelegt. Für beispielsweise eine Ackerfläche mit 20 Bodenpunkten würde der Pachtpreis 35,80 Euro (70 DM) pro Hektar betragen. Für einen 40er Boden würden hingegen 71,60 Euro (140 DM), also der doppelte Betrag, gezahlt werden. D.h., dass sich der Hektarpreis bei diesem Berechnungsansatz proportional zur Bodenqualität verhält.

Weiterhin wurde oft eine Bemessungsmethode angewandt, dessen Grundlage ein festgelegter Preis von 76,69 €/ha(150 DM/ha) bei einer Ackerzahl von 35, bildet. Bei einer Abweichung der Ackerzahl um einen Bodenpunkt wurde der Hektarpreis entsprechend um 1,02 Euro (2,00 DM) erhöht oder abgesenkt. Also würde der Hektarpreis beispielsweise für einen 20er Boden wie folgt berechnet werden. Aus 35 und 20 Bodenpunkten ergibt sich eine Differenz von 15 Bodenpunkten. Dieser Wert wird mit 1,02 Euro (2 DM) multipliziert und es ergeben sich 15,30 Euro (30 DM). Anschließend wird dieses Ergebnis von 76,69 Euro (150 DM) abgezogen. Daraus ergibt sich ein Hektarpreis von 61,39 Euro (120 DM). Ein 40er Boden wiederum würde einen Preis von 81,81 Euro (160 DM) pro Hektar ergeben. Es ist zu erkennen, dass sich Hektarpreis und Bodenqualität bei diesem Berechnungsverfahren nicht proportional zu einan-

der verhalten. Des Weiteren korreliert¹⁸ eine Veränderung der Bodenqualität negativ mit dem Preis je Bodenpunkt.

6.2.1.5 Zusätzliche Vereinbarungen der Pachtverträge 1993

Bei der Analyse der neu abgeschlossenen Pachtverträge dieses Jahrgangs lag der Schwerpunkt auf der Erfassung der Pachtfläche, der Pachtpreise und der Bodenqualität. Ebenfalls ergab sich durch die Einsicht der Pachtverträge die Möglichkeit, einen Überblick über die *Zusätzlichen Vereinbarungen* der Vertragspartner zu erhalten. In einigen Pachtverträgen wurden diesbezüglich keine Angaben gemacht. Aber in denen eine Angabe gemacht wurde, ging es zumeist um einen in der Zukunft möglichen Verkauf der Pachtfläche. So waren z.B. Vereinbarungen wie: „Bei Verkauf der Fläche wird vom Pachtvertrag zurück getreten“, „Bei Verkauf erlischt der Pachtvertrag nach Aberntung“, „Kauf bricht Pacht“, „Bei Kaufinteresse des Pächters kann die Pachtzeit vorzeitig beendet werden“, „Der Pächter erhält das Vorkaufsrecht“, zu finden. In anderen Vereinbarungen ging es z. B. um die Bewirtschaftung der Flächen, wobei die Pacht einer Fläche an die Bedingung einer extensiven Bewirtschaftung geknüpft war. In einem anderen Fall bekam der Pächter die Auflage, ausschließlich Bioöl für den Antrieb seiner landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge zur Bewirtschaftung der Pachtfläche zu verwenden. Auch der Anbau von Dauerkulturen bedarf einer Zustimmung durch den Verpächter. Weitere Vereinbarungen wurden zum Pachtverhältnis getätigt. In einem Fall war, trotz einer fünfjährigen Laufzeit, eine Kündigung zum 30. April in jedem Jahr möglich. In einem anderen Fall lautete die Vereinbarung: „Bei Umwandlung bzw. Rechtsformwechsel tritt der Rechtsnachfolger in den Pachtvertrag“. Es gab jedoch auch Vereinbarungen zur Anpassung des Pachtzinses, wie „Der Pachtzins wird jährlich dem ortsüblichen Pachtzins angepasst“, „ Ab dem 6. Pachtjahr bis zum 12. Pachtjahr wird der Pachtzins jährlich vom Grundwert um 5% erhöht“ oder „Alle 2 Jahre erfolgt eine Überprüfung des Pachtzinses und wird entsprechend der Marktlage und der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens neu festgelegt“. In einigen weiteren Vereinbarungen ging es darum, dass mündliche Nebenabreden keine Gültigkeit haben oder dass alle Quoten und Nutzungsrechte der Fläche auf den Pächter übertragen werden. In einem letzten Beispiel ging es um die Teilung der anfallenden Kosten für eine Bodenuntersuchung.

Alle im Abschnitt 6.2.1.5 aufgeführten anonymisierten Zitate stammen aus den ausgewerteten Pachtverträgen des Jahres 1993.

¹⁸ negative Korrelation beschreibt das gegensätzliche Verhalten von Variablen

6.2.2 Auswertung Pachtjahr 2005

Die Auswertung des Jahres 2005 soll nach demselben Schema wie im Jahre 1993 erfolgen. Die Auswertung bezieht sich ebenfalls ausschließlich auf die im AfL angezeigten Neuverpachtungen dieses Jahres. Die Grafiken auf den folgenden Seiten sind zum Teil separat für Ackerland und Grünland erstellt worden. Sollten beide Nutzungsarten in einer Grafik gemeinsam dargestellt sein, sind diese durch unterschiedliche Farben gekennzeichnet.

6.2.2.1 Neuverpachtete Fläche im Uecker-Randow – Kreis 2005

Zunächst soll in Abbildung 21 die im Jahr 2005 neu verpachtete Fläche für den gesamten Kreis, sowie für die einzelnen Altkreise dargestellt werden. Aufgrund der elektronischen Datenerfassung aller neu abgeschlossenen Pachtverträge 2005, ist es möglich, einen Gesamtüberblick der neuverpachteten Fläche zu geben.

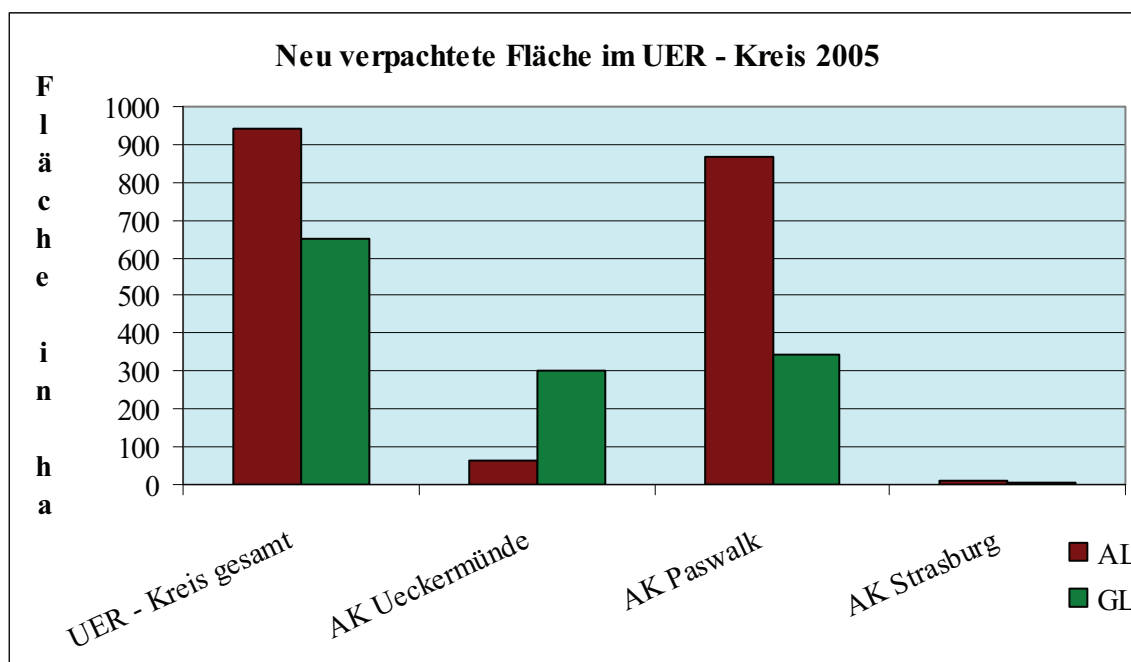


Abbildung 21: Neu verpachtete Fläche im UER – Kreis 2005

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Insgesamt wurde im Jahr 2005 eine Fläche von 941,9167 Hektar Ackerland und 650,6058 Hektar Grünland neu verpachtet und angezeigt. Auffällig ist, dass der größte Teil und zwar 869,1056 Hektar Ackerland und 345,9079 Hektar Grünland im Pasewalker Altkreis und lediglich 8,3013 Hektar Ackerland und 5,6249 Hektar Grünland im Altkreis Strasburg verpachtet wurden. Diese relativ große Spanne zwischen den neu verpachteten Flächen wurde bei der anteilmäßigen Auswertung statistisch berücksichtigt. Dabei sollte beachtet werden, dass die

Daten über die relativ geringe Pachtfläche im Strasburger Kreis weniger aussagekräftig sind, da es sich möglicherweise nur um einen Pächter handelt.

6.2.2.2 Bodenqualitäten im Uecker–Randow – Kreis

In der folgenden Abbildung 22 sollen die Bodenqualitäten für den gesamten Landkreis Uecker–Randow, sowie jeweils für die einzelnen ehemaligen Altkreise dargestellt werden. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass es um die Bodenqualitäten der neu abgeschlossenen Pachtverträge 2005 geht. Darum sind in der folgenden Abbildung andere Bodenqualitäten dargestellt, als in der Abbildung 16 für das Pachtjahr 1993.

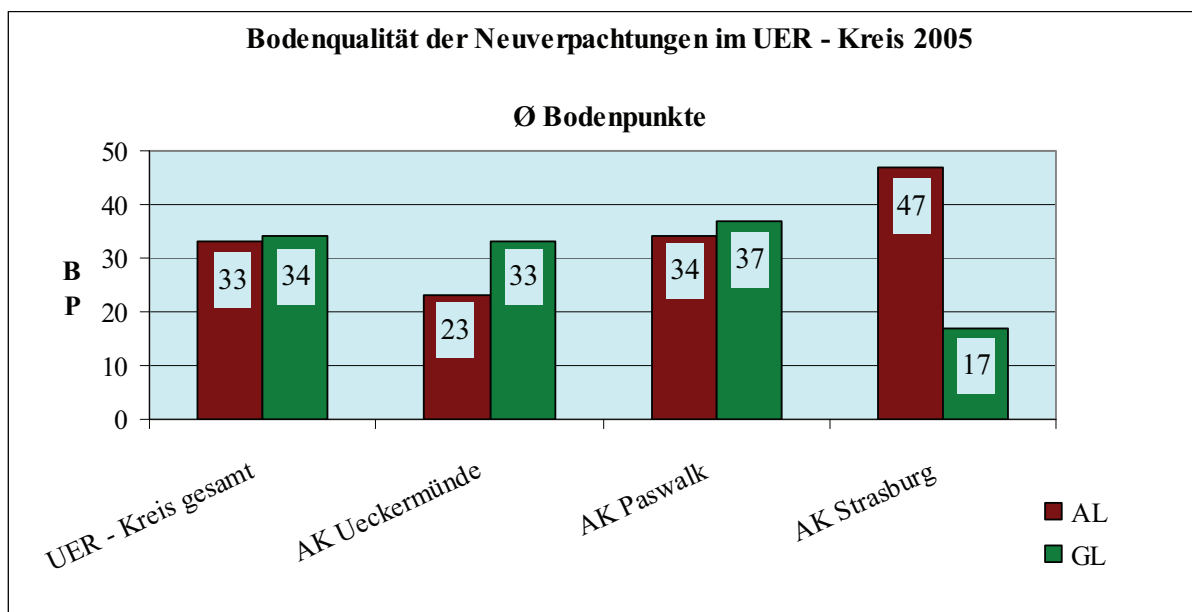


Abbildung 22: Bodenqualität der Neuverpachtungen im UER – Kreis 2005

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Laut Auswertung der Pachtverträge 2005 hat das Ackerland im heutigen Kreis durchschnittlich eine Qualität von 33 Bodenpunkten und das Grünland von 34 Bodenpunkten. Die höchste durchschnittliche Bodenwertzahl wurde für Ackerland im Strasburger Altkreis mit 47 Bodenpunkten ermittelt, jedoch hat dieser auch das minderwertigste Grünland mit einer Bodengüte von 17. Die niedrigste durchschnittliche Ackerwertzahl wurde im Altkreis Ueckermünde mit 23 Bodenpunkten festgestellt. Das beste Grünland befindet sich laut Auswertung 2005 im Pasewalker Altkreis mit 37 Bodenpunkten.

Insbesondere die Angaben für den Altkreis Strasburg weichen sehr stark von den durchschnittlichen Bodenwerten des Gesamtkreises ab. Die im Jahre 1993 vermutete Tendenz, der von Ueckermünde bis hin zu Strasburg steigenden Bodengüte, wird in diesem Jahr zu mindestens durch die Betrachtung der Bodenqualitäten des Ackerlandes bestärkt.

6.2.3.3 Zusammenhänge zwischen der Bodenqualität und dem Preis je Bodenpunkt

Nach der Auswertung der Bodenqualität, soll nun der Preis je Bodenpunkt analysiert werden. Außerdem soll festgestellt werden, ob es einen Zusammenhang zwischen dem Preis je Bodenpunkt und der Bodenqualität gibt. Bei näherer Betrachtung der Abbildung 23 lässt sich zunächst für Ackerland möglicherweise ein Zusammenhang der oben angeführten Parameter erkennen.

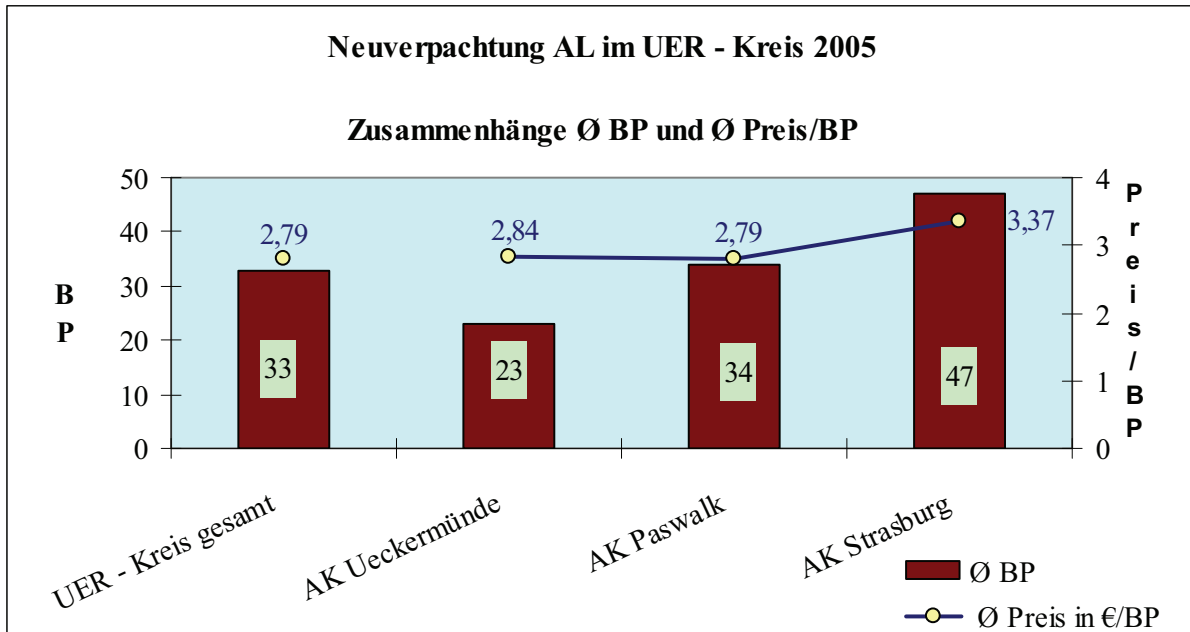


Abbildung 23: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für AL im UER – Kreis 2005

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Für den Gesamtkreis wurde für das Jahr 2005, bei durchschnittlich 33 Bodenpunkten, ein durchschnittlicher Preis für Ackerland von 2,79 €/BP, errechnet. In der vorliegenden Ansicht fällt auf, dass die durchschnittlichen Preise je Bodenpunkt im Ueckermünder und im Pasewalker Altkreis kaum von dem des Gesamtkreises abweichen, obwohl sich die Bodenqualität zwischen den beiden Kreisen um 11 Bodenpunkte unterscheidet. Im Altkreis Strasburg wurde bei 47 Bodenpunkten, mit 3,37€ der durchschnittlich höchste Preis je Bodenpunkt gezahlt. Damit ist dieser Preis um 0,58 €/BP höher als der Durchschnittspreis des Gesamtkreises, was wahrscheinlich im Zusammenhang mit den dort relativ hochwertigen Böden steht. Ein solcher Zusammenhang ist auf die Altkreise Ueckermünde und Pasewalk nicht zu übertragen. Dort wurde für unterschiedliche Qualitäten der Böden derselbe durchschnittliche Preis je Bodenpunkt gezahlt.

Ob eventuell in diesem Jahr ein ähnliches Ergebnis auf das Grünland zu übertragen ist, soll mit Hilfe der Abbildung 24 herausgefunden werden.

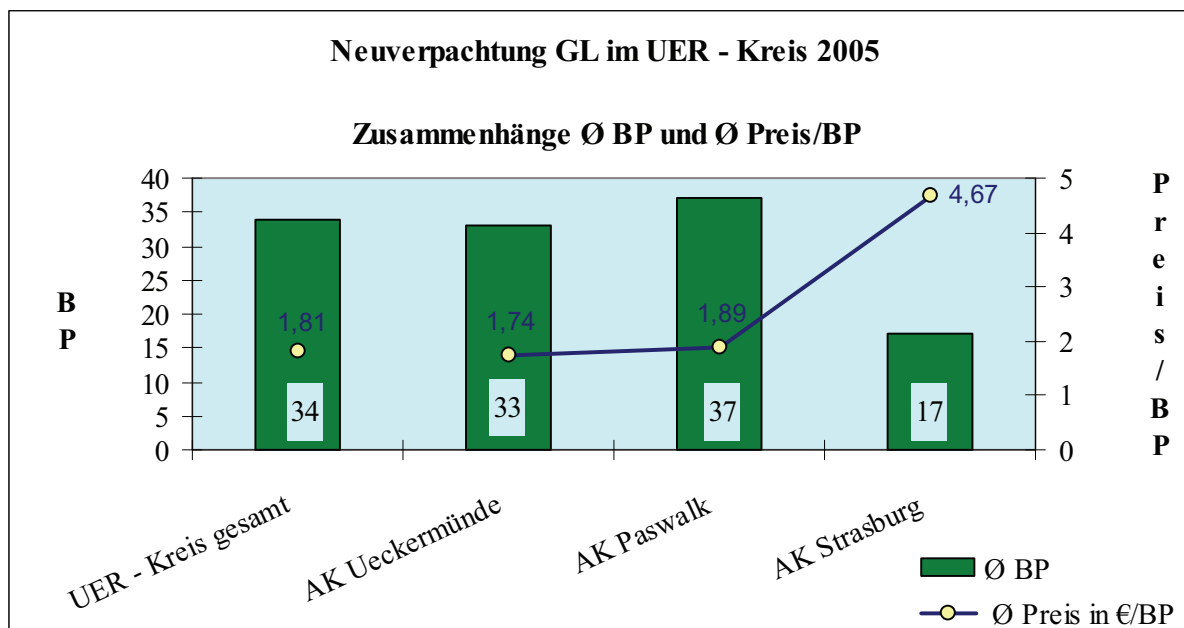


Abbildung 24: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für GL im UER – Kreis 2005

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Im UER – Kreis beträgt der durchschnittlich ermittelte Preis für Grünland, bei einer durchschnittlichen Bodenwertzahl von 34, 1,81 Euro je Bodenpunkt. Wie auch beim Ackerland liegt der durchschnittliche Bodenpunktpreis in den Altkreisen Ueckermünde und Pasewalk sehr nahe am Durchschnittspreis des Gesamtkreises. Im Altkreis Strasburg wurde jedoch ein Preis von 4,67 €/BP bei nur durchschnittlich 17 Bodenpunkten gezahlt. Damit war ein Bodenpunkt im Strasburger Altkreis um 2,86 € teurer als im restlichen Uecker – Randow – Kreis. Eine Ursache hierfür ist, dass der Nutzen einer Pachtfläche im Einzelfall nicht immer im direkten Zusammenhang mit dessen Güte steht. So kann eine qualitativ mindere Grünlandfläche mit direkter Hofanbindung (z. B. Auslauf für Stallvieh), einen persönlich höheren Wert haben, als eine hochwertige Fläche mit großer Hof – Feld - Entfernung. Somit kann weder ein eindeutiger Zusammenhang zwischen dem Preis je Bodenpunkt und der Bodenqualität, noch ein einheitlicher Preis je Bodenpunkt für Grünland erkannt werden. In der Schlussbetrachtung dieses Pachtjahres lässt sich feststellen, dass im Strasburger Teil des Gesamtkreises sowohl für Ackerland, als auch für Grünland der höchste Preis je Bodenpunkt gezahlt wurde.

6.2.2.4 Zusammenhänge zwischen dem Bodenpunktpreis und dem Hektarpreis

Zunächst werden in Abbildung 25 die durchschnittlichen Bodenpunktpreise und die Hektarpreise für neu verpachtetes Ackerland gegenübergestellt.

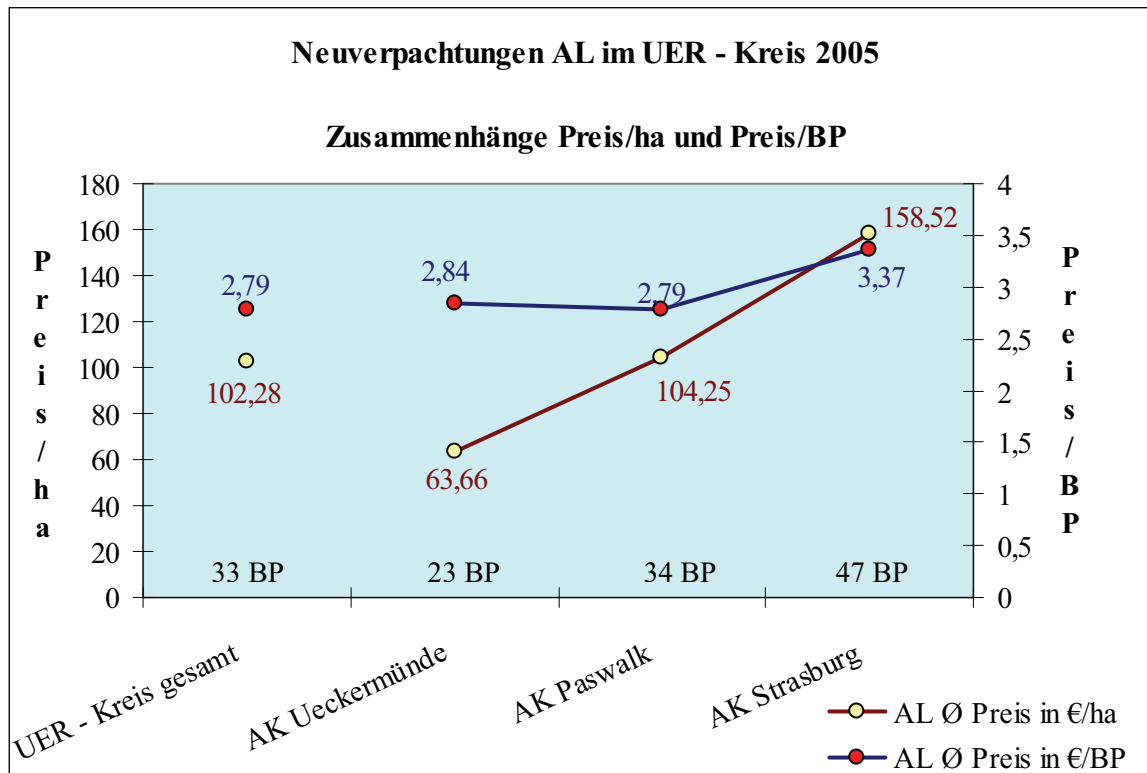


Abbildung 25: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für AL im UER – Kreis 2005

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Im Durchschnitt wurde im gesamten Uecker – Randow – Kreis im Jahr 2005, bei einer durchschnittlichen Bodenqualität von 33 Bodenpunkten und einem durchschnittlichen Bodenpunktpreis von 2,79 €/BP, ein Preis von 102,28 Euro je Hektar Ackerland gezahlt. Im Altkreis Pasewalk beträgt der durchschnittliche Hektarpreis 104,25 Euro. Die Hektarpreise in den Altkreisen variieren jedoch zwischen 63,66 €/ha bei 23 Bodenpunkten und einem Bodenpunktpreis von 2,84 €/BP im Raum Ueckermünde und 158,52 €/ha bei 47 Bodenpunkten und einem Bodenpunktpreis von 3,37 €/BP im Raum Strasburg. Somit unterscheiden sich die durchschnittlichen Hektarpreise innerhalb des Uecker – Randow -Kreis um 94,86 €/ha.

Anhand der Grafik ist eindeutig zu erkennen, dass mit steigender Bodenqualität auch die Preise je Hektar steigen. Ein direkter Zusammenhang zwischen dem Bodenpunktpreis und dem Hektarpreis ist in den Altkreisen Ueckermünde und Strasburg zu erkennen. Allein im Altkreis Pasewalk lässt sich nach der im Abschnitt 6.2.1.3 angegebenen Berechnungsgrundlage kein

erkennbarer Bezug zwischen den durchschnittlich ermittelten Bodenpunkt- und Hektarpreisen feststellen.

In Abbildung 26 sollen die durchschnittlichen Bodenpunktpreise und Hektarpreise für Grünland im Pachtjahr 2005 gegenübergestellt werden.

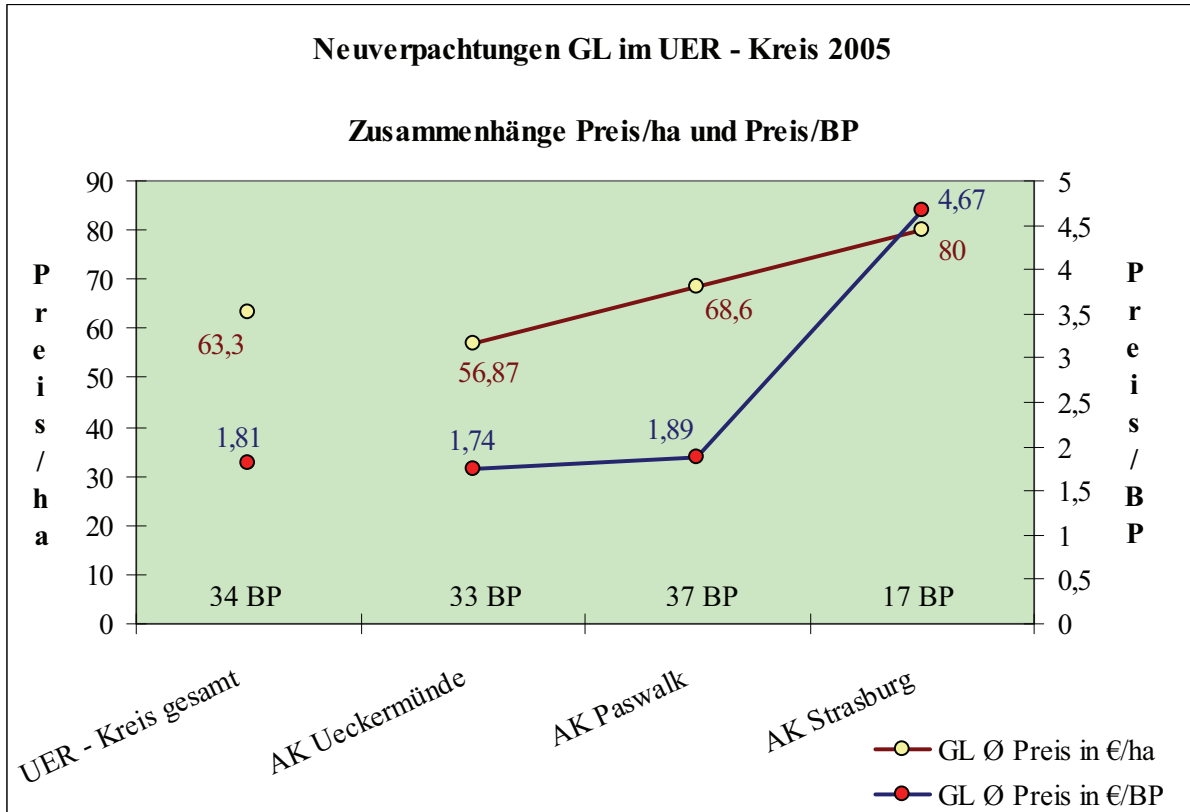


Abbildung 26: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für GL im UER – Kreis 2005

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Der durchschnittliche Hektarpreis für Grünland lag im Jahr 2005 im Gesamtkreis UER bei 63,30 €/ha. Dieser Hektarpreis wurde, bei durchschnittlich 34 Bodenpunkten und einem Bodenpunktpreis von 1,81 €/BP, erzielt. Der niedrigste durchschnittliche Hektarpreis wurde, bei 33 Bodenpunkten mit 56,87 €/ha und einem Bodenpunktpreis von 1,74 Euro, im Ueckermünder Altkreis gezahlt. Der höchste durchschnittliche Hektarpreis in Höhe von 80 €/ha, wurde im Altkreis Strasburg bei jeweils durchschnittlich 4,67 €/BP und 17 Bodenpunkten bezahlt. Damit ergibt sich für die regionale Verteilung des im Durchschnitt minimalen und maximalen Hektarpreises ein ähnliches Bild, wie für das neuverpachtete Ackerland in diesem Jahr. Die maximale Preisdifferenz liegt beim Grünland mit 23,13 €/ha allerdings weit unter der des Ackerlandes. Auffallend ist weiterhin, dass im Strasburger Kreis der höchste Hektarpreis bei der durchschnittlich schlechtesten Bodenqualität für Grünland gezahlt wurde. Damit kann eine Abhängigkeit zwischen steigender Bodenqualität und steigendem Hektarpreis für Grün-

land nicht herausgestellt werden. Eine Ableitung des Hektarpreises von der Bodenqualität und dem Preis je Bodenkategorie wäre möglich.

Nach der Auswertung der Grafiken für das Pachtjahr 2005 lassen sich gewisse Tendenzen und Zusammenhänge erkennen, die jedoch nicht verallgemeinert werden können. Grundsätzlich wird im Ueckermünder Altkreis der niedrigste Hektarpreis und im Altkreis Strasburg der höchste Hektarpreis gezahlt. Die Regionen mit den höchsten und niedrigsten Preisen sind allerdings auch nicht immer mit den Regionen mit der niedrigsten und höchsten Bodenqualität gleichzusetzen. Es lässt sich daher kein einheitliches Schema, auf dessen Grundlage die Pachtpreise im Uecker – Randow – Kreis gebildet wurden, erkennen.

6.2.3 Auswertung Pachtjahr 2009

Um die Analyse des Pachtmarktes im Uecker – Randow – Kreis möglichst aktuell zu gestalten, soll auch die Auswertung der Neuverpachtungen, die bis einschließlich Oktober 2009 im AfL angezeigt wurden, in die Arbeit einbezogen werden. Die Auswertung des Jahres 2009 soll nach demselben Schema wie in den Jahren 1993 und 2005 erfolgen.

6.2.3.1 Neuverpachtete Fläche im Uecker–Randow – Kreis 2009

In Abbildung 27 soll zunächst die 2009 neu verpachtete Fläche für den Gesamtkreis Uecker–Randow, sowie die anteilmäßige Verteilung auf die ehemaligen Altkreise dargestellt werden.

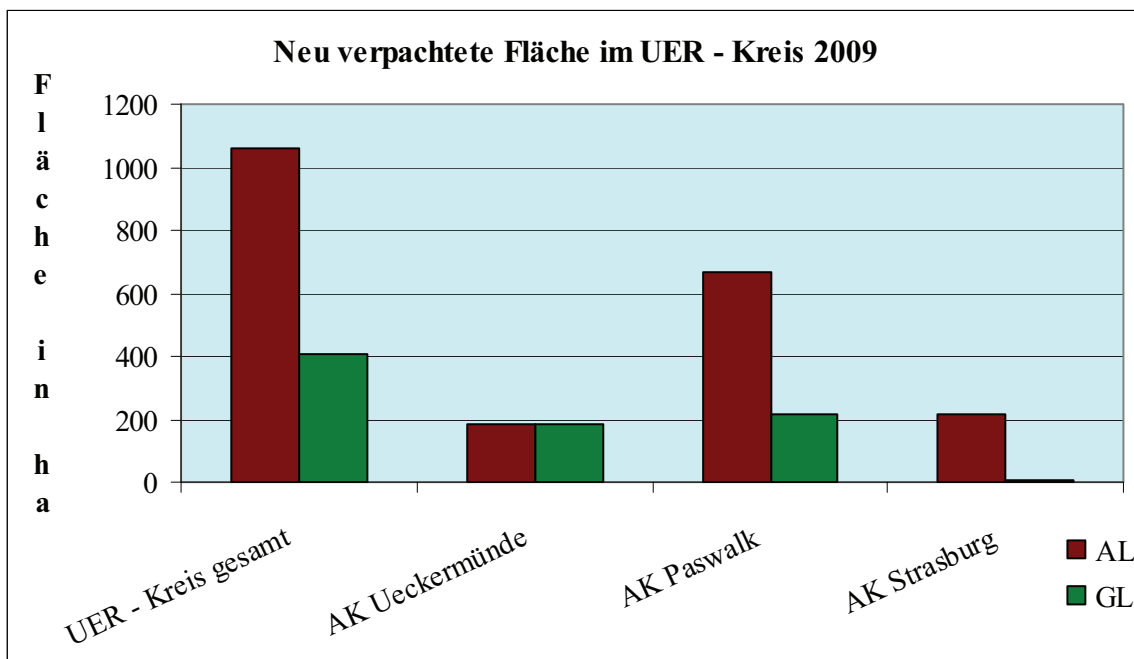


Abbildung 27: Neu verpachtete Fläche im UER – Kreis 2009

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Im Pachtjahr 2009 wurden im gesamten Kreis insgesamt 1060,5228 Hektar Ackerland und 406,1161 Hektar Grünland neu verpachtet. Wie auch in den anderen ausgewerteten Jahren stammt der größte Teil der verpachteten Fläche aus dem Pasewalker Altkreis. 2009 waren es dort 663,8422 Hektar Ackerland und 217,8415 Hektar Grünland. Der geringste Flächenanteil, wurde mit 213,6498 Hektar Ackerland und 3,6104 Hektar Grünland im Strasburger Altkreis neu verpachtet.

6.2.3.2 Bodenqualitäten im Uecker-Randow – Kreis

In Abbildung 28 ist die Verteilung der Qualitäten der Böden des Gesamtkreis und im Einzelnen der Altkreise laut Pachtvertragsauswertung 2009 dargestellt.

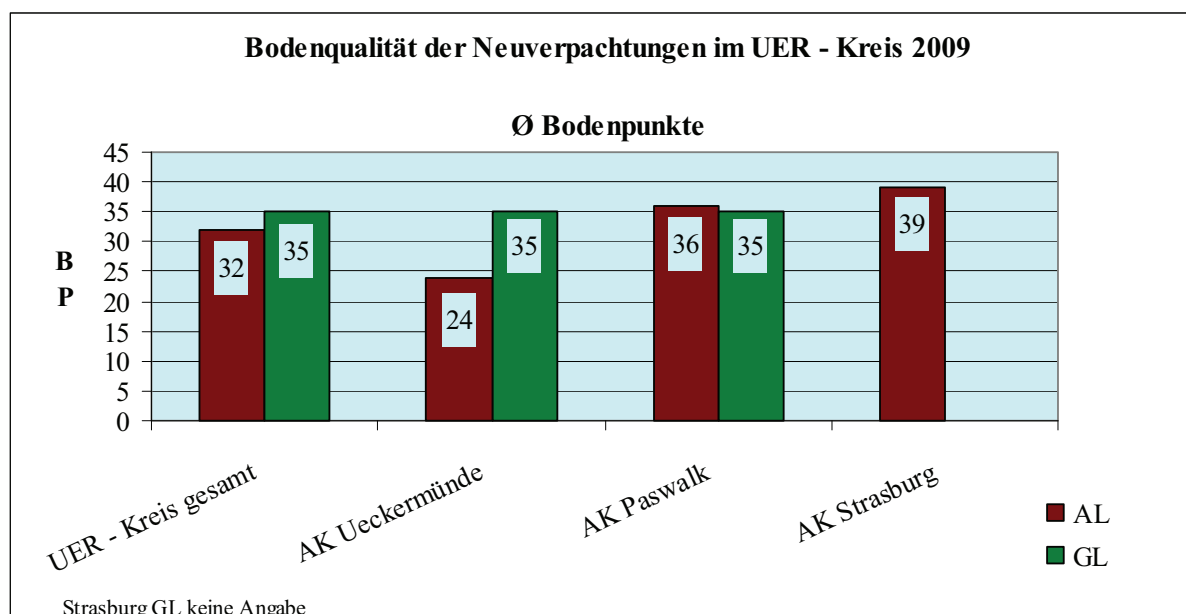


Abbildung 28: Bodenqualität der Neuverpachtungen im UER – Kreis 2009

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Die durchschnittliche Bodenqualität im Gesamtkreis beträgt für Ackerland 32 und für Grünland 35 Bodenpunkte. Die Bodengüte des Grünlands ist 2009 im Ueckermünder und Pasewalker Altkreis mit durchschnittlich 35 Bodenpunkten auf gleichem Niveau. Für die neu verpachtete Grünlandfläche von 3,6104 Hektar in der Strasburger Region liegt keine Angabe zur Bodenqualität vor und kann daher nicht in die Auswertung einbezogen werden. Die beste durchschnittliche Bodenqualität für Ackerland befindet sich mit 39 Bodenpunkten im Strasburger Altkreis und die minderwertigste mit 24 Bodenpunkten im Altkreis Ueckermünde. Damit ist die Verteilung der Bodenqualitäten für Ackerland ähnlich wie in den anderen Jahren.

6.2.3.3 Zusammenhänge zwischen der Bodenqualität und dem Preis je Bodenpunkt

Nach der Erfassung der Bodenqualitäten, sollen im folgenden Abschnitt die Preise je Bodenpunkt im Uecker – Randow – Kreis analysiert werden. Weiterhin soll herausgefunden werden, ob in diesem Jahr zwischen den Bodenpunktpreisen und der Bodenqualität ein Zusammenhang besteht. In Abbildung 29 sei zunächst das Ackerland dargestellt.

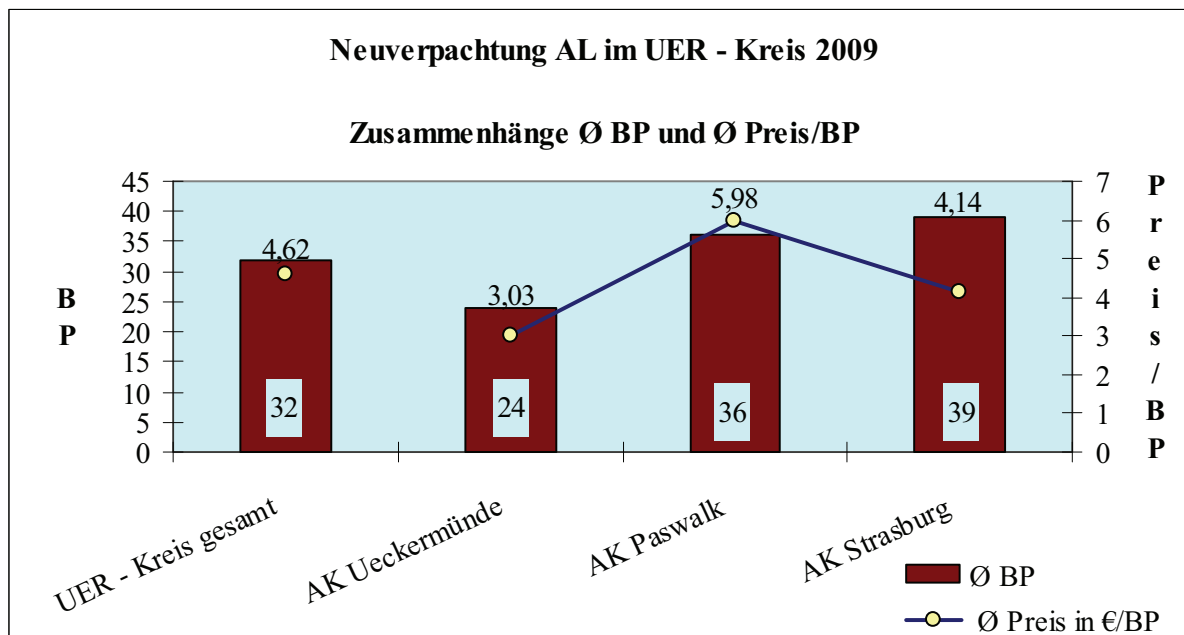


Abbildung 29: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für AL im UER – Kreis 2009

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Im Pachtjahr 2009 beträgt der Durchschnittspreis für Ackerland im Uecker–Randow – Kreis 4,62 Euro je Bodenpunkt. In der vorliegenden Ansicht wird deutlich, dass die Bodenpunktpreise zwischen den einzelnen Altkreisen erheblich variieren. Der durchschnittlich niedrigste Preis wurde im Altkreis Ueckermünde mit 3,03 Euro je Bodenpunkt ermittelt. Dort wurde 2009 auch die schlechteste Bodenqualität mit 24 Bodenpunkten angezeigt. Der höchste Preis wurde im Pasewalker Altkreis, bei einer Bodenqualität von 36 Bodenpunkten, in einer Höhe von durchschnittlich 5,98 Euro je Bodenpunkt gezahlt. In der Analyse der neuen Pachtverträge des Strasburger Altkreises wurde jedoch die beste durchschnittliche Ackerwertzahl von 39 ermittelt. Der Preis je Bodenpunkt dieser Region beträgt 4,14 Euro. Der niedrigste und der höchste Bodenpunktpreis unterscheiden sich innerhalb des Kreises um knapp drei Euro je Bodenpunkt. Bei dieser signifikanten Preisspanne kann für dieses Jahr nicht von einem einheitlichen Bodenpunktpreis für Ackerland gesprochen werden. Einhergehende Tendenzen zwischen Bodenqualität und Bodenpunktpreis sind ebenfalls nicht zu erkennen.

Ob ein ähnliches Ergebnis für das Grünland im Uecker-Randow – Kreis aufgezeigt werden kann, soll mit Hilfe der folgenden Abbildung 30 analysiert werden.

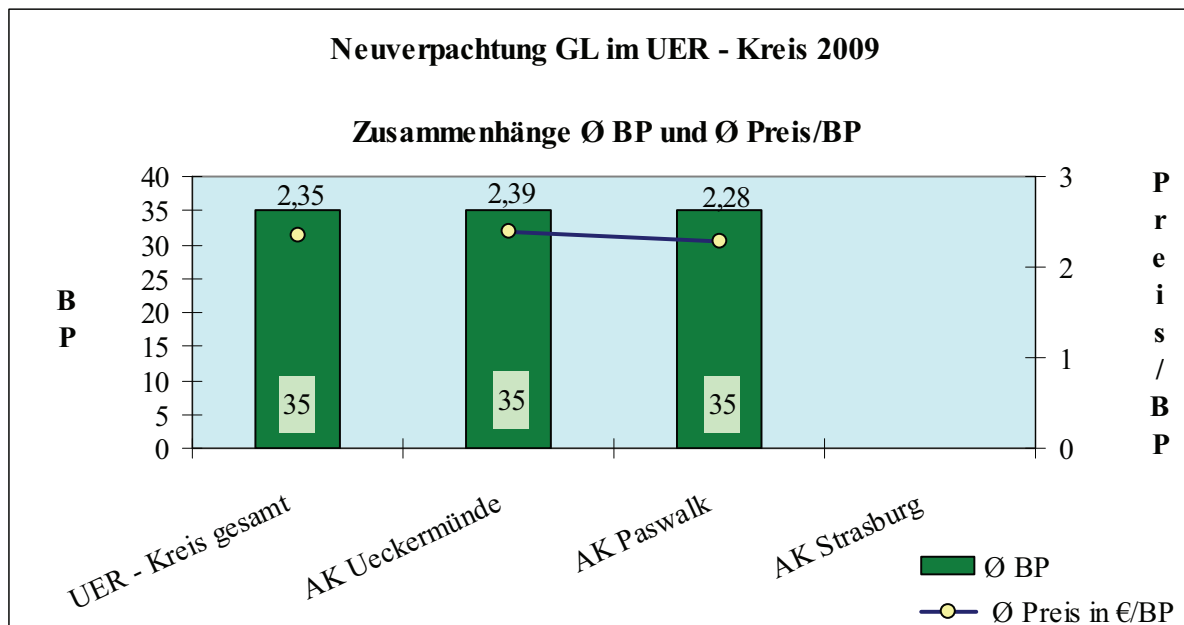


Abbildung 30: Zusammenhänge Ø BP und Ø Preis/BP für GL im UER – Kreis 2009

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Auffällig bei der Betrachtung der Grafik ist, dass sich die analysierten Parameter für das Grünland homogener Verhalten als es bei dem Ackerland für 2009 der Fall ist. Für die durchschnittlich ermittelten 35 Bodenpunkte wurde je Bodenpunkt durchschnittlich 2,35 Euro gezahlt, wobei der Durchschnittspreis in der Ueckermünder Region von 2,39 Euro je Bodenpunkt lediglich mit 0,04 Euro und im Pasewalker Altkreis von 2,28 Euro je Bodenpunkt mit 0,07 Euro von diesem Wert abweichen. Da in diesem Jahr keine Angaben zur Bodenqualität des Grünlandes im Altkreis Strasburg vorlagen, konnte auch keine Auswertung für den Bodenpunktpreis und somit auch keine plausible Schlussfolgerung des Bodenpunktpreises insgesamt vorgenommen werden.

6.2.3.4 Zusammenhänge zwischen dem Bodenpunktpreis und dem Hektarpreis

Nachfolgend sollen eventuelle Zusammenhänge zwischen dem Preis je Bodenpunkt und dem Hektarpreis im Uecker-Randow - Kreis für das Pachtjahr 2009 in Abbildung 31 ausgewertet werden.

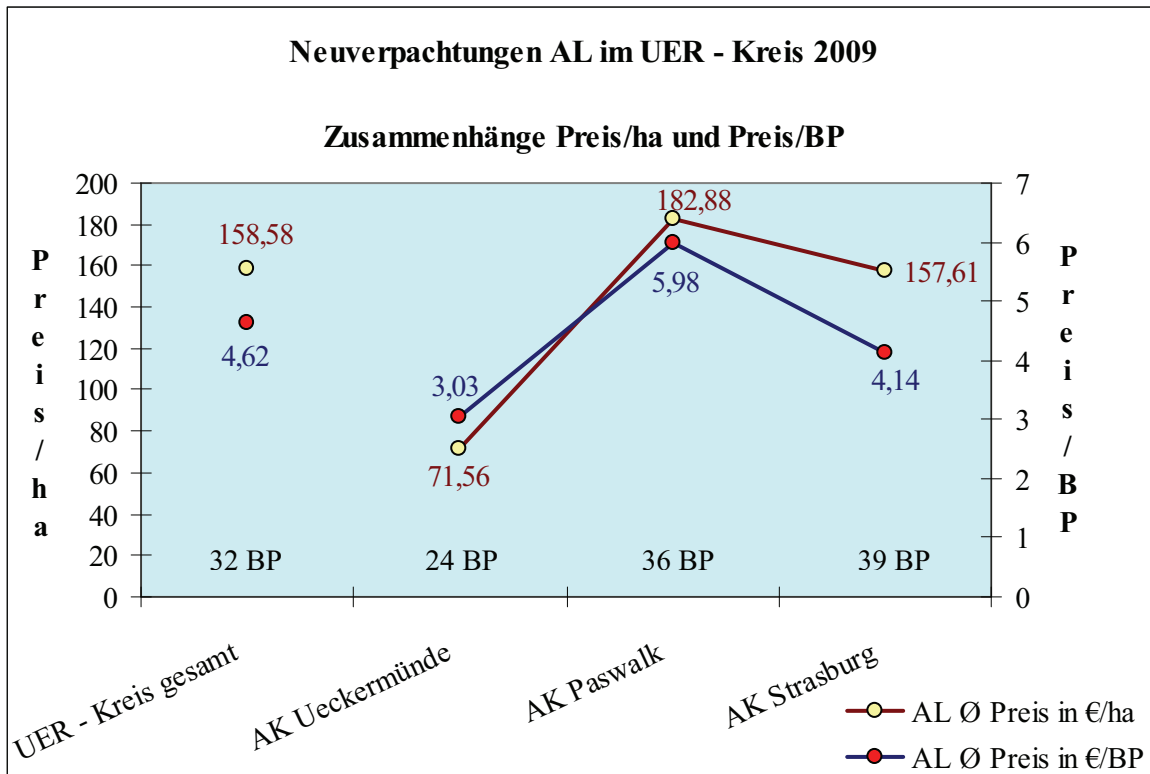


Abbildung 31: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für AL im UER – Kreis 2009

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AfL

Im Jahr 2009 wurden im Gesamtkreis, bei einem durchschnittlichen Bodenpunktpreis von 4,62 €/BP und einer Bodengüte von 32 Bodenpunkten, 158,58 Euro je Hektar Ackerland gezahlt. Die Hektarpreise variieren zwischen dem maximalen Hektarpreis von 182,88 Euro, 36 Bodenpunkten und 5,98 €/BP im Altkreis Pasewalk und dem minimalen Preis von 71,56 €/ha, 24 Bodenpunkten und 3,03 €/BP im Ueckermünder Altkreis. Damit ergibt sich eine Differenz zwischen den durchschnittlich gezahlten Hektarpreisen für Ackerland von 111,32 Euro je Hektar. Außerdem ist der Grafik zu entnehmen, dass die Graphen des Hektarpreises und des Bodenpunktpreises zwar nicht parallel aber mit der gleichen Tendenz verlaufen. Das heißt, dass in dem Kreis mit dem niedrigste Bodenpunktpreis auch der niedrigste Hektarpreis gezahlt wurde und umgekehrt. Allerdings wurde der maximale Hektar- und Bodenpunktpreis nicht in dem Kreis bezahlt, in dem auch die höchste Bodenqualität angezeigt wurde. Durch die Abbildung 32 soll eine Auswertung der Hektarpreise für Grünland und deren eventuellen Zusammenhänge mit den Bodenpunktpreisen erfolgen.

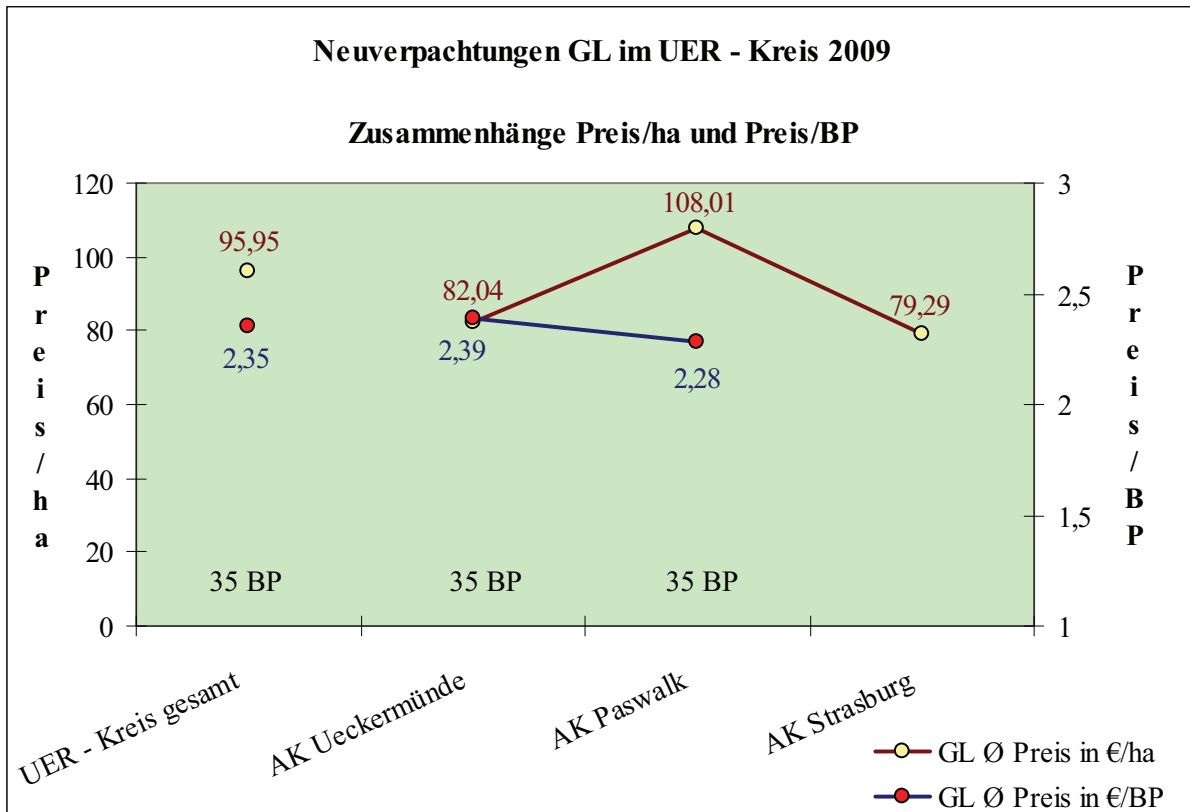


Abbildung 32: Zusammenhänge Ø Hektarpreis und Ø Preis je BP für GL im UER – Kreis 2009

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des AFL

Für Grünland wurden im Gesamtkreis Uecker – Randow, bei durchschnittlich 35 Bodenpunkten und einem Bodenpunktpreis von 2,35 €/BP, 95,95 Euro je Hektar gezahlt. Der höchste Hektarpreis wurde mit 108,01 Euro, bei 35 Bodenpunkten und einem Bodenpunktpreis von 2,28 €/BP im Altkreis Pasewalk gezahlt. Im Strasburger Kreis wurde der niedrigste Preis mit 79,29 Euro je Hektar gezahlt. Anhand der Hektarpreise für Grünland 2009 wird ersichtlich, dass diese nicht grundsätzlich durch die Bodenqualität bestimmt werden müssen. Denn im Ueckermünder und Pasewalker Raum unterscheiden sich bei gleicher Bodenqualität, die durchschnittlichen Hektarpreise um fast 26 Euro.

Im Pachtjahr 2009 wurde im Altkreis Pasewalk sowie für Grünland als auch für Ackerland der höchste Hektarpreis gezahlt, obwohl dort nicht die beste Bodenqualität vorliegt. Damit ist weder ein Zusammenhang zwischen dem Hektarpreis und der Bodenqualität, noch zwischen dem Hektarpreis und dem Bodenpunktpreis zu erkennen.

6.2.4 Preisentwicklung der Neuverpachtungen im Uecker-Randow - Kreis von 1993 bis 2009

Nach separater Auswertung der einzelnen Pachtjahre, soll auf den folgenden Seiten eine Zusammenfassung über die Entwicklung der Pachtpreise im Uecker – Randow - Kreis von 1993 bis 2009 gegeben werden. Für das Pachtjahr 1993 wurde für den Gesamtkreis eine durchschnittliche Bodenqualität von 25 Bodenpunkten für Ackerland und von 34 Bodenpunkten für Grünland ermittelt. Im Pachtjahr 2005 wurde für Ackerland mit 33 Bodenpunkten eine wesentlich bessere Bodenqualität erfasst. Für das Grünland wurde, wie auch 1993, in diesem Jahr eine Qualität von 34 Bodenpunkten ermittelt. In der Auswertung des Pachtjahrs 2009 wurden kaum Veränderungen der angezeigten Bodenqualitäten im Vergleich zu 2005 festgestellt. Somit hat das Ackerland 2009 eine Bodenqualität von durchschnittlich 32 und das Grünland von 35 Bodenpunkten. Damit entspricht der im AfL Ferdinandshof ermittelte Wert der Bodenqualität der Neuverpachtungen 2009, dem der laufenden Pachtverträge im Oktober des Jahres 2009. Die Vernachlässigung der geringen Differenzen der für die einzelnen Jahre erfassten Bodenqualitäten, stellt beim Vergleich der Pachtjahre eine Erleichterung dar. Im Pachtjahr 1993 wurden im Uecker – Randow – Kreis durchschnittlich 1,65 Euro je Bodenpunkt für Ackerland und 0,99 Euro je Bodenpunkt für Grünland gezahlt. Die Hektarpreise beliefen sich durchschnittlich auf 43,03 €/ha für Ackerland und 32,42 €/ha für Grünland. Für das Pachtjahr 2005 wurde ein deutlich höheres Preisniveau ermittelt. So wurden Bodenpunktpreise von 2,79 €/BP für Ackerland und 1,81 €/BP für Grünland erfasst. Damit hat sich der Bodenpunktpreis für Ackerland von 1993 bis 2005 um 69 Prozent erhöht. Besonders auffällig ist die Steigerung um 83 Prozent beim Grünland. Beim Vergleich der Hektarpreise wird die Preisentwicklung noch deutlicher. So wurden 2005, bei einer Steigerung von 138 Prozent, durchschnittlich 102,28 €/ha für Ackerland bezahlt. Fast verdoppelt hat sich der Hektarpreis mit 63,30 €/ha beim Grünland. Bis zum Jahr 2009 kam es zu einer weiteren Steigerung der Pachtpreise. 2009 wurde ein durchschnittlicher Preis von 4,62 Euro je Bodenpunkt für Ackerland und 2,35 Euro je Bodenpunkt für Grünland gezahlt. Dies ist im Vergleich zu 2005 nochmals eine Steigerung um 66 Prozent beim Ackerland und 30 Prozent beim Grünland. Der durchschnittliche Hektarpreis hat sich von 2005 bis 2009 um 55 Prozent auf 158,58 €/ha für Ackerland gesteigert. Beim Grünland stieg der durchschnittliche Hektarpreis um 52 Prozent auf 95,95 €/ha.

Alle erfassten durchschnittlichen Preise für den Uecker – Randow – Kreis sind noch einmal zusammengefasst in Abbildung 33 dargestellt.

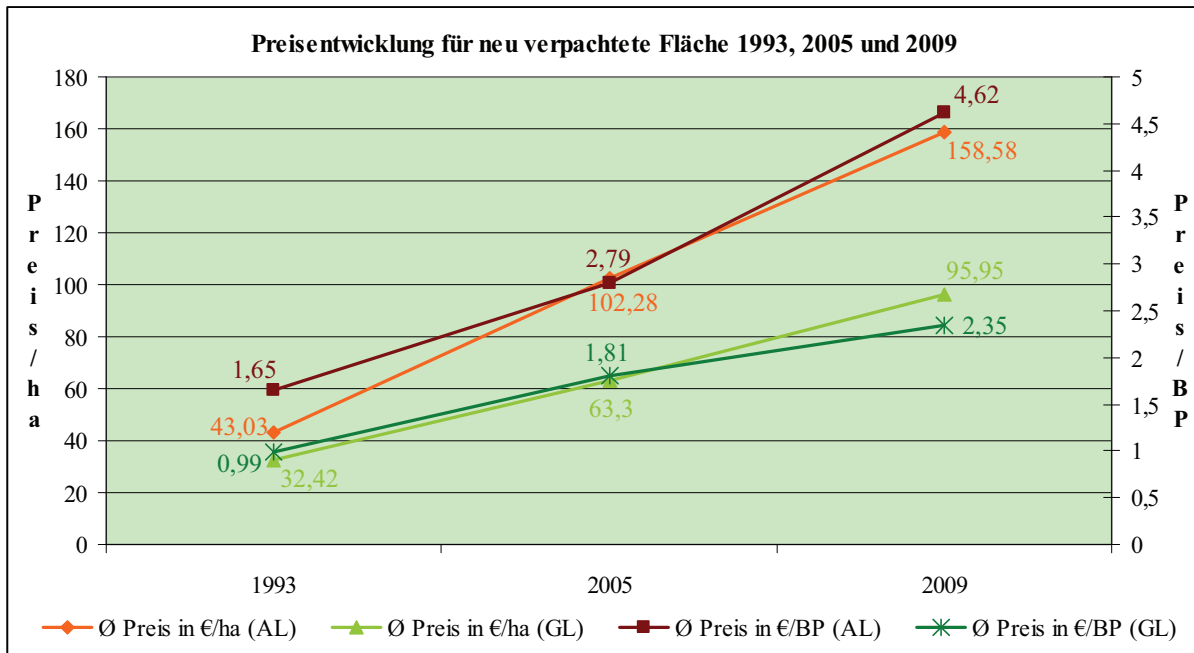


Abbildung 33: Preisentwicklung für neu verpachtete Fläche im UER – Kreis 1993, 2005 und 2009

Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Auswertung der Daten des AfL

Im direkten Vergleich der Preise für neu abgeschlossene Pachtverträge zwischen 1993 und des laufenden Jahres 2009 hat sich der durchschnittliche Hektarpreis für Ackerland um 269 Prozent erhöht. Der durchschnittliche Bodenpunktpreis für Ackerland ist um 180 Prozent gestiegen. Beim Grünland ist die Steigerung der Pachtpreise etwas geringer, wobei der durchschnittliche Hektarpreis um 196 Prozent und der Bodenpunktpreis um 137 Prozent gestiegen sind. Die verhältnismäßig niedrigen Pachtpreise im Jahr 1993 sind vermutlich auf die damalige politische Situation zurückzuführen. Nach der Wiedervereinigung stand ein relativ großes Angebot an Boden zur Verfügung, welches einem Verkauf oder einer Neuverpachtung gegenüberstand. Durch das große Angebot und einer zunächst zurückhaltenden Nachfrage, aufgrund von Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung seitens der Landwirte, beliefen sich die Bodenpreise allgemein auf einem niedrigen Niveau. Erst im Laufe der nächsten Jahre stiegen die Preise, aufgrund zunehmender Konkurrenz durch Betriebsneugründungen und durch expansionsfreudige Landwirte und der damit zunehmenden Bodenknappheit.

Die in der vorliegenden Grafik abgebildeten durchschnittlichen Pachtentgelte stellen zwar eine enorme Steigerung der Pachtpreise dar. Jedoch sind beim Vergleich der Preise für Neupachten die des Uecker-Randow – Kreises im Jahr 2005, noch unter dem Durchschnittspreis des Landes Mecklenburg-Vorpommern. So wurden in M-V 2005 durchschnittlich 147 €/ha für Ackerland und 70 €/ha für Grünland gezahlt (vgl. <http://www.pachtspiegel.de/>). Für das Pachtjahr 2009, lagen zur Zeit der Anfertigung dieser Arbeit noch keine aktuellen Auswer-

tungen zu den Pachtpreisen in M - V vor. Höchstwahrscheinlich sind auch die Pachtpreise, sowohl in M-V, als auch im ganzen Bundesgebiet, ähnlich wie im Uecker – Randow – Kreis bis Heute drastisch angestiegen. Ursachen hierfür könnten beispielsweise die gestiegene Flächennachfrage in den Jahren 2006 und 2007, aufgrund zusätzlichen Flächenbedarfs zur Produktion von Bioenergie, sowie gestiegener Milch- und Getreidepreise, sein. Daraus wird ersichtlich, dass die Pachtpreise zum einen durch Angebot und Nachfrage bestimmt, aber auch durch die Weltmarktsituation beeinflusst werden. Weiterhin stehen die Pachtpreise oft in engem Zusammenhang mit der Kaufpreisentwicklung.

Während der Auswertung der einzelnen drei Pachtjahre konnte kein einheitliches Berechnungssystem für die Pachtpreisbildung hergeleitet werden. Anhand der Pachtverträge von 1993 konnten zumindest 2 Ansätze erfasst werden, auf dessen Grundlage der Pachtzins berechnet wurde. Der erste Ansatz basiert auf einem festgelegten Preis je Bodenpunkt, der mit den Bodenpunkten der zu verpachtenden Fläche multipliziert wird und den Hektarpreis ergibt. Im zweiten Ansatz wurde der Hektarpreis für eine definierte Bodenqualität festgelegt. Beim Abweichen der Bodenqualität der Pachtfläche um eine Einheit, wurde der Hektarpreis entsprechend um einen festen Betrag erhöht oder gesenkt. Beide dieser Ansätze basieren grundlegend auf der Bodenqualität und sollten deshalb etwas leichter nachzuvollziehen sein. Aber auf einige der in der Auswertung 1993 vorgefundenen Pachtpreise trifft dies nicht zu. Wie schon einmal in Abschnitt 6.2.1.4 erwähnt, wurden teilweise willkürlich runde Beträge als Hektarpreise eingesetzt oder direkt das Pachtentgelt als runder Betrag festgelegt, da die Bodenqualität der Pachtfläche oft unbekannt war. Während der Auswertung der Pachtverträge von 1993 fiel auf, dass vorwiegend in Verträgen mit Einzelunternehmen, als einer der Pachtparteien, die Angabe der Bodenqualität nicht vorhanden war. Auch eventuelle Pachtverträge zwischen Familienangehörigen oder Freunden können zu unverhältnismäßigen Pachtpreisen führen.

Anhand der ausgewerteten Pachtjahre kann nicht generell davon ausgegangen werden, dass eine hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche auf dem Bodenmarkt stets einen hohen Pachtpreis erzielt. Ebenso kann eine qualitativ minderwertige Fläche durchaus einen verhältnismäßig hohen Pachtpreis erzielen. Ein Beispiel stellt das Pachtjahr 2005 dar, in dem im Altkreis Strasburg für Grünland, mit durchschnittlich 17 Bodenpunkten, ein durchschnittlicher Preis von 4,67 Euro je Bodenpunkt gezahlt wurde. Neben den hier bereits genannten Faktoren, können u. a. klimatische Bedingungen, die Nähe zum Markt, Größe und Zuschnitt der Flächen und die Laufzeit des Pachtvertrages Einfluss auf den Pachtpreis nehmen.

7 Verhalten von Verpächter am Bodenmarkt im Uecker-Randow - Kreis

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands änderte sich auch die Situation am Pachtmarkt schlagartig. Viele Teilnehmer am Pachtmarkt, insbesondere in Ostdeutschland, konnten mit der neuen Situation kaum umgehen, da die erforderlichen Kenntnisse für die richtige Entscheidungsfindung am Pachtmarkt nicht vorhanden waren.

Im Verhältnis zur Analyse der Pächtersituation am Pachtmarkt, gibt es bislang kaum veröffentlichte Studien, in denen der Pachtmarkt aus der Perspektive des Verpächters veranschaulicht wurde. Aus diesem Grund sollte durch eine Befragung mittels eines Fragebogens, die Situation der Verpächter am Pachtmarkt im UER- Kreis etwas näher betrachtet werden. Im Mittelpunkt dieser Befragung stand die Entwicklung der Verhaltensweisen der Verpächter am Pachtmarkt von der *Wende* an bis in die Gegenwart. Die Ausfertigung des Fragebogens, die Vorgehensweise der Durchführung der Befragung, sowie dessen Ergebnisse und abschließende Schlussfolgerungen sollen in den folgenden Kapiteln aufgezeigt werden.

7.1 Die Vorgehensweise

Die Ausfertigung des Fragebogens wurde in Zusammenarbeit mit einem Verpächter durchgeführt, um die relevantesten Themen zu fokussieren und in den Fragebogen einzuarbeiten. Dabei wurden entscheidende Pachtvertragsinhalte, wie Laufzeiten, Pachtentgelte und die Bedeutsamkeit des Verhältnisses zwischen Verpächter und Pächter im Vordergrund. Die Rückgabe von Eigentumsflächen bzw. dessen Entschädigung und die Beweggründe der Verpachtung des eigenen Bodens statt dessen Verkauf, wurden ebenfalls berücksichtigt. Diese Befragung deckt, trotz seiner Kürze von 14 Fragenkomplexen, ein breites Spektrum ab. Dadurch konnten zum einen mehr Verpächter animiert werden sich den Fragen zu stellen, da, vorausgesetzt, dass die Befragten Kenntnisse über Ihre laufenden Pachtverträge besaßen, nur relativ wenig Zeit für die Beantwortung der Fragen investiert werden musste. Außerdem wurde die Beantwortung der einzelnen Fragen durch teilweise vorgegebene Antworten erheblich erleichtert.

Es wurden insgesamt 30 Fragebögen an willkürlich gewählte Verpächter im UER- Kreis verteilt. Davon konnten 14 (Rücklauf von 47%) zur Auswertung herangezogen werden.

D. h., dass keine Bedingungen, wie beispielsweise das Alter, die Herkunft des Verpächters oder der Umfang des Pachtgegenstandes an die Auswahl geknüpft wurden. Die Fragebögen

wurden entweder mit dem Verpächter zusammen beantwortet oder bis zum Ende dieses Jahres ausgefüllt eingereicht. Dabei wurde auf ein ausgeglichenes Verhältnis der Befragten zwischen den Altkreisen geachtet. Die Dauer der Befragung lag, je nach Kenntnisstand des Befragten, im Durchschnitt bei 15 Minuten. Wobei die Gesprächsdauer bis zu 1 Stunde umfasste, da einige Verpächter parallel die Zeit nutzten, sich über die aktuelle Situation am Pachtmarkt zu informieren und zu äußern.

Da die Anzahl der Befragten von der gesamten Verpächteranzahl im UER- Kreis nicht statistisch ermittelt wurde, kann auch keine Repräsentativität der Ergebnisse gewährleistet werden. Sie dienen ausschließlich der Erfassung einiger Verhaltensweisen der Verpächter und lassen nur grob eine Verallgemeinerung zu.

7.2 Die Auswertung der Fragebögen

In der Einführung des Fragebogens wurden die Befragten zum allgemeinen Standpunkt eines Eigentümers von landwirtschaftlicher Fläche befragt. Es gibt unterschiedliche Beweggründe warum sich Verpächter gegen den Verkauf ihrer Flächen entscheiden. In dieser Fragestellung konnten sich die Teilnehmer zwischen mehreren vorgegebenen Antworten entscheiden. Dabei waren Mehrfachantworten möglich. Traf keine der Antworten zu, bekamen sie die Möglichkeit sich anderweitig zu äußern.

mögliche Antworten	Anzahl der Antworten der befragten Teilnehmer N = 14																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Tradition						X														
Sicherheit und Wertbeständigkeit des Bodens										X										
Sympathie zum Pächter	X																			
zukünftige Selbstbewirtschaftung		X																		
problemlose Verwaltungsarbeit						X														
sonstiges																				

Tabelle 1: Ergebnisse auf die Frage 1, Beweggründe für die Verpachtung von Eigentumsfläche statt dessen Verkauf

Quelle: eigene Daten

Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, antworteten auf diese Frage sechs von 14 Personen, dass die Tradition, also das generationsübergreifende Eigentum der Flächen, der Grund dafür ist. 50% gaben als Grund an, dass der Boden eine Sicherheit bildet und nie an Wert verliert. Für nur einen der Befragten ist, neben anderen Gründen, die Sympathie zum Pächter ausschlaggebend. Zwei Teilnehmer antworteten auf diese Frage u. a., dass sie ihre verpachtete Fläche in Zukunft selbst bewirtschaften werden und Sechs von ihnen nannten, dass die problemlose

Verwaltungsarbeit der langjährigen Pachtverträge der Grund dafür ist. Auffällig bei dieser Fragestellung ist, dass nur 10 der Befragten auch die Wertbeständigkeit und damit die Sicherheit des Bodens in den Vordergrund stellen. Es hat den Anschein, dass den Anderen diese Tatsache nicht bewusst ist.

Im nächsten Fragenkomplex sollten sich die Befragten mit der Einbringung der landwirtschaftlichen Bodens in eine Genossenschaft bzw. dessen Enteignung und Überführung in ein VEG während der Kollektivierungsphase auseinander setzen. Es konnte festgestellt werden, dass 13 Personen, die ihre Flächen in eine LPG einbrachten wieder zurückbekamen. Einer Person wurden die Flächen zwangsenteignet und in ein VEG überführt. Da diesem Verpächter die Flächen vererbt wurden und er selber nicht in der Landwirtschaft tätig ist, bekam er nur einen Teil der enteigneten Flächen zurück. Für den anderen Teil wurden ihm jedoch Ausgleichsflächen zugeteilt. Die Frage nach einer monetären Entschädigung unter den Befragten fiel somit aus der Wertung. Bei der Betrachtung dieser Ergebnisse fällt auf, dass über 90% des Kreises der Befragten ihre Eigentumsflächen rechtmäßig zurückbekamen, ohne Abstriche, wie die Annahme von Ausgleichflächen oder gar monetärer Entschädigung und einhergehend damit den Boden als wertbeständiges Gut zu verlieren, machen zu müssen.

Nach der Gesetzgebung werden seit der Wiedervereinigung in einigen Regionen Ostdeutschlands Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Dabei werden die Flächen ganzer Regionen neu sortiert. D. h., dass die durch die Bodenreform entstandenen Parzellen, zur Verbesserung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten für die Landwirte neu zusammengeführt wurden und nach Aufklärung dessen Zugehörigkeit den Eigentümer wechseln konnten. Bei keinem der befragten Verpächter wurde ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

Die nach der Bodenreform zugeteilten Flächen an eine Person besaßen eine Größe bis 10 ha. Jedoch verpachten viele der Befragten mehr als 10 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Sieben Teilnehmer gaben an insgesamt 0 bis 5 ha, drei Teilnehmer fünf bis 10 ha und zwei Teilnehmer über 10 ha Grünland zu verpachten. Zur Verpachtung von Ackerland gaben vier Personen an Fläche mit einer Größe von insgesamt 0 bis 5 ha, fünf Personen 5 bis 10 ha und fünf von 14 Personen über 10 ha zu verpachten. Zwei der Befragten machten diesbezüglich gar keine Angaben und weitere zwei Personen konnten lediglich eine Angabe zu dessen verpachteten Ackerland. Der Anteil des verpachteten Grün- und Ackerlandes des Teilnehmerkreises spiegelt sich in der Aufteilung der gesamten Nutzfläche des UER- Kreises in etwa wieder. Daraus kann geschlossen werden, dass viele von ihnen entweder Fläche dazugekauft haben oder ihnen Flächen vererbt wurden.

Bei der Auswertung der Pachtjahre, besonders des Jahres 1993, fiel auf, dass die Bodenqualitäten nicht immer angegeben und bei der Berechnung des Pachtentgeltes offensichtlich nicht berücksichtigt wurden (siehe Abschnitt 6.2.1.4). In Bezug darauf wurde bei dieser durchgeführten Befragung der Verpächter des UER- Kreises zum einen nach dem Kenntnisstand über die Bodenwertzahlen ihrer verpachteten Flächen und deren eventueller Berücksichtigung bei der Pachtverzinsung gefragt. Einer der Befragten hat keine Kenntnis über die Bodenwertigkeit seiner verpachteten Flächen und ein anderer des Teilnehmerkreises weiß nicht, ob die Bodenwertzahl bei der Pachtzinsberechnung seiner Flächen vom Pächter berücksichtigt wurde. Bei knapp 86 Prozent der Verpächter sind jedoch die Bodenqualitäten bei der Ermittlung des Pachtentgeltes eingeflossen. Die im Jahre 1993 abgeschlossen und angezeigten Pachtverträge liefen im Durchschnitt 12 Jahre. Da den Beteiligten die Bedeutung des Bodens als Wertanlage vermutlich immer bewusster geworden war, wurde in fast allen Fällen (außer eine Person) die Wertigkeit des Bodens bei deren Neuabschluss berücksichtigt.

Seit des Inkrafttretens der Dauergrünlandverordnung ist die Umwidmung von Ackerland zu Grünland an bestimmten Bedingungen geknüpft. Wird eine Grünlandfläche zu Ackerland umgebrochen, muss dafür eine Ausgleichsfläche i. d. R. dauerhaft begrünt werden. Ackerflächen sind bei entsprechender Bewirtschaftung im Vergleich zu Grünlandflächen ähnlicher Qualität jedoch profitabler. Diesbezüglich wurden die an der Befragung teilnehmenden Verpächter mit der Fragestellung, ob sie einverstanden wären, wenn der Pächter ihr Ackerland, unter vorheriger Bekanntgabe, in Grünland umwandeln würde, konfrontiert. Die Befragung ergab ein unerwartetes Ergebnis. Der Hälfte der Befragten ist es entweder egal oder wären mit dieser Maßnahme einverstanden. Auch hier stellt sich die Bewusstseinsfrage, in wie weit die sieben Verpächter Kenntnisse über diesen Tatbestand haben.

Einhergehend mit der in diesem Abschnitt beschriebenen maximalen Parzellengröße läge es nah, dass Verpächter mit einer gesamten Pachtfläche über 10 ha mehrere Pachtverträge abgeschlossen hätten. Da aber die einzelnen Parzellen der Verpächter in Ostdeutschland, aufgrund der Bodenreform (siehe Abschnitt 3.1.1), keine geschlossene Einheit bilden, ist deren Erreichbarkeit über öffentliche Wege, ohne die Überfahrt einer Eigentumsfläche eines Dritten, oft nicht gegeben. Das wurde von dem befragten Teilnehmerkreis auf die Frage, ob jemand mehrere Pachtverträge abgeschlossen hat, indirekt bestätigt. Lediglich zwei von 14 Personen haben mehr als einen Pachtvertrag. Auf die darauffolgende Fragestellung, ob die Möglichkeit bestünde zwischen mehreren interessierten Pächtern zu wählen und welcher Grund für deren Wahl entscheidend ist, antworteten jeweils fünf von ihnen, dass die Sympathie zum Pächter

oder das Angebot des Pächters im Vordergrund steht. Vier der 14 Teilnehmer haben laut Angabe keine Auswahlmöglichkeit.

Pächter zeigen oft Bemühungen, um die Vertragspartner langfristig an sich zu binden, da ihnen bewusst ist, dass der Boden einen unerlässlichen Faktor zur Produktion und damit zu ihrer Existenz darstellt. Deshalb wurde der Teilnehmerkreis dieser Befragung auch mit diesem Thema konfrontiert. Es standen mehrere Antworten zur Wahl und Mehrfachentscheidungen waren ebenfalls möglich. Hierbei wurden sechs von den 14 Befragten zu einer Betriebsbesichtigung eingeladen, drei der Teilnehmer erhalten regelmäßig naturelle Präsenten, drei der 20 Befragten werden über die Ernteergebnisse des Jahres informiert und fünf Personen des Teilnehmerkreises im UER- Kreis werden vom Pächter zu *Speis und Trank* eingeladen. Durch die möglichen Mehrfachantworten lässt sich abschätzen, welche Maßnahmen der Pächter ergreift, um den Verpächter möglichst zufrieden zu stellen und somit eine etwaige Verlängerung des Pachtvertrages zu begünstigen. Das machte sich bei der Ergebnisanalyse von zwei der Befragten besonders bemerkbar. Sie gaben an, neben der Betriebsbesichtigung und dem Empfangen natureller Präsenten, auch noch zum Essen und Trinken eingeladen zu werden. Bei der gegenwärtigen hohen Nachfrage nach dem wertbeständigen Gut Boden, hat es den Anschein, dass die Verpächterzufriedenheit immer mehr an Bedeutung gewinnen könnte.

Ein weiterer guter Grund für den Pächter den Kontakt zum Verpächter zu pflegen, könnte die in den meisten Fällen lange abgeschlossene Pachtvertragsdauer darstellen. Auf die Frage nach der Dauer der abgeschlossenen Pachtverträge antwortete vom befragten Teilnehmerkreis eine Person, dass er keine Kenntnis über die Pachtvertragsdauer seines Pachtvertrages besitzt. Jeweils einer der Befragten gab eine Vertragslänge von acht und einer mit 13 Jahren an. Die meisten der Befragten (sieben Personen) gaben eine Pachtvertragsdauer von 12 Jahren an. Aber auch fünf Personen schlossen ihre Pachtverträge mit einer Vertragslaufzeit von 10 Jahren ab. Der aus den gesamten Angaben ermittelte Durchschnitt von etwa 11 Jahren, unterstützt somit die angeführte Vermutung mit deren Bedeutung zur Verpächterzufriedenheit.

Die derzeit steigenden Preise für den Boden, wirken sich parallel auch auf den Pachtmarkt und somit auf das durchschnittliche Pachtentgelt aus. Die Teilnehmer dieser Befragung sollten eine Aussage darüber machen, ob sie sich vor Ablauf des Pachtvertrages über die aktuellen Pachtentgelte informieren und gegebenenfalls ihre Bezugsquelle nennen. Für zwei von den 20 Befragten sind die Angaben der Pächter relevant. Ein Verpächter informiert sich über die Zeitung und ein Befragter machte keine Angabe zu diesem Thema. 3 Teilnehmer der Befragten nutzen die Informationen der Abteilung für Pachtangelegenheiten des AfL oder der Gutachterausschüsse der Landkreise. Sieben der 20 befragten Teilnehmer informieren sich

nicht über die aktuelle Pachtentgeltsituation. Mit diesem Ergebnis lassen sich Parallelen zu den Ergebnissen der einführenden Frage dieses Fragebogens ziehen, da sich auch hier viele der Befragten anscheinend nicht mit der aktuellen Situation des Pachtmarktes auseinandersetzen.

Neben den standardgemäßen Pachtvertragsinhalten, sind Sondervereinbarungen, wie z. B. außerordentliche Kündigungsfristen, keine Seltenheit mehr. Ob, und wenn ja, um welche Zusatzvereinbarungen es sich insbesondere bei dem befragten Teilnehmerkreis handelt, sollte eine weitere Fragestellung Aufschluss geben. Bei knapp 86 Prozent (12 Personen) der befragten Verpächter finden zusätzliche Vereinbarungen bei der Pachtvertragsgestaltung keine Berücksichtigung. Lediglich zwei des befragten Teilnehmerkreises legen besonders Wert auf eine außerordentliche Kündigungsklausel im Pachtvertrag. Das könnte damit zusammenhängen, dass die relativ freie Pachtvertragsgestaltung (siehe Abschnitt 4.2.1) mit Sondervereinbarungen, vor allem die Erfahrungen der Vertragspartner ein großes Gewicht bei dessen Eingliederung haben.

Zum Abschluss dieser Befragung sollten sich die teilnehmenden Verpächter des UER- Kreises, einhergehend mit der eben gestellten Frage, noch einmal zu der Unterverpachtung¹⁹ als Sondervereinbarung äußern. Wie erwartet, wird bei lediglich einer Person von den 20 befragten Teilnehmern, die Unterverpachtung bei der Vertragsgestaltung ggf. genehmigt.

Dem Anhang dieser Arbeit ist u. a. eine leere Musterversion des Fragebogens beigelegt.

¹⁹ Berechtigung des Pächters seine gepachtete Fläche an einem Dritten weiter zu verpachten

8. Zukünftige Entwicklung des Bodenmarktes

Auf den vorangegangenen Seiten wurde ein Überblick über die Entwicklung des Pachtmarktes der letzten Jahrzehnte, insbesondere der Jahre nach der Wiedervereinigung bis Heute, gegeben. Im Anschluss daran wird versucht, eine Vorhersage über die mögliche Entwicklung des Pachtmarktes in den nächsten Jahren zu treffen. Da die Pachtpreise oft in direktem Zusammenhang mit den Kaufpreisen für Boden stehen, wird zunächst auf aktuelle Geschehnisse bezüglich der Kaufpreisentwicklung eingegangen.

8.1 Proteste gegen die Flächenveräußerungsmethode der BVVG 2009

Seit Anfang 2009 herrscht in Deutschland eine Wirtschafts- und Finanzkrise. Jedoch steigen die Preise auf dem Bodenmarkt insbesondere für landwirtschaftliche Nutzflächen exorbitant an. Einen großen Einfluss auf die überdurchschnittliche Preissteigerung zielt auf die gegenwärtige Methodik der Verkehrswertermittlung der zu veräußernden Flächen durch die BVVG. Der Durchschnittspreis ergibt sich aus den Höchstgeboten potenzieller Käufer auf die angebotenen Flächen. Da aber hauptsächlich Anleger und Nichtlandwirte die Ursache für die hohen Gebote sind, protestieren Landwirte und Verbände gegen dieses Ermittlungsverfahren und fordern einen verlängerten Verkaufsstopp bis 2012. Denn die Stufe des begünstigten Flächenverkaufes an Pächter, außer Alteigentümer, soll mit dem Ablauf des Jahres 2009 abgeschlossen werden. Dies scheint für die BVVG- Spitze notwendig, da die EU- Kommission in einer Verordnung, die Beihilfe bei der Flächenveräußerung in bisheriger Höhe von 35 Prozent nicht mehr zulässt. Laut SPD-Agrarminister Dietmar Woidke²⁰ (Nordkurier 2009) sind die Banken bei der Kreditvergabe an Landwirte nicht mehr dazu bereit, ein erhöhtes Risiko, aufgrund der progressiven Preissteigerungen einzugehen. Piel²¹(Nordkurier 2009) forderte, diese Flächen besser in der öffentlichen Hand zu belassen und sie an Landwirte, statt an Spekulanten, Nichtlandwirten und Finanzanleger, weiter zu verpachten. Denn der Boden gehöre in die Händen derjenigen, die ihn eben auch bewirtschaften, so Piel weiter. Landesbauernpräsident Rainer Tietböhl (Nordkurier 2009) argumentierte indes, dass der durch die BVVG veröffentlichte durchschnittliche Verkaufspreis für Ackerland 8373 € je Hektar, bei weitem den durch die landwirtschaftliche Nutzung erwirtschaftbaren Betrag übersteigt. Im letzten Jahr betrug der durchschnittliche Verkaufspreis noch 6319 € je Hektar und Wirtschaftsexperten gehen bei gleicher Verkaufsmethodik der BVVG von einem weiteren Preisanstieg aus. Leitragende sei-

²⁰ Agrarminister des Bundeslandes Brandenburg

²¹ Hauptgeschäftsführer Bauernverband M-V

en die ortsansässigen Landwirte, welchen der Produktionsfaktor Boden entzogen würde oder die sich existenzgefährdend verschulden müssten, so Tietböhl. Horstmann (Nordkurier 2009) dagegen, bezog sich bei seiner Rechtfertigung auf die Einhaltung der zwischen Bund und Länder vereinbarten Privatisierungsgrundsätze nach dem EALG und der FlErwV, welche vorschreiben, dass freie Flächen öffentlich zum Verkauf bzw. zur Verpachtung angeboten werden müssen.

Auch im Dezember 2009 geführte Gespräche über eine Anpassung der Grundsätze für die weitere Privatisierung der ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen drohen zu scheitern. Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Thüringen wollen die Möglichkeiten zum Direkterwerb für Landwirtschaftsbetriebe ausdehnen, indem Sie eine Streichung der bislang geltenden 50 Prozent Eigentumsgrenze für den Direkterwerb von BVVG – Flächen fordern. Stattdessen soll der Anteil der BVVG-Flächen an der Betriebsfläche bis 100 Prozent betragen dürfen. Die absolute Grenze von 450 Hektar pro Betrieb soll im Grundsatz bestehen bleiben und nur in Ausnahmefällen überschritten werden dürfen. Diese Änderungen lehnt Sachsen-Anhalt jedoch strikt ab und will an der 50 Prozent Eigentumsgrenze festhalten und den Direkterwerb auf 100 Hektar pro Betrieb beschränken. Die Bundesregierung hatte sich zuletzt bereiterklärt, den Ländern bei der Begrenzung für den Direkterwerb entgegen zu kommen und ihnen mehr Spielraum für ihre eigenen agrarstrukturellen Vorstellungen einzuräumen. Eine massive Ausweitung der Direkterwerbsmöglichkeiten, wie sie jetzt von den vier Ländern verlangt wird, stößt hingegen auf Ablehnung (s.a. <http://www.topagrar.com/telegramm/aktuell.htm>).

Laut der aktuellsten Sitzung der Bundesregierung ist der durch das Bundesfinanzministerium festgelegte Ausschreibungsstopp für BVVG – Flächen bis maximal zum 31. 12.2009 vorerst verlängert worden. Die geforderte Erhöhung der Eigentumsgrenze für den Direkterwerb lehnt der Bund jedoch weiterhin strikt ab. Weiterhin ist sich der Bund nicht darüber einig, wie er die angekündigten Verbesserungen für Alteigentümer beim begünstigten Erwerb ehemals volkseigener landwirtschaftlicher Flächen umsetzen wird. Aufgrund der gestiegenen Preise sind die Möglichkeiten der Alteigentümer, ihre Ausgleichsleistungen für den Erwerb von BVVG - Flächen einzusetzen, gesunken. Zudem ist eine Vielzahl von Anträgen auf Ausgleichsleistung noch nicht bearbeitet, so dass sich das Problem bei Forstsetzung der Marktentwicklung im Zeitablauf verschärft. Die CDU/CSU hatte in der vergangenen Legislaturperiode vorgeschlagen, beim begünstigten Verkauf an Alteigentümer die Bodenpreise zu einem Stichtag vor dem Ansteigen der BVVG-Bodenpreise zugrunde zu legen. Diese Regelung käme den Alteigentümern erheblich entgegen, da sich der Kaufpreis nach dem EALG aus dem

Verkehrswert abzüglich eines Abschlages von 35 Prozent ergibt. Nach Ansicht der SPD hätte dies die Kaufmöglichkeiten der berechtigten Landwirtschaftsbetriebe erheblich beeinträchtigt und stellte sich gegen diese Regelung (s.a. <http://www.topagrar.com/telegramm/aktuell.htm>).

8.2 Einschätzungen zur Entwicklung des Bodenmarktes

In Ost- und Westdeutschland war, ist und wird der Bodenmarkt bis auf Weiteres zweigeteilt bleiben. Die Pachtmärkte werden sich auch in Zukunft wahrscheinlich regional stark differenzieren, jedoch in Betrachtung ganzer Bereiche langsam annähern.

Der Bodenfond der BVVG ist am ostdeutschen Bodenmarkt nach wie vor dominierend. Da die weitere Vorgehensweise der Veräußerung der BVVG – Flächen zukünftig noch ungewiss ist, kann keine eindeutige Prognose erstellt werden. Der zunehmende Bedarf an Nahrungsgütern und nachwachsenden Rohstoffen, sowie der steigende Trend zur Gewinnung von regenerativen Energien wird u. a. vermutlich die Kauf- und Pachtpreise für LF weiter ansteigen lassen. Mit dem etwaigen Ende des begünstigten Flächenverkaufes wird voraussichtlich auch die Anzahl der Marktteilnehmer wachsen und somit der Konkurrenzdruck für die Landwirte höher, denn der finanzielle Spielraum der Investoren anderer Wirtschaftsbereiche ist gegenüber dem der Landwirte weitgehend größer. Der Bestand der landwirtschaftlichen Nutzfläche aus dem Bodenfond wird dann höchstwahrscheinlich durch das Ausschreibungsverfahren der BVVG vermehrt von mitbietenden nichtlandwirtschaftlichen Investoren ersteigert und umgewidmet werden. Der damit verbundene Verlust an LF wird mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls zu einer Preissteigerung der verbleibenden LF führen.

Nicht zuletzt wird die Dynamik am Boden- und Pachtmarkt auch indirekt von den aktuellen Preisen für Betriebsmittel²², den Marktpreisen für landwirtschaftliche Produkte und der betriebsindividuellen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Die global überdurchschnittlichen Ernteergebnisse im Jahre 2009 haben zu einem Preisverfall am Markt für pflanzliche Erzeugnisse geführt. Ähnlich sieht die Preissituation derzeit am Milchmarkt aus. Denn das Preisniveau für erzeugte Milch befand sich in diesem Jahr auf einem nie zuvor da gewesenen Tiefpunkt. Durch die damit einhergehenden geringeren Umsätze sind die Landwirtschaftsbetriebe nur begrenzt in der Lage höhere Kauf- bzw. Pachtpreise für Acker- und Grünland zu zahlen. Dies könnte zunächst zu einer abgeflachten Preissteigerung auf dem Bodenmarkt führen. Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass eine Preiserhöhung am Boden- bzw. Pachtmarkt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Einflussfaktoren sehr wahrscheinlich ist.

²² dazu gehören z. B. Kraftstoff, Pflanzenschutz, Dünger und Saatgut

9 Zusammenfassung

Ziel dieser Arbeit mit dem Thema: „Die Entwicklung des Bodenmarktes – insbesondere des Pachtmarktes des Uecker-Randow – Kreises“ war es, die Pachtpreise einer bestimmten Region zu erfassen und dessen Entwicklung zu bewerten. Zum allgemeinen Verständnis wurden zu Beginn wesentliche Punkte, wie die Theorie und die geschichtliche Entwicklung des Bodenmarktes, sowie speziell die Pacht, als Überlassung des Nutzungsrechtes landwirtschaftlicher Nutzflächen, aufgezeigt. Vor der eigentlichen Datenerfassung wurde ein Bezug zur Entstehung des Bodens der untersuchten Region hergestellt. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft in Ferdinandshof wurden die Daten neu abgeschlossener Pachtverträge von 3 unterschiedlichen Jahren erfasst, um somit Aufschluss über die Entwicklung der Pachtpreise des Uecker-Randow - Kreises zu bekommen. Die Analyse der Pachtverträge speziell des Jahres 1993 erwies sich als besonders problematisch, da zu dieser Zeit der Uecker-Randow – Kreis in seiner heutigen Zusammensetzung noch nicht bestand. Hinzu kam, dass in einigen der ausgewerteten Pachtverträge keine Angabe zur Qualität der Böden enthalten war. Anhand der Auswertung der drei ausgewählten Pachtjahre ließ sich eine Steigerung der Hektarpreise von 1993 über 2005 bis 2009 um 269 Prozent für Ackerland und 196 Prozent für Grünland feststellen. Die niedrigen Hektarpreise im Jahr 1993 sind auf das relativ große Angebot an landwirtschaftlicher Fläche zurückzuführen. In den folgenden Jahren verschob sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, was zu einer erheblichen Steigerung der Pachtpreise führte. Die durchschnittlichen Preise für Neupachten von Ackerland in der Uecker-Randow Region lagen 2005 um 45 Euro deutlich unter dem Durchschnittspreis Mecklenburg – Vorpommerns von 147 Euro je Hektar. Weiterhin wurde eine Befragung von regionalansässigen Verpächtern durchgeführt, die zusätzlich Erkenntnisse bzw. Zusammenhänge zur Entwicklung der Pachtpreise dieses Kreises liefern sollte. Die Annahme, dass die Bodenqualität der landwirtschaftlichen Nutzflächen stets im direkten Zusammenhang mit deren Pachtpreisen steht, wurde nicht nur durch die Untersuchung der einzelnen Pachtjahre widerlegt. Die Analyse des Verhaltens der befragten Verpächter am Pachtmarkt spiegelte ähnliche Resultate wider. Anhand der Ergebnisse des Fragebogens war ein gewisses Desinteresse seitens einiger Verpächter zu erkennen. Das würde die teilweise nicht nachvollziehbare Preisgestaltung in den Pachtverträgen erklären. Nach Berücksichtigung aller Ergebnisse wird höchstwahrscheinlich auch die Entwicklung der Pachtpreise zukünftig durch Preissteigerungen gekennzeichnet werden. Dieses Werk dient mit der ausführlichen Beschreibung der Entwicklung der Pachtsituation einer ostdeutschen Region in erster Linie als hintergründige Informationsquelle für alle

Teilnehmer am Bodenmarkt. Des Weiteren setzt sich diese Arbeit u. a. mit den theoretischen Grundlagen des Bodenmarktes auseinander. Deshalb kann sie zusätzlich als Nachschlagewerk für alle vielseitig Interessierten genutzt werden. Vielleicht gibt diese Arbeit anderen Studenten der nachfolgenden Jahrgänge dieses Studienganges den Anlass und Anreiz dazu, diese Thematik weiter zu verfolgen.

Literaturverzeichnis

Datenbankinformationsmaterial der BVVG- Niederlassung Neubrandenburg, Zugriff: 28.08.2009

Dehne A.: 63. Agrarseminar DGAR in Goslar – Kernprobleme des Landpachtrechts – ein Überblick über den Stand der Rechtsprechung und vertragliche Lösungsmöglichkeiten. Oktober 2008. Verfügbar über: www.dgar.de/?download=2008-goslar-dehne.pdf, Zugriffs: 02.09.2009

Deuringer J; Fischer R.; Fauck M.: Verträge in der Landwirtschaft. München; Wien; Zürich: Verlags Union Agrar, 1999. S. 120ff..

Faßbender, H. J.; Hötzel, H. J.; Lukanow, J.: Landpachtrecht: Landpachtneuordnungsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz. 2. Aufl. Münster, 1993, S. 685ff..

Fock T.: Skript Agrarpolitik I, Neubrandenburg 2008.

Fuchs C.: Skript Einführung in die landwirtschaftliche Betriebslehre, Neubrandenburg 2007.

Heil, M.: Pachten und Verpachten. Bonn: aid infodienst e.V., 1991.

Henrichsmeyer, W.; Witzke, H. P.: Agrarpolitik Band I Agrarökonomische Grundlagen. Stuttgart: Eugen Ulmer, 1991. S. 362-363.

Kranholdt : Unterrichtsmaterialien Vermessungskunde, Schwerin 2005.

Kuntsche S.: Demokratische Bodenreform in Mecklenburg-Vorpommern – Versuch einer Neubefragung der Geschichte. In: Elsner L.; Flechsig S. Hrsg.): Bodenreform in Mecklenburg und Vorpommern – Geschichte und Gegenwart. Rostock: Forum für politische und interkulturelle Bildung e. V., 1995, S. 5-40.

Mahlau G.: Skript Einführung in die landwirtschaftliche Marktlehre, Neubrandenburg 2007.

Münch R.; Bauerschmidt R.: Chronik 10 Jahre BVVG - Land in Sicht - Die BVVG Bodennordnungsverwertungs- und verwaltungs- GmbH und die Privatisierung des ehemals volkseigenen und land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den Bundesländern B, Mecklenburg/Vorpommern, Sachsen, Sachsen- Anhalt, Thüringen. Berlin u.a.: Messedruck Leipzig GmbH, März 2002.

o.V.: Bauern üben weiter Kritik an BVVG-Praxis – Flächenverkauf – Der Landesverband sieht in der Verfahrensweise eine unzumutbare Belastung für die Landwirte. In: Nordkurier, 14.07.2009, S. 4.

o.V.: Verkauf von Ackerland wird nicht gestoppt – Flächen – Der Bodenverwerter BVVG rechtfertigt die umstrittene Preisbildung mit einer bestehenden Vereinbarung zwischen Bund und Ländern. Nordkurier, 11/12.07.2009, S. 1.

Schöne J.: Frühling auf dem Lande? – Die Kollektivierung der DDR-Landwirtschaft. 2. Aufl., Berlin: Christoph Links Verlag, 2007. S. 37ff..

Seggewiß B.: Grundlagen der Bodenkunde, Vorlesungsunterlagen, Neubrandenburg 2006.

Siegmund, K.: Deutscher Bodenmarkt zweigeteilt – Enorme Dynamik in den neuen Ländern. In: Neue Landwirtschaft, Bodenmarkt 1 2004/2005, S. 4–9.

Siegmund, K.: Boden- und Pachtmarkt noch weitgehend stabil – Kaufwerte wenig verändert, Pachtentgelte differenziert gestiegen. In: Neue Landwirtschaft, Bodenmarkt 1 2006/2007, S. 4–9.

Siegmund, K.: Boden- und Pachtmarkt mit neuer Dynamik– Kaufwerte und Pachtpreise für BVVG- Flächen sprunghaft gestiegen. In: Neue Landwirtschaft, Bodenmarkt 1 2008/2009, S. 4-7.

Sommer U.: Landwirtschaft - Unbezahlbare Ackerfläche - Woidke fordert Stopp der Ausschreibungen durch die BVVG/CDU beklagt Wahlkampftheater. In: Märkische Allgemeine, 21. 08. 2009.

Unverricht, K.: Bodenrecht, Grundstücksverkehr, Landentwicklung. Bonn: aid infodienst e.V. (Berlin: BLG) 2004.

Wachter, D.: Bodenmarktpolitik. Bern; Stuttgart; Wien: Haupt, 1993. S. 11ff..

<http://berichte.bmelv-statistik.de/DFG-0010000-2008.pdf> Zugriff: Dezember 2009.

www.hau-werner.de/prodfakt.pdf, Zugriff: 12.08.2009

<http://www.mvnet.de/inmv/land-mv/stala/sis/>, Zugriff: 14.11.2009

<http://www.pachtspiegel.de/>, Zugriff 25.12.2009

<https://www.regionalstatistik.de> Zugriff: Dezember 2009.

<http://www.topagrar.com/telegramm/aktuell.htm>. Zugriff: 14.12.2009

<http://www.topagrar.com/telegramm/aktuell.htm> Zugriff: 21.12.2009

http://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Uecker-Randow, Zugriff: 10.11.2009

<http://de.wikipedia.org/wiki/Markt>, Zugriff: 13.08.2009

<http://de.wikipedia.org/wiki/Produktionsfaktoren>, Zugriff: 12.08.2009

http://2.bp.blogspot.com/_20uP9QnnII/SQL_2Z2oSAI/AAAAAAAAACc/9BPLTess-o/s400/P1000829.JPG, Zugriff: Oktober 2009

Rechtsquellen

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18 August 1896. In: BGBl., Teil I, 2002, S.42, 2909, 2003, S. 738, zuletzt geändert durch G. v. vom 28 September 2009, BGBl., Teil I, 2009, S. 3161.

Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG) vom 8 November 1985. In: BGBl., Teil I, 1985, S. 2075, zuletzt geändert durch Art. 15 G. v. vom 13 April 2006, BGBl., Teil I, S. 855.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) vom 23. Mai 1949. In: BGBl., Teil III, 1949, Gliederungsnummer 100-1, zuletzt geändert durch G. v. 2009 vom 29. Juli 2009, BGBl., Teil I, 2009, S. 2249

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25 März 2002. In: BGBl., Teil I, 2002, S. 1193, zuletzt geändert durch Art. 27 G. v. 2009 vom 29. Juli 2009 m.w.v. 01 März 2010, BGBl., Teil I, 2009, S. 2542

Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG) vom 28 Juli 1961. In: BGBl., Teil III, 1961, Gliederungsnummer 7910-1, zuletzt geändert durch Art. 109 G. v. 2008 vom 17. Dezember 2008, BGBl., Teil I, 2008, S. 2586

Reichssiedlungsgesetz (RSiedlG) vom 11 August 1919. In: BGBl., Teil III, 1961, Gliederungsnummer 2331-1, zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 G. v. 2009 vom 29 Juli 2009, BGBl. Teil I S. 2355

Anhang

Dem Anhang dieser Bachelorarbeit ist ein Mustervertrag für die Landpacht, eine Checkliste mit den wichtigsten Modalitäten für die Anpachtung und Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke und ein Muster des Fragebogens beigelegt.

Mustervertrag für die Landpacht

Landpachtvertrag für Einzelgrundstücke

zwischen

Vor- und Zuname, _____
Beruf _____

wohnhaft in _____ **als Verpächter**
und

Vor- und Zuname, _____
Beruf _____

wohnhaft in _____ **als Pächter**

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pacht

(1) Verpachtet werden folgende Grundstücke:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Bezeichnung des Grundstücks						
		Grundbuchheftnummer	Flurstück Nummer	Lage	Fläche			Nutzungsart
					ha	a	m ²	

(2) Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies, Torf und ähnlichen Bodenbestandteilen. Dagegen darf der Pächter

Rechte, die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbunden sind, ausüben, auch wenn sie im Grundbuch und in Abs. 1 nichtvermerkt sind.

§ 2 Beschreibung der Pachtgrundstücke

(1) Auf Verlangen eines Vertragsteils fertigen nachfolgend Verpächter und Pächter gemeinsam eine Beschreibung der Pachtgrundstücke an. Die Beschreibung soll Angaben über Bestandteile, aufstehende Kulturen, sowie über den Zustand enthalten (z. B. Obstbäume, Dauerkulturen, Feldbestellung, bauliche Anlagen, Einfriedungen, Dienstbarkeiten, Grenzsteine, Verunkrautung, Schädlinge).

(2) Auch bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist auf Verlangen eines Vertragsteils eine Beschreibung anzufertigen; sie ist von beiden Vertragsteilen zu unterschreiben.

§ 3 Obstbäume

(1) Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen und -sträuchern beschränkt sich auch auf die Aberntung der Früchte. Jedoch darf er abgestorbene oder durch Naturereignisse abgängig gewordene Obstbäume und -sträucher entfernen und das Holz verwerten.

(2) Dem Pächter obliegen die Pflege sowie der laufende Ersatz nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft auf seine Kosten.

(3) Die nach der Beschreibung übernommenen Obstbäume und -sträucher hat der Pächter in einem einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechenden Zustand nach Pachtende zurückzugeben. Den Mehr- oder Minderbestand haben die Parteien auszugleichen. Soweit der Minderbestand auf unabwendbaren Naturereignissen beruht, haftet der Pächter höchstens für 25 v. H. des Übernahmebestandes.

(4) Pächter und Verpächter regeln eine eventuelle Rodung der Obstbäume in gegenseitigem Einvernehmen.

§ 4 Gewährleistung

(1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht in Absatz 2 bis 5 einschränkende Bestimmungen getroffen sind; die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter Mängel arglistig verschwiegen hat.

(2) Wenn eine vom Verpächter zugesicherte Eigenschaft fehlt oder nachträglich wegfällt, so kann der Pächter daraus Rechte nur herleiten, wenn die Eigenschaft schriftlich zugesichert war.

(3) Weicht die wirkliche Größe des Grundstücks von der in § 1 angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 v. H. nach oben oder unten beträgt. Sie kann auch dann nur einen der Größe und dem Werte der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtzinses verlangen.

(4) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist, muss der Pächter dulden. Hat er sie nicht gekannt und waren sie

auch weder im Grundbuch eingetragen noch aus § 1 dieses Vertrages ersichtlich, so kann der Pächter Änderung des Vertrags oder Minderung des Pachtpreises verlangen.

(5) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 5 Wildschaden

(1) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den geltenden Gesetzen.

(2) Ist das Grundstück Teil eines Eigenjagdbezirkes, in dem der Verpächter jagdberechtigt ist, so hat der Verpächter dem Pächter den Wildschaden zu ersetzen, wenn der Pächter nicht zugleich Jagdpächter ist. Hat der Verpächter die Jagd an einen anderen verpachtet und dieser den Ersatz des Wildschadens übernommen, so haftet der Verpächter dem Pächter nur insoweit, als der Pächter nicht vom Jagdpächter Ersatz des Wildschadens erlangen kann.

§ 6 Pachtdauer

(1) Die Pacht läuft _____ Jahre für die Zeit vom _____ bis zum _____

(2) Das Pachtjahr läuft vom _____ bis zum _____

§ 7 Pachtpreis

(1) Der Pachtzins wird in Geld¹⁾, in landwirtschaftlichen Erzeugnissen¹⁾ vereinbart.

(2) Der Geldpachtzins beträgt jährlich _____ Euro,
in Buchstaben _____ Euro
(für 1 Hektar _____ Euro) und ist spätestens am _____ zu entrichten.
Der Pachtpreis ist dem Verpächter an seinem Wohnsitz oder nach seiner Anweisung zu zahlen.

(3) Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen,

a) die der Verpächter anerkannt hat, oder

b) für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat.

(4) Der Naturalpachtzins beträgt jährlich²⁾

Er ist jährlich am _____ auf dem Betrieb des Pächters für den Verpächter bereitzustellen oder nach Anweisung des Verpächters für dessen Rechnung zu verwerten. Der Pächter kann nur in den Fällen, in denen bei Geldpacht Aufrechnung zugelassen ist (Abs. 3), das Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 8 Bewirtschaftung

(1) Der Pächter hat die Pachtgrundstücke nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zu bewirtschaften.

(2) Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verpächters keine Änderung in der wirtschaftlichen Bestimmung der Pachtgrundstücke vornehmen; § 590 Abs. 2 BGB gilt.

§ 9 Abgaben

(1) Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter, soweit durch Gesetz oder nachfolgende Vereinbarung nichts anderes bestimmt ist.

(2) Den Beitrag zur Berufsgenossenschaft trägt der Pächter – Verpächter¹⁾.

§ 10 Unterhaltung

Dem Pächter obliegen die laufende Unterhaltung und die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere der Wege, Gräben und Einfriedungen auf seine Kosten.

§ 11 Verbesserungen

(1) Der Pächter darf Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zweckmäßig sind³⁾. Voraussetzung ist, dass der Pächter dem Verpächter die Vornahme vorher schriftlich anzeigt und der Verpächter der Vornahme schriftlich zugestimmt hat.

(2) Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen zu ersetzen, soweit die Maßnahmen den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks bei Pachtende erhöhen oder der Eintritt einer Werterhöhung noch nach Pachtende zu erwarten ist.

(3) Der Pächter kann von Beginn des vorletzten Pachtjahres ab wegen seines Ersatzanspruches vom Verpächter Sicherheit verlangen. Stellt der Verpächter die Sicherheit nicht binnen 3 Monaten, so kann der Pächter den Pachtzins bis zur voraussichtlichen Höhe seines Ersatzanspruches hinterlegen.

(4) Die §§ 588, 591 BGB sind entsprechend anzuwenden.

1) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2) Angabe der zu liefernden landwirtschaftlichen Erzeugnisse: es dürfen nur Erzeugnisse sein, die aus dem verpachteten Grundstück nach Art und Menge gewonnen werden können.

3) Solche Verbesserungen können z. B. sein: die Kultivierung von Öd- und Moorland und die Anlage von Dränagen.

§ 12 Unterverpachtung

Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstücks einem anderen überlassen, insbesondere das Grundstück unterverpachten. Unberührt bleibt die Übergabe des Pachtgrundstücks bei Betriebsübergabe des Pächters im Wege der vorweggenommenen Erbfolge (§ 593 a BGB).

§ 13 Vorzeitiger Kündigung

(1) Pächter und Verpächter können den Vertrag aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos kündigen. Der Verpächter außerdem aber auch:

1. wenn der Pächter schlecht wirtschaftet und die gerügten Mängel innerhalb einer angemessenen, schriftlich gesetzten Frist nicht abstellt.

2. wenn für ihn die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aus einem in der Person des Pächters liegenden Grund eine unbillige Härte bedeuten würde.

(2) Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief ausgesprochen werden.

§ 14 Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

(2) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 15 Anwendung gesetzlicher Vorschriften

Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen vorgesehen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften für die Landpacht.

§ 16 Vertragsausfertigungen, Anzeige nach dem Landpachtverkehrsgesetz

(1) Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

(2) Ist der Vertrag nach den Vorschriften des Landpachtverkehrsgesetzes anzeigepflichtig⁴), ist eine weitere Ausfertigung für das zuständige Amt für Landwirtschaft bestimmt. Die Anzeige hat der Verpächter vorzunehmen.

(Ort und Datum)

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

Der vorstehende Pachtvertrag wurde am _____ beim Amt für Landwirtschaft _____ angezeigt. Die Pachtvereinbarung wird nicht beanstandet.

....., den

4) Landpachtverträge sind nach § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 08.11.1985 (BGBl. I S. 2075) innerhalb eines Monats nach

Muster des Fragebogens

1. Welche Beweggründe veranlassen Sie Ihr Eigentum an landwirtschaftliche Betriebe zu verpachten anstatt zu verkaufen?

- Tradition (ist schon seit Generationen in unserem Besitz)
- Boden verliert nicht an Wert und bildet Sicherheit
- Antipathien(unsympathisch) mit Pächter
- zukünftige Selbstbewirtschaftung
- problemlose Verwaltungsarbeiten (jahrelange Pachtverträge)
- sonstiges

2. In welchen Bund mussten Sie Ihre Eigentumsfläche integrieren (z.B. LPG)?

➤ _____

3. Bekamen Sie Ihre Eigentumsflächen nach der Wiedervereinigung wieder zurück?

- wenn ja: Bekamen Sie Ihre eingebrachten Flurstücke zurück?

ja: nein: teilweise:

Bekamen Sie gleichwertige Ausgleichsflächen?

ja: nein: teilweise:

- wenn nein: Bekamen Sie eine Entschädigung?

○ ja:

○ wenn nein: Was unternahmen Sie dagegen?

○ _____

○ nichts:

4. Wurde bei Ihnen ein Bodenordnungsverfahren (Zusammenführung von Flächen, Flächen und Grundstücke) durchgeführt?

- nein:
- wenn ja: Hat es Sie dazu bewegen können Ihr Eigentum zu veräußern?
 - nein:
 - ja:

5. Wie viel Fläche verpachten Sie?

Ackerland

- 0 – 5 ha
- 5 – 10 ha
- mehr als 10 ha
- keine Angabe

Grünland

- 0 – 5 ha
- 5 – 10 ha
- mehr als 10 ha
- keine Angabe

6. Ist Ihnen die Bodenwertzahl Ihrer verpachteten Fläche bekannt?

- nein:
- wenn ja: Wird diese in der Pachtverzinsung berücksichtigt?
 - ja:
 - nein:

7. Wären Sie einverstanden, wenn der Pächter Ihr Ackerland in Grünland umwandeln würde?

- ja:
- nein:
- ist mir egal:

8. Haben Sie mehrere Pachtverträge?

- nein:
- wenn ja: 1 Pächter
- mehrere Pächter

9. Besteht für Sie die Möglichkeit zwischen mehreren interessierten Pächter zu wählen?

- nein:
- wenn ja: Wonach fällen Sie ihre Entscheidung?
 - Angebot des Pächters
 - Sympathie zum Pächter
 - ist mir egal
 - _____

10. Gibt es seitens Ihrer Pächter Bemühungen Sie langfristig als Vertragspartner zu erhalten?

- nein:
- wenn ja: Besichtigung des Betriebes
- naturelle Präsente
- Einladung zu Speis und Trank
- Berichtserstattung über Ernteergebnisse
- Sonstiges

11. Wie lange laufen Ihre Pachtverträge?

-Jahre ,Jahre ,Jahre
- weiß ich nicht/interessiert mich nicht (Pächter kümmert sich darum)

12. Informieren Sie sich vor Ablauf des Pachtvertrages über die aktuellen Pachtentgelte und Bodenpreise?

- Nein
- wenn ja: Wie oder Wo? _____

13. Legen Sie Wert auf Sondervereinbarungen(z.B. außerordentliche Kündigungsfristen) im Pachtvertrag?

➤ nein:

➤ wenn ja: Welche?: _____

14. Sind Unterverpachtungen laut Ihren Pachtverträgen erlaubt?

➤ ja:

➤ nein:

Checkliste für die Anpachtung

- Einblick in das Liegenschaftskataster, dem Grundbuch, sowie dem Baulastenverzeichnis
- genaue Beschreibung des Pachtgegenstandes anfertigen
 - Prüfung: - des Grenzsteinbestandes
 - der Funktionstüchtigkeit von Entwässerungssysteme prüfen
 - des Zustandes vorhandener Einfriedungen
- umfassendere Beschreibung bei Pachtung ganzer Betriebe
 - Gebäudezustände
 - Zustand der Wege, Gräben, Drainagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Sach- und Rechtsmängel bei der Übergabe vermerken und die Regelung der Abänderung bzw. des Fortbestandes festsetzen
- bei Übernahme mit Inventar einen Sachverständigen zur Bewertung einschalten
- eindeutige Regelungen für die Herstellung und Unterhaltung von Gebäuden treffen
- Freistellung der standortgerechten Nutzung vereinbaren
- Nutzungstausch und Einbringung in eine Kooperation genehmigen lassen unter dem entgegenkommenden Aspekt der vorherigen Genehmigung des Verpächters
- langfristige Pachtdauer anstreben
- Pachtbeginn möglichst nach der Ernte und vor der Bestellung wählen
- Wildschadensersatzanspruch für den Pächter vereinbaren
- Nettopachtzins mit nachträglicher Zahlung (am Ende der Pachtzeit) anstreben
- bewährte Mustervorlagen nur als Grundlage wählen und die individuellen Interessen zusätzlich integrieren
- auf die Übernahme der personbezogenen Zahlungsansprüche achten (entkoppelte Direktzahlungen)
- Vermeidung der eisernen Pacht mit Inventar, da der Pächter verpflichtet ist nicht nur das Inventar zu erhalten, sondern auch der zukünftigen wirtschaftlichen Situation entsprechend, z.B. dem Fortschritt der Technik, anzupassen und zu verbessern

Checkliste für die Verpachtung

- Einblick in das Liegenschaftskataster, dem Grundbuch, sowie dem Baulastenverzeichnis
- genaue Beschreibung des Pachtgegenstandes anfertigen
 - Prüfung: - des Grenzsteinbestandes
 - der Funktionstüchtigkeit von Entwässerungssysteme prüfen
 - des Zustandes vorhandener Einfriedungen
- umfassendere Beschreibung bei Pachtung ganzer Betriebe
 - Gebäudezustände
 - Zustand der Wege, Gräben, Drainagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- kein totes oder lebendes Inventar verpachten, sondern verkaufen
- Unterverpachtung nicht zulassen
- die Nutzung von ggf. Bodenschätzen für den landwirtschaftlichen Pächter ausschließen
- klare Festlegung der Fristen, Anlässe und Form der Kündigung
- Form, Höhe, Zeitpunkt der Entrichtung des Pachtzinses regeln
- Bruttopacht anstreben (Übernahme von objektspezifischen Aufwendungen und Nebenkosten durch den Pächter)
- Pachtzinsanpassungen festlegen
- Pachtzinsentrichtungen in Zeitabschnitten festlegen
- bei Festlegung der Pachtzeitdauer die eigenen Pläne berücksichtigen (z.B. Flächenverkauf oder Selbstbewirtschaftung)
- bei Vorhandensein von Inventar die eiserne Pacht anstreben, da der Pächter verpflichtet ist nicht nur das Inventar zu erhalten, sondern auch der zukünftigen wirtschaftlichen Situation entsprechend, z.B. dem Fortschritt der Technik, anzupassen und zu verbessern

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass die vorliegende Arbeit von mir selbständig und ohne unerlaubte fremde Hilfe angefertigt worden ist, insbesondere, dass ich alle Stellen, die wörtlich oder annähernd wörtlich oder dem Gedanken nach aus Veröffentlichungen, unveröffentlichten Unterlagen und Gesprächen entnommen worden sind, als solche an den entsprechenden Stellen innerhalb der Arbeit durch Zitate kenntlich gemacht habe. Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keinem anderen Prüfungsverfahren vorgelegen.