

Eine ökonomische Einordnung

Warum Pachtpreise nicht, Kaufpreise aber weiter steigen

Im Auftrag des Ministeriums für Energiewende, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein hat das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein den Kauf- und Pachtpreisspiegel für Schleswig-Holstein für die Jahre 2018/2019 veröffentlicht. Es handelt sich natürlich um Durchschnittswerte; im Einzelfall können die Werte von diesen mehr oder weniger stark abweichen, nach oben als auch nach unten. Die Abweichungen hängen von der Größe der Fläche, den Bodenpunkten, der Kupierung, also der Güte der Fläche, aber eben auch von Angebot und Nachfrage ab.

Für Verkäufer und Käufer als auch für Verpächter und Pächter hilft der vom Statisteamt veröffentlichte Überblick für die Preisverhandlung sowie für die eigene Preisfindung.

Vor allem Grünland teurer

Wie aus Grafik 1 zu entnehmen, steigen die Kaufpreise für die landwirtschaftliche genutzte Fläche in Schleswig-Holstein weiterhin an, allerdings sehr moderat. Beim Ackerland sind erst in jüngster Zeit wieder Preissteigerungen zu verzeichnen, sodass hier im Durchschnitt die 35.000-€-Linie nunmehr durchbrochen wird. Dahingegen verteuert sich Grünland nahezu kontinuierlich.

Natürlich sind sehr große Preisunterschiede zwischen den Naturräumen, aber auch innerhalb der Naturräume und Kreise zu verzeichnen. Die beiden Karten (Grafik 2 und 3), getrennt nach Ackerland und Grünland, geben einen ersten Überblick.

Die Preise für Ackerland bilden in den Kreisen Stormarn und Ostholstein die Spitze ab, im Einzelfall dürften die Ackerlandpreise, zum Beispiel in den Kögen, mit denen auf Fehmarn jedoch problemlos mithalten. Auch ist die Preisentwicklung sehr unterschiedlich. In der Geest und Vorgeest steigen die Preise noch beständig, während in den anderen Naturräumen eher eine Stagnation zu verzeichnen ist.

Bei den Grünlandpreisen liegen die Preise um Hamburg und in



Die Bodenpreise sind weiter gestiegen, doch die Pachtpreise scheinen zumindest in der ökonomischen Theorie das Ende der Fahnenstange erreicht zu haben.

Foto: Daniela Rixen

Schleswig-Flensburg an der Spitze der Preistabelle. Aber auch hier ist auf lokale Gegebenheiten zu achten.

Pachtpreise steigen nicht wie Bodenpreise

Spannend zu beobachten ist, dass die Pachtpreisentwicklung nicht mit der Bodenpreisentwicklung einhergeht, denn diese ist im Zeitablauf stabil geblieben, wenn nicht sogar leicht gesunken. Bei den Pachtpreisen gibt es ein eindeutiges Nord-Süd-Gefälle. Die höchsten Preise werden im Kreis Schleswig-Flensburg gezahlt. Das gilt für Ackerland ebenso wie für Dauergrünland. Die Güte des Bodens und die klimatischen Verhältnisse sind sicherlich in diesem Kreis sehr gut, aber auch nicht besser als beispielsweise in Ostholstein. Zudem sind die Flächenstücke vielfach kleiner als in anderen Kreisen. Hier scheint die Nachfrage nach Pachtflächen noch besonders intensiv zu sein; daraus resultiert das relativ hohe Preisniveau.

Ökonomische Einordnung der Pachtpreise

Beginnen wir mit den Pachtzahlungen. Orientierungsgröße ist die Grundrente. Marktleistungen und Ausgleichszahlungen ergeben den Betriebsertrag. Von diesem wird

belle aufgeführt werden, erreicht die Masse der Marktfruchtbetriebe in den vergangenen Jahren nicht, und schon gar nicht Betriebe, die auf der Geest wirtschaften.

Tabelle: Pachtpreiskalkulation

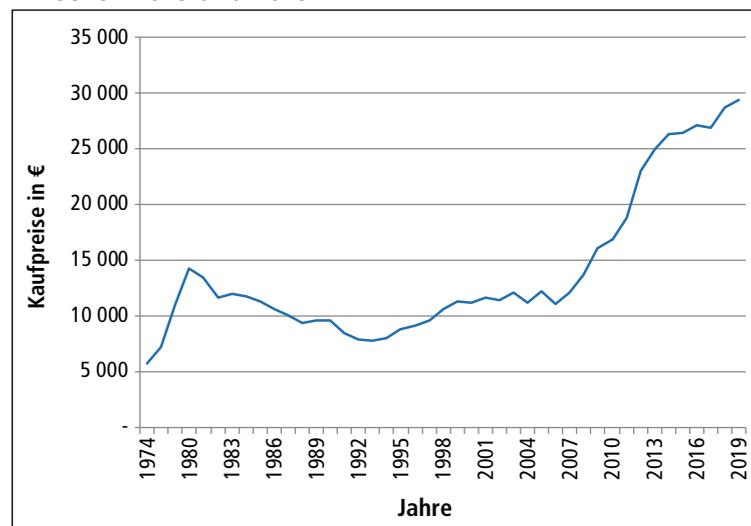
Marktleistung Fruchtfolge	€/ha	1.530
Direktzahlungen	€/ha	263
Betriebsertrag	€/ha	1.793
Spezialaufwand	€/ha	530
Arbeitsaufwand	€/ha	520
Allgemeinaufwand	€/ha	120
Betriebsaufwand	€/ha	1.170
Reinertrag	€/ha	623
Zinsansatz	€/ha	130
Grundrente	€/ha	493

Sowohl ein Gewinnbeitrag als auch das unternehmerische Risiko sind noch von der Grundrente abzuziehen. Gerade das unternehmerische Risiko sollte eine besondere Beachtung finden, denn nicht nur die Preise schwanken immer stärker, sondern auch die klimatischen Bedingungen – Nässe im Herbst, Trockenheit im Frühjahr, kein wirklicher Winter – erweisen sich aus pflanzenbaulicher Sicht als große Herausforderung und führten in den vergangenen Jahren häufiger zu sehr ernüchternden Ernteergebnissen. Aus Sicht des Autors sollten für beide Punkte nochmals knapp 200 € angerechnet werden, sodass die zu zahlende Pacht bei maximal 300 € liegen könnte, und das bei einem guten Standort.

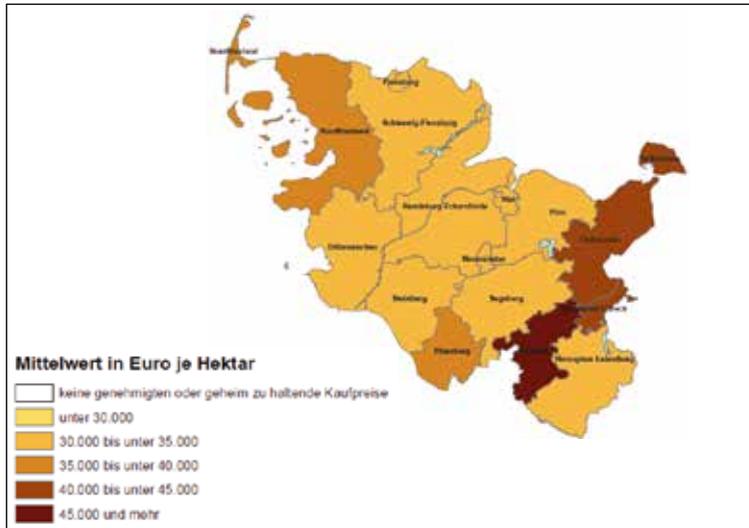
der Aufwand abgezogen, es ergibt sich das Roheinkommen. Zum Reinertrag kommt man, wenn vom Roheinkommen der Lohnansatz subtrahiert wird. Lohnansatz abzüglich Zinsaufwendungen und etwaigen Lieferrechten ergibt die Grundrente. Von der Grundrente müssen der Boden und das unternehmerische Risiko beziehungsweise der Unternehmerrisiko entlohnt werden.

Die Tabelle zeigt eine Beispielkalkulation. Marktleistungen und Ausgleichszahlungen ergeben 1.793 €. Die Zahlen, die in der Ta-

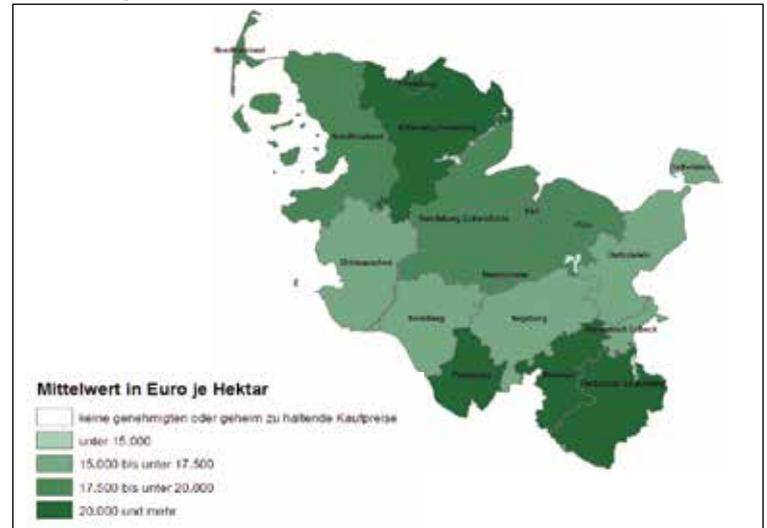
Grafik 1: Durchschnittliche Kaufpreise in Schleswig-Holstein zwischen 2015 und 2019



Grafik 2: Kaufpreise für Ackerland in Schleswig-Holstein für 2018/2019 nach Kreisen



Grafik 3: Kaufpreise für Dauergrünland in Schleswig-Holstein für 2018/2019 nach Kreisen



Nun trifft hier Theorie auf Praxis. Das Problem ist: zu diesem Kurs wird es schwierig, Pachtflächen zu finden. Es stellt sich nun die Frage, woran es liegt, dass die Differenz zwischen „theoretisch“ abgeleitetem Pachtpreis und gezahltem Pachtpreis auseinanderklafft. Mehrere Erklärungen sind hier denkbar:

- die angesetzten Zahlen in der Tabelle sind zu niedrig,
- ein Teil der Landwirte kennt ihre Kostenstruktur nicht (Vollkosten),
- ein Teil der Landwirte will die eigene Kostenstruktur nicht kennen,
- ein Teil der Landwirte rechnet bei Neupachtung mit Grenzkosten,
- ein Teil der Landwirte betrachtet den Ackerbau nicht getrennt von der Viehwirtschaft.

Ob die Zahlen zu niedrig (Erträge/Preise) oder zu hoch (Aufwand) angesetzt sind, muss ein jeder für sich und für den eigenen Betrieb

klären. Es ist aber zu bezweifeln, dass die angesetzten Zahlen auf nicht so ertragreichen Standorten nur im Ansatz zu realisieren sind. Erfahrungen aus der Beratungspraxis zeigen, dass der zweite und dritte Punkt häufiger zutreffen. Eine Kalkulation auf Basis von Grenzkosten ist „gefährlich“. Im absoluten Einzelfall mag es gute Gründe geben, nicht alle Kosten anzusetzen, eine langfristige Kalkulation auf Basis von Grenzkosten wird jedoch zu Verlusten führen.

Die Rechnung gestaltet sich aber tatsächlich anders, wenn nicht der reine Marktfruchtbetrieb betrachtet wird, sondern auch die Viehhaltung in die Kalkulation mit einfließt. Damit viehstarke Betriebe überhaupt wachsen können, müssen Flächennachweise erbracht werden. Das heißt, Wachstum im Stallbereich „subventioniert“ die

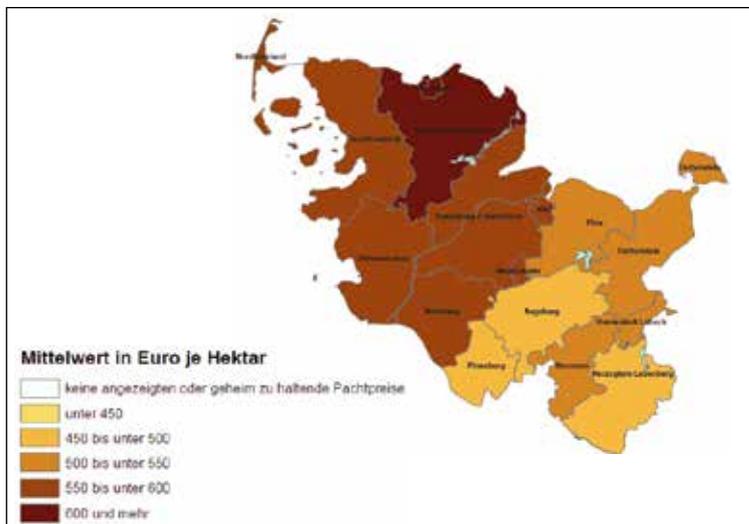
Flächenpacht, denn Stall und Fläche sind äußerst eng miteinander verbunden. Milchviehbetriebe mit sehr guten Leistungen und einer strengen Kostenkontrolle könnten somit Pachtzahlungen von deutlich mehr als 400 €/ha stemmen. Diese Aussage lässt sich anhand einer Bodenverwertungskalkulation belegen. Ob eine hohe Pacht in jedem existierenden Fall sinnvoll ist, lässt sich allerdings nur einzelbetrieblich beurteilen. Zweifel sind hier und da zumindest angebracht. Die Kurzauswertung des Buchführungsverbandes belegt diese Aussage. Erfolgreiche Milchviehbetriebe (+25 %) wirtschaften in der Regel auf einer deutlich kleineren Fläche als die wirtschaftlich abfallenden Betriebe, wobei die Zahl der Milchkühe nicht den ausschlaggebenden Effekt für die bewirtschaftete Fläche darstellt.

Ökonomische Einordnung der Kaufpreise

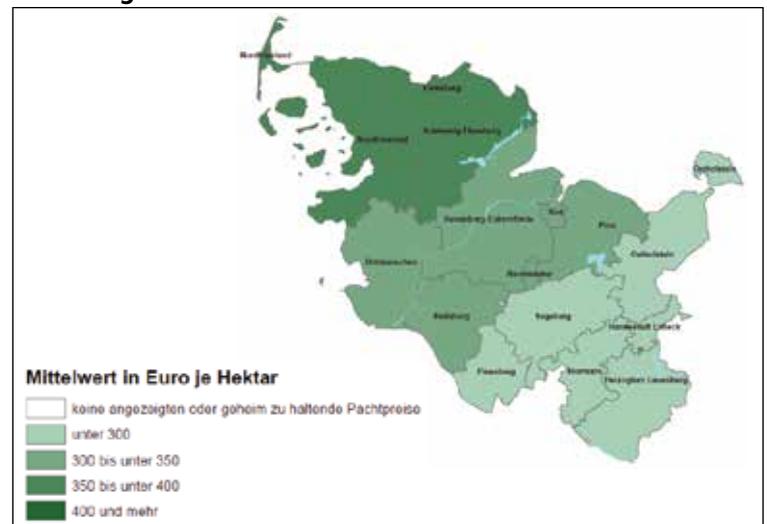
Die Rendite beim Kauf von Flächen hängt sehr stark von der Nutzung der gekauften Fläche ab. Bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 35.000 € (siehe Grafik 1) liegt die Rendite bei einer Verpachtung im Regelfall zwischen 1 und 2 % vor Steuern. Bei Selbstnutzung als Marktfruchtbetrieb wird vermutlich eine ebenso „hohe“ Rendite erzielt werden. Nur wenn die Fläche durch Viehhaltung veredelt wird, sind bei wirtschaftlich erfolgreichen und flächenarmen Betrieben deutlich höhere Renditen zu erzielen.

Was den Landkauf dennoch für viele attraktiv erscheinen lässt, sind die erhofften/erwarteten Preissteigerungen. Die Preise für landwirtschaftliche Flächen sind in den ver-

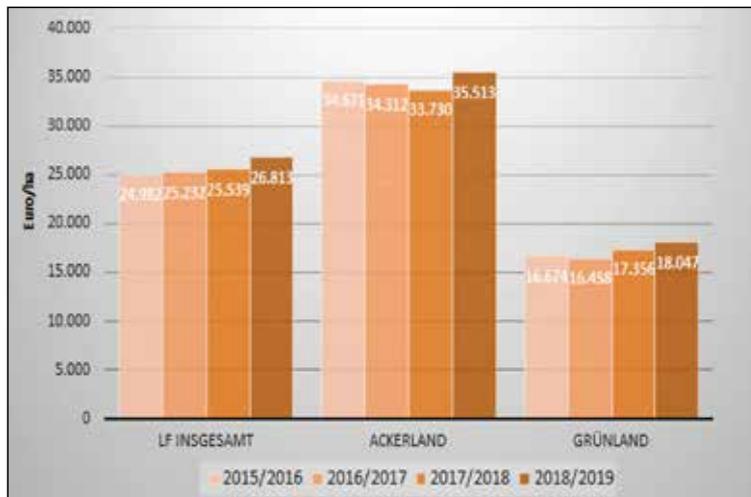
Grafik 4: Pachtpreise für Ackerland in Schleswig-Holstein für 2018/2019 nach Kreisen



Grafik 5: Pachtpreise für Dauergrünland in Schleswig-Holstein für 2018/2019 nach Kreisen



Grafik 6: Entwicklung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen



Quelle Grafik 1 bis 6: Statistikamt Hamburg und Schleswig-Holstein

gangenen 13 Jahren stark gestiegen. Lagen diese im Jahr 2006 noch bei 11.000 €/ha, so sind sie bis 2019 auf über 29.400 €/ha gestiegen. Das heißt, innerhalb von 13 Jahren hat sich der Wert des Landes um

den Faktor 2,7 erhöht beziehungsweise um 133 %.

Dr. Klaus Drescher
Landwirtschaftskammer
Tel.: 0 43 31-94 53-101
kdrescher@lksh.de

FAZIT

Zurzeit haben Pachtpreise ihren Zenit erreicht. Bei den augenblicklichen Rohstoffpreisen, der Vielzahl an Auflagen und erwarteten Auflagen und den zunehmenden Restriktionen bezüglich Düngung und Pflanzenschutzmitteln dürften diese wohl nicht mehr steigen. Anders gestaltet sich die Situation bei den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen. Grund und Boden und

Immobilien erfahren seit Jahren eine enorme Wertschätzung, wobei nicht ausschließlich das niedrige Zinsniveau als ein Treiber für die vergangenen Preissteigerungen zu sehen ist. Grund und Boden sind ein vermeintlich „sicherer Hafen“, so erfährt der Kauf landwirtschaftlicher Flächen auch durch Privatpersonen und außerlandwirtschaftliche Investoren große Wertschätzung.

BeSt-SH: Digitalisierung in der Landwirtschaft, Teil 5

Smartphone ersetzt Maßband auf dem Acker

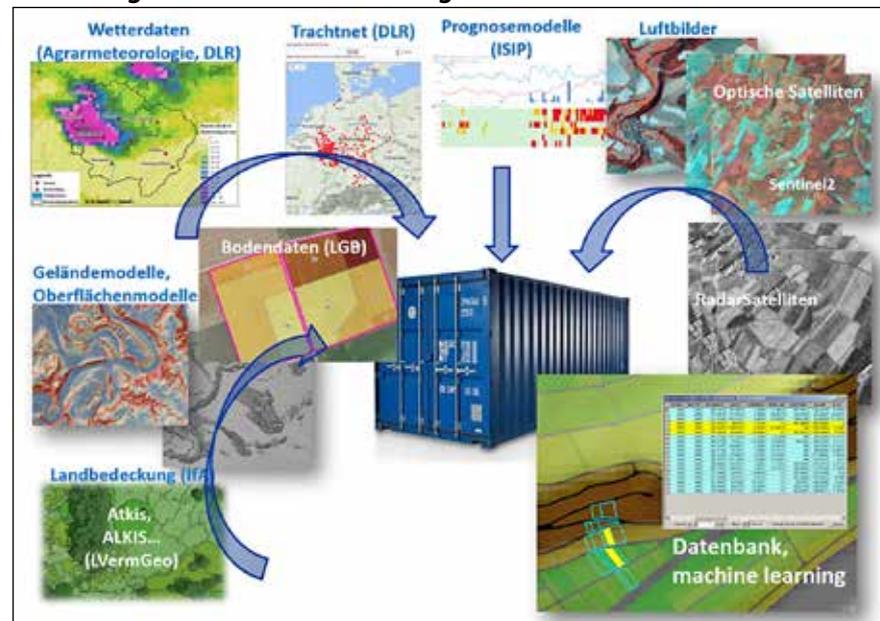
Der landwirtschaftliche Sektor wird oft als Vorreiter in der Digitalisierung genannt. Sei es die Vernetzung der landwirtschaftlichen Maschinen untereinander und deren GPS-Steuerung, die immer häufiger eingesetzte Robotertechnik im Stall und auf dem Feld oder das Thema der künstlichen Intelligenz. Doch wie sieht es beispielsweise mit der Umsetzung von gesetzlichen Auflagen und deren praktischer Anwendung auf dem Feld aus und wie kann die Digitalisierung zukünftig das Maßband ersetzen?

Die intelligente Verschneidung zwischen Geobasis- und Geofachdaten und der betriebsinternen Hofinfrastruktur bringt einen elementaren Vorteil für die effiziente und nachhaltige Landwirtschaft. Umso wichtiger ist eine anwenderfreundliche und praxisreife Umsetzung dieser Möglichkeiten. Eine zu entwickelnde Plattform sollte herstellerunabhängig nutzbar sein und aktuelle Schnittstellen in der Praxis bedienen.

Gesetzliche Vorgaben

Verschiedenste Gesetzesauflagen beinhalten exakte Abstandsregelungen unter unterschiedlichsten Bedingungen. So schreibt die neue Düngeverordnung 2020 abweichende Gewässerabstände in Bezug

Abbildung 1: Containerentwicklung in der GeoBox-Infrastruktur



Quelle: AgroScience RLP RNH und Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum RNH

auf die jeweils vorliegende Hangneigung vor. Zum Beispiel verbietet eine Abstandsauflage die Düngung in 5 m Abstand zur Böschungsoberkante, ab 10 % Hangneigung in 20 m Abstand zur Böschungsoberkante. Jetzt stelle man sich das Östliche Hügelland in Schleswig-Holstein vor, die Arbeitsspitzen im Frühjahr und den Versuch eines Betriebsleiters, der mittels Maßband, großer Wasserwaage und Holzkeil die Hangneigung am Gewässer be-

stimmt, um die Vorgaben einzuhalten. Die nächste unmittelbare Herausforderung besteht darin, die ermittelten Ergebnisse festzuhalten beziehungsweise so zu dokumentieren, dass diese während der Düngung schnellstmöglich abrufbar sind. Somit hat der Fahrer des Traktors nicht nur die Aufgabe, diesen zu steuern, sondern auch die unterschiedlichen dokumentierten Messergebnisse lokal vor Ort zuzuordnen und die Düngungsmaß-

nahme gesetzeskonform anzupassen. Allein eine Fläche kann mehrere unterschiedliche Hangneigungen aufweisen, wodurch die Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgaben zur wahren Mammutaufgabe wird.

In der Pflanzenschutzanwendung gibt es ebenfalls zahlreiche gesetzliche Auflagen, die in der Praxis umzusetzen sind. Hier kommt die Besonderheit hinzu, dass sich der Anwender mit jeder Zulassung eines Mittels auseinandersetzen muss, um die Auflagen gesetzeskonform einzuhalten. Ein gutes Beispiel hierfür sind die Pro-

dukte, welche den Wirkstoff Clo-mazone enthalten. Entscheidet sich der Landwirt für deren Einsatz, ist die Abstandsauflage von 50 m zu Siedlungen/Ortschaften einzuhalten. Als Erstes stellt sich die Frage: Wo beginnt beziehungsweise endet die Siedlung, um die benötigte Entfernung mithilfe des Maßbands zu bestimmen? Erneut steht der Anwender vor der gleichen Herausforderung wie in dem oben genannten Düngungsbeispiel.