

BAG Agrarpolitik
und ländlicher Raum
beim PV der Partei
DIE LINKE

Ökologische Plattform
bei der Partei
DIE LINKE

Beiträge

zur

Umweltpolitik

Rita Kindler

**Sozial und ökologisch faire
landwirtschaftliche
Boden- und Pachtpreise**

1/2014

DIE LINKE.

Beiträge zur Umweltpolitik Heft 1/2014

Wann sind landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise sozial und ökologisch fair?

Rita Kindler

Ökologische Plattform bei der Partei DIE LINKE

2015

1. Aufl. (1/2014, Mai 2015); Hrsg.: Ökologische Plattform bei der Partei DIE LINKE; 2015.

Redaktion und Gestaltung:
Ökologische Plattform bei der Partei DIE LINKE
Kleine Alexanderstr. 28
10178 Berlin
oekoplattform@die-linke.de
www.oekologische-plattform.de

Berlin, Mai 2015

Inhalt

Vorwort	5
1. Wahrnehmung der staatlichen Hoheit	7
2. Weshalb bei Pachtpreisen der Schuh drückt	10
3. Wann sind Erzeugerpreise fair?	19
3.1. Erzeugerpreise, Grundrente und Direktzahlungen	23
4. Wie Erzeugerpreise, Pacht- und Bodenpreise zusammenhängen	29
4.1. Erzeugerpreise und Pacht.....	30
4.2. Erzeugerpreise und Bodenpreise.....	32
4.3. Rolle des Knappheitsfaktors	35
5. Wie erhöhte Landpachtpreise zu stoppen sind	39
5.1. Unterschiede Ost-West.....	39
5.2. Leistungsprinzip und Pacht.....	41
5.3. Pachtpreisrahmen.....	45
5.4. Pachtpreisspiegel.....	48
6. Schritte zu angemessenen Agrarlandpreisen	50
6.1. Bodenmarkt ohne Nichtlandwirte	54
6.2. Erfahrungen mit Bodenfonds-AGs	56
6.3. Landes-Bodenbörsen.....	58
7. Anhang 1: Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise nach Bundesländern	61
8. Anhang 2: Landwirtschaftlicher Pachtmarkt in ausgewählten EU-Ländern und Entwicklung der Getreidepreise	62
9. Anhang 3: Agrarland- und Pachtpreise im Ost-West-Vergleich ..	63
Literatur	68
Zitate	68
Quellen, auf die im Text verwiesen wird.....	68
Quellen, auf die im Text nicht verwiesen wurde	70
Tabellenverzeichnis	73
Abkürzungsverzeichnis	75
Bibliographische Abkürzungen	75
Weitere Abkürzungen	75

Glossar 77
Autor 79

Vorwort

In der europäischen Landwirtschaft steigen seit Jahrzehnten sowohl Pacht- als auch Bodenpreise. Das gefährdet die Betriebe. Zwar stiegen auch die landwirtschaftlichen Erzeugerpreise, jedoch in der Mehrzahl der Jahre stiegen die Kosten deutlicher, z. B. der Betriebsmittelpreise. Wegen der hohen Bodenpreise hat der Bodenerwerb einen geringen Anteil am landwirtschaftlichen Bodentransfer und der Pachtanteil liegt hoch. Pacht- und Bodenpreise sind völlig dem Markt überlassen, während es seit Jahrzehnten Marktordnungen für die Haupterzeugnisse gibt, um die Erzeugerpreise zu stabilisieren. Angemessene Boden- und Pachtpreise sind nicht nur eine soziale Aufgabe, sondern haben ökologische Relevanz, denn die Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe dient gleichzeitig dem Erhalt der Kulturlandschaften.

Die EU hat 1992 mit der „Gemeinsamen Agrarpolitik“ (GAP) begonnen. Bestandteile der Erzeugerpreise wurden dabei zu Subventionen. Bisherige nationale Interventionsmechanismen wurden ersetzt. Die Reformen wurden schrittweise umgesetzt. Es wurden ökologische Kriterien eingeführt und verstärkt, um Umwelt und ländliche Gebiete zu schützen. Inzwischen gibt es zwei Säulen der Subventionen, die auf die Ökologie und die auf Ökonomie ausgerichteten Maßnahmen. Ab 2014 gibt es das „Greening“. Das heißt, dass 30 % der Flächenzahlungen an ökologische Kriterien gebunden sind. Bei der nationalen Umsetzung der GAP in Deutschland werden schrittweise Umverteilungen vorgenommen. Es wird zur einheitlichen Basisprämie ab 2019 übergegangen. Angesichts des leidigen jährlichen Rückgangs kleiner Höfe erhalten ab 2014 die kleinbäuerlichen Betriebe und die Junglandwirte besondere Zuschläge. Das ist eine kleine - mehr symbolische - Maßnahme gegen das Hofsterben, das bisher unter dem Motto „Wachsen und Weichen“ in Kauf genommen wurde.

Unter dem Druck der globalen Bevölkerungszunahme und des Klimawandels wird künftig in unseren Breiten jeder Betrieb als Produzent von Nahrungsgütern, Biorohstoffen und alternativen Energien sowie nicht zuletzt als wichtiges Glied im ökologischen Kreislauf gebraucht. Hitze, Überflutungen und Wasserknappheit werden in vielen Teilen der Welt die Ergiebigkeit des Agrarlands einschränken. Umso wichtiger ist der Erhalt jedes Agrarbetriebs dort, wo das Klima künftig Landwirtschaft noch zulässt. Außerdem wäre es aus Sicht der CO₂-Senke optimal, wenn in möglichst vielen Ländern die eigene Bevölkerung mit Grundnahrungsmitteln versorgt werden könnte. Eine stärkere Nahrungssouveränität der Länder würde zudem weltweit den Hunger einschränken.

Um eine bessere Verteilung der Finanzmittel wurde heftig gestritten. Zu begrüßen ist die begonnene Linie, stärker Umweltkriterien und natürliche

Standortbedingungen zu berücksichtigen, denn die natürlichen Standortbedingungen sind in der Landwirtschaft sehr unterschiedlich. Ein Euro oder eine Stunde Aufwand erbringt bei einem Betrieb mehr, bei dem anderen weniger - ohne dass er was dafür kann. Dazu bedarf es der Analyse der Kategorie der Grundrente. An ihr sind Pacht- und Bodenpreise, aber auch solche Instrumentarien wie Direktzahlungen, Zulagen für benachteiligte Gebiete zu messen. Ihr Zusammenhang zu den Erzeugerpreisen für landwirtschaftliche Produkte wird vielfach vergessen oder gar geleugnet.

Offen ist die Frage, wie Pacht- und Bodenpreise im Zaum zu halten sind! Ein Eingriff in bestimmte Rahmenbedingungen auf diesem Gebiet wird neuerdings zumindest diskutiert. Die staatliche Verantwortung für lebendige Dörfer und für die Erhaltung der Kulturlandschaften darf nicht bei Erzeugerpreisen und Subventionen enden!

Parteien, Bauernverbände und Umweltorganisationen müssen sich auch hier einbringen. Das Wissen um grundlegende Zusammenhänge ist dabei nützlich.

Rita Kindler

1. Wahrnehmung der staatlichen Hoheit

Land- und Forstwirte produzieren nicht nur Nahrungsmittel, Rohstoffe und Energie, sondern sie sind gleichzeitig Naturwirte. Das hängt mit der ökologischen Funktion der Agrar- und Forstlandschaften zusammen:

- Als Pflanzenstandort sichern sie die Sauerstoffbildung und reduzieren den CO₂-Gehalt der Luft.
- Böden haben wichtige Funktionen im Wasserkreislauf: Sie dienen der Grundwasserneubildung und der Wasserspeicherung, einschließlich der natürlichen Überflutungen.
- Land- und forstwirtschaftliche Böden sorgen für den Nährstoffkreislauf und die Filterung sowie den Abbau von Schadstoffen.
- Äcker, Wiesen und Wälder sind Lebensräume für die jeweilige standortspezifische Flora und Fauna, sie tragen zur Erhaltung der Arten im Boden und auf dem Boden bei.
- Sie ermöglichen uns Menschen Erholung in der Schönheit der Natur.

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind also ein wichtiges Umweltmedium. Sie befinden sich in privater Hand (von Landwirten und Verpächtern). Die Vergangenheit zeigt, dass Landwirte ein höheres Interesse an Schutz und Pflege ihrer Böden und somit unserer Kulturlandschaften haben als Verpächter. Die öffentliche Funktion der Böden fällt „nebenbei“ an. Wegen der Brisanz der Umweltprobleme darf die Existenz einer vielfältigen Landwirtschaft nicht gefährdet werden. Die Sicherung der wirtschaftlichen Existenz der Einzelbauern und Agrarunternehmen ist identisch mit dem Schutz der Kulturlandschaften und der Erhaltung der ländlichen Räume. Beide Aufgaben obliegen der hoheitlichen Verantwortung der nationalen Staaten und ihrer Zusammenschlüsse (wie der EU).

Die hoheitliche Verantwortung des Staates war auch in der Vergangenheit auf leistungsfähige bäuerliche Strukturen und die Lebensfähigkeit der ländlichen Räume gerichtet. So wurde in Deutschland einst das Reichssiedlungsgesetz vom 11.08.1919 (Reichsjustizministerium 1919) erlassen. Sein gesetzlich festgeschriebenes Ziel war eine gesunde Agrarstruktur. Im Gesetz hieß es, durch geeignete agrarpolitische Maßnahmen solle die soziale Lage der in der Landwirtschaft tätigen Menschen an die der vergleichbaren Berufsgruppen herangeführt und in den Betrieben ein hoher Eigenlandanteil gesichert werden. 1955 wurde das Gesetz in Westdeutschland durch das Landwirtschaftsgesetz (Regelung der Subventionen) (BMJ 2007) und 1962 durch das neue Grundstücksverkehrsgesetz (BMJ 2008) ergänzt. Letzteres stand im Zusammenhang mit der Freigabe des Bodenmarkts für landwirtschaftliche

Grundstücke ab 1960. Das Grundstücksverkehrsgesetz führte die staatliche Genehmigungspflicht von Grundstückskäufen ab einer bestimmten Flächengröße ein und sicherte Vorkaufsrechte für Landwirte. Gesetzlich verankerte es auch ein Einschreiten gegen Wucher. So sollten Missverhältnisse zwischen Kaufpreisen und Verkehrswerten des landwirtschaftlichen Bodens vermieden werden.

Gemessen daran, wie sich die Agrarstruktur in Deutschland tatsächlich entwickelte, der Pachtanteil auf durchschnittlich 62 % stieg und die Pacht- und Bodenpreise hochschnellten, muss man die genannten Gesetze heute als stumpfe Schwerter einordnen. Es wird Zeit, etwas zu unternehmen. Diese Aufgabe steht europaweit. Der Deutsche Bauernverband hat endlich eine Arbeitsgruppe gegründet, die sich mit den Gestaltungsmöglichkeiten des Grundstücksverkehrsgesetzes befasst. Der Präsident des Deutschen Bauernbunds als Vertreter von ostdeutschen Familienunternehmen ging sogar noch einen Schritt weiter: Er forderte, Agrarflächen nur an ortsansässige Landwirte zu verkaufen.

Eine neue Rahmenbedingung für die Landwirtschaft sind die starken Schwankungen der Weltmarktpreise für landwirtschaftliche Rohstoffe. Diese Volatilität der Preise ist das Ergebnis des gelockerten Handels an den Agrarbörsen. Es wird eine künstliche Nachfrage geschaffen, insbesondere seit dem Ausbruch der globalen Finanzkrise, als wichtige Spekulationsfelder wegbrachen. Die Deutsche Bank selbst bezeichnete den Rohstoffhandel als ihr wichtigstes Standbein. Die Stückzahl der Futures auf Mais schnellte z. B. nach Aufhebung der Begrenzungen weltweit von 600 auf 22 000 Kontakte hoch. Die Getreidepreise haben sich seitdem in manchen Jahren enorm erhöht (vgl. Anhang 2, Tab. 12). Diese Entwicklung ist aber nicht sicher, da sie von der „Laune“ sogenannter Investoren am Finanzmarkt abhängt und nicht vom wirklichen Rohstoffbedarf. Wenn die Fondsmanager sich wieder auf Aktien konzentrieren oder der Derivathandel empfindlich besteuert wird, stürzen die landwirtschaftlichen Rohstoffpreise dauerhaft wieder ab.

Auf Grund der positiven Preisentwicklung haben die USA 2014 beschlossen, Subventionen ganz abzuschaffen und stattdessen ein Versicherungssystem für die Agrarbetriebe zu subventionieren (Knebel, A. 2014). Sie gehen einen umgekehrten Weg wie die EU. Auch in Deutschland lag ein solcher Vorschlag schon auf dem Tisch. Anlass war wohl das Überschwappen der Direktzahlungen auf die Pachtpreise. Dieses Konzept wurde in einem Gutachten des BMELV-Beirats zur Agrarpolitik vom Mai 2010 vorgestellt. Die bisher in Deutschland für Direktzahlungen bilanzierten Mittel sollten nach diesem Konzept schrittweise für den Aufbau eines Versicherungssystems gegen Ertragsausfälle und für den weiteren Aufbau von Warentermingeschäften eingesetzt werden (Wiss. Beirat Agrarpolitik BMELV 2010). Die Bauernverbände

lehnten das Gutachten aber vehement ab. Dieser Weg hätte den Ausstieg aus der GAP bedeutet.

Wäre das der bessere Weg? Keinesfalls. Besser wäre, den Handel an den Agrarbörsen wieder - wie es 60 Jahre zuvor war - auf die echte Nachfrage und das echte Angebot zu begrenzen. Schluss mit der Gewinnmacherei über Computersimulation! Das staatliche Eingreifen in den USA dient nur den Fondsmanagern und den Banken.

Die Zeit ist reif für soziale und ökologische Regelungen des Markts. Das Grundstücksverkehrsgesetz genügt nicht mehr der gewachsenen Hoheitspflicht des Staats. Die Sicherung fairer Boden- und Pachtpreise ist ebenso wichtig wie die GAP-Maßnahmen, denn durch Zins- und Pachtzahlungen fließen in großem Umfang Gelder aus der Landwirtschaft ab. So landen schließlich auch die Subventionen ganz oder teilweise in den Händen von Banken und privaten Grundeigentümern.

Gegen den Vormarsch der Pachtlandwirtschaft und das globale „Land grabbing“ lebt die uralte Losung „Bauernland in Bauernhand“ wieder auf. Der Zugang zum Boden war schon immer eine große Sorge der Bauern. Agrarpolitiker und Bodenreformer haben sich Ende des 19. Jahrhunderts wegen der großen sozialen Nöte zu dieser Frage positioniert (siehe Kindler, R. 2013). Auch heute zählt die Bodenfrage zur Bekämpfung des Hungers weltweit zu den größten Problemen. Für eine gesunde Nahrung und die Erhaltung der Natur wird als globales Leitbild eine multifunktionelle, bäuerlich-ökologische Landbewirtschaftung gefordert. Dazu gehören wohl nicht Latifundien mit Monokulturen, aber sicher große genossenschaftliche Agrarbetriebe mit einer vielfältigen Anbaustruktur. Von der Versorgung im Wesentlichen aus eigener Kraft ist Deutschland sehr weit entfernt. So werden zur Versorgung des deutschen Kuhbestands mit Sojafuttermitteln 2,8 Mio. ha Ackerflächen in Übersee genutzt. Die Versorgung mit eigenem Gemüse liegt z. B. erst bei 30 %. Sogar bei Eiern wird mit 70 % nicht der Eigenbedarf gedeckt.

2. Weshalb bei Pachtpreisen der Schuh drückt

Die staatliche Hoheitspflicht konzentrierte sich in der Bundesrepublik jahrzehntelang auf das Gebiet der Erzeugerpreise. Es gab umfangreiche Regelungen zur Stabilisierung der Erzeugerpreise (Marktordnungen mit Interventionspreisen). 1992 endete dieses System (bis auf Ausnahmen) mit der ersten EU-Agrarpreisreform (GAP). In dieser Reform wurden die landwirtschaftlichen Erzeugerpreise um $\frac{1}{3}$ gesenkt, um sie an den Weltmarkt anzupassen. Den landwirtschaftlichen Betrieben wurden wegfallende Einnahmen über staatlich fixierte „Flächen- und Tierprämien“ und „Prämien für Flächenstilllegung“ ersetzt. Aus Preisbestandteilen wurden Subventionen. Ab 2004/05 erfolgte eine Weiterentwicklung der Prämien zu den „Direktzahlungen“. Diese Form ist sogar von der Produktion abgekoppelt. Die Betriebe müssen ihre „Zahlungsansprüche“ bei den zuständigen Landwirtschaftsämtern anfordern. Es entstanden viele neue Kategorien des Einkommensausgleichs, die es bis dato nicht gab. Da die Direktzahlungen an die Fläche gebunden sind, erscheinen sie marktwirtschaftlich als „Zahlungsanspruch“ einer bestimmten Fläche und dürfen verkauft oder gekauft werden. Sofort meldeten die Verpächter Ansprüche auf diese Zahlungen an, sie konnten sich aber gerichtlich nicht durchsetzen. Wenn man es genau analysiert, ist das System der Erzeugerpreise zu großen Teilen bürokratisiert und - abgesehen von den agierenden Agrarbörsen - ein reines Planungssystem. Mit der Subventionierung kam eine Vielzahl von bürokratischen Auflagen auf die Landwirte zu. Anbauflächen sind jährlich zu melden, um die „Prämien“ sowie später die „Zahlungsansprüche“ zu erhalten.

Die Flächen- und Tierprämien waren regional differenziert und wurden anfangs für ausgewählte Fruchtarten gezahlt. Die Tierprämien waren an die vom Betrieb verkauften Tiere gebunden. Flächen- und Tierprämien waren vom Inhalt her noch umgewandelte Preisbestandteile. Allerdings waren nicht alle Fruchtarten und Tierarten einbezogen. Das war ungerecht und ein Grund, warum ab 2004/05 aus den Prämien die von der Produktion entkoppelten „Direktzahlungen“ wurden. Sie waren nur noch für Ackerland und Grünland differenziert, dazu ebenfalls nach Bundesländern. Im Rahmen des nationalen Spielraums wurden in Deutschland zu den Flächenprämien betriebsindividuelle Zuschläge eingeführt, um den Einnahmeausfall aus bisher erhaltenen Tierprämien auszugleichen. Damit wurde ein sogenannter Bestandsschutz der Einnahmen gewährleistet, und die Subventionen waren somit betriebsindividuell. Trotz einheitlicher Ausgangssätze je Bundesland gab es eine betriebsindividuelle Differenzierung.

Neben diesem System wurden weiterhin die auch schon vor 1992/93 geltenden „Zulagen für benachteiligte Gebiete“ gewährt, auf die Betriebe mit ungünstigen natürlichen Standortbedingungen Anspruch haben. Diese Zahlun-

gen waren schon immer von der Produktion entkoppelt und an objektive Kriterien der Standortverhältnisse gebunden.

Im Juni 2003 beschlossen die EU-Agrarminister die künftige Angleichung der Direktzahlungen für Acker- und Grünland. Schrittweise bis 2013 wurden die Ackerlandprämien gesenkt und die Grünlandprämien erhöht, bis eine einheitliche Flächenprämie je Bundesland erreicht war. Das stellte einen stärkeren Eingriff in den o. a. Bestandsschutz der Einnahmen dar als der Übergang zu Prämien- bzw. Direktzahlungen überhaupt. Die so begonnene Vereinheitlichung wird nun 2015 - 2020 weitergeführt, bis eine bundeseinheitliche Basisprämie erreicht wird. Das erfolgt in Deutschland konkret im Zeitraum 2015 - 2017 in Schritten.

Die 2013 erreichten länderspezifischen Sätze der Direktzahlungen unterliegen künftig einer erheblichen Umverteilung. Höhere betriebsindividuelle Direktzahlungen werden gesenkt und niedrigere angehoben. Die einheitliche Basisprämie wird nach bisherigen Schätzungen 2019 etwa 174 €/ha Acker- und Grünland betragen. Nach dem Bausteinprinzip werden diese Mittel gekürzt oder aufgestockt:

- Zuschläge bei gutem „Greening“ (um 30 % wird die Basisprämie erhöht), Kriterien sind die Anzahl der angebauten Fruchtarten, die Pflege von Umweltflächen und der Erhalt des Dauergrünlands;
- Zuschlag für Flächen in benachteiligten Gebieten;
- Zuschlag für Dauergrünland in benachteiligten Gebieten;
- Zuschlag für Raufutterfresser in Bergregionen, auf Halligen und kleinen Inseln;
- Zuschlag für Betriebe unter 30 ha sowie von 30 - 46 ha Betriebsgröße;
- Zuschlag für Junglandwirte bis 90 ha Betriebsgröße;
- Fördermittel für Ökobetriebe (aus der 2. Säule);
- Fördermittel für spezielle Umweltmaßnahmen (aus der 2. Säule).

Die Zuordnung der Betriebe in benachteiligte Gebiete soll im Verlauf der Etappe 2015 - 2020 neu geordnet werden. Dafür wird das inzwischen erheblich verbesserte System der landwirtschaftlichen Standortkartierung genutzt. In der Etappe 2005 - 2013 wurde eine Halbierung der „Zulagen für benachteiligte Gebiete“ beschlossen, womit Probleme für Betriebe mit tatsächlich ungünstigen Boden- und Klimabedingungen entstanden sind. Dagegen wurden kaum die Exportsubventionen angetastet, weil davon Handels- und Verarbeitungskonzerne profitierten.

Die neuen Maßnahmen sind - wie 2005 - 2013 bereits durch Angleichung der Ackerland- und Grünlandprämien begonnen - mit der Umschichtung der Direktzahlungen verbunden. Vom bisherigen „Bestandsschutz“ der Einnahmen wird weiter Abstand genommen. Kritik dazu war kaum zu hören. Das muss wohl mit dem Trend der gestiegenen Erzeugerpreise zusammenhängen. Die in einzelnen Jahren rasant gestiegenen Erzeugerpreise, besonders bei Getreide, glichen den Einnahmeausfall wohl aus. Trotzdem sind die landwirtschaftlichen Betriebe ziemlich verunsichert. Die Volatilität der landwirtschaftlichen Erzeugerpreise nahm mit der Finanzkrise 2007/2008 enorm zu. Eine Flut von überschüssigem Anlegerkapital schwappte weltweit in die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Rohstoffen und förderte bisher nie dagewesene spekulative Tendenzen. Sie führten mitunter zur Verdoppelung der Getreidepreise und heizten in der Folge auch die Boden- und Pachtpreise an.

Dass bisherige Preisbestandteile per Planungsakt als Direktzahlungen erscheinen, verwandelte die Landwirtschaft über Nacht in einen scheinbar defizitären Zweig. Die bäuerliche Arbeit erscheint im gesellschaftlichen Maßstab als unrentabel, was ihr Ansehen untergräbt. Außerdem denken viele Verpächter, sie können ihre Pachtpreise in Richtung der Flächenprämie erhöhen. Sie denken, was der Bauer vom Staat erhält, das kann er doch mindestens als Landpachtpreis weiterreichen. Es gibt sogar Experten, die das für normal halten (Storm, W.-D.; Weiss, S. 2009).

Das Ansteigen der Pacht überstehen nur die starken Betriebe. Unter dem Druck der Konkurrenz geben die Landwirte bei Neuabschlüssen den Forderungen nach höheren Pachtpreisen nach, auch wenn diese in den Gewinn eingreifen! Die Pachtpreise fördern die Entwicklung des „Wachsens und Weichens“.

Je höher der Pachtanteil, desto belastender sind die Pachtzahlungen. Bei niedrigem Pachtanteil reicht ein Extragewinn aus dem betrieblichen Flächenzuwachs vielleicht noch aus, um die überhöhte Pacht aufzufangen. (Man spricht dann von einer Quersubventionierung.) Bei hohem Pachtanteil geht das nicht mehr, und überhöhte Pachtpreise senken beträchtlich den Gewinn, mitunter sogar der Unternehmerlohn. So sind die Bauern zunehmend von privaten Bodeneigentümern abhängig, die oft nicht oder nicht mehr mit der Landwirtschaft verbunden sind und etwas von den bäuerlichen Sorgen und Nöten verstehen.

Sogar die an sich sozial eingestellte Kirche macht da keine Ausnahme! In Thüringen beginnt sie, ihr Land 30 % über den ortsüblichen Pachtpreisen zu verpachten. Jedenfalls hat das dazu geführt, dass Bauern 2013 mit einer Treckerdemo anlässlich der Synode in Erfurt protestierten.

Vergleicht man die Pachtpreise und die bis 2013 geplanten Direktzahlungen, so sind in einzelnen Bundesländern die mittleren Landpachtpreise schon nicht mehr weit von deren Niveau entfernt (siehe Tab. 1). Im Zuge der schrittweisen Vereinheitlichung der Zahlungen für Acker- und Grünland bis 2013 besteht besonders die Gefahr der weiteren Erhöhung der Grünlandpachten. Es entsteht Druck auf die Umwandlung in Ackerland. Wo die Pachtpreise schon das Niveau der Flächenprämien erreichen und die Pachtanteile hoch sind, kann man sagen: Die öffentlichen Gelder fließen voll an die Bodeneigentümer weiter (Beispiele Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen). Das soll ja nicht Sinn der Subventionen sein!

Tab. 1 Landpacht und Direktzahlungen (inkl. Greening) in Deutschland nach Bundesländern [Angaben in €/ha] (BMVEL 2005, Neue Landwirtschaft 2009, Agrarmanager 2013; Statistisches Jahrbuch 2013).

Jahr	Mittlerer Landpachtpreis			Flächenprämie		Direktzahlung	
				Grünland	Ackerland		
	2005	2007	2010	2005		2013	2019
West							
Baden-Württemberg	187	189	197	56	317	302	259
Bayern	229	235	251	89	299	340	259
Hessen	138	140	148	47	327	302	259
Niedersachsen	269	279	307	102	250	326	259
Nordrhein-Westfalen	299	312	337	111	283	347	259
Rheinland-Pfalz	184	192	199	50	288	280	259
Saarland	82	85	86	57	296	265	259
Schleswig-Holstein	257	261	294	85	324	360	259
Ost							
Brandenburg	83	80	98	85	274	293	259
Mecklenburg-Vorpommern	119	125	152	61	316	322	259
Sachsen	112	116	128	67	321	349	259
Sachsen-Anhalt	166	172	198	53	337	341	259
Thüringen	116	120	130	61	338	345	259
Deutschland	176	183	204	79	301	328	259

Bei Abschluss der Pachtverträge wird gewöhnlich ausgehandelt, was ein Betrieb zahlen kann. Natürlich fehlt dem Verpächter ein Einblick in die landwirtschaftlichen Einkommensverhältnisse. An verlässlichen Unterlagen oder Orientierungsrahmen mangelt es, zumal die Einkommen der Landwirte sehr breit gefächert sind. Neben den allgemeinen Rahmenbedingungen sind sie abhängig von den natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen sowie den subjektiven Fähigkeiten eines Landwirts.

Wie Tab. 1 zeigt, streuen die Pachtpreise stark. Das gilt sowohl für die einzelnen Bundesländer als auch für das Niveau in Ost- und Westdeutschland. Die Streuung ist auch innerhalb eines Bundeslands vorhanden. In Brandenburg und im Saarland mit überwiegend ungünstigen natürlichen Standortbedingungen sind die Pachtpreise am niedrigsten. Auch die Direktzahlungen waren die niedrigsten. Im Gegensatz dazu waren bisher Pachtpreise und Direktzahlungen in den Bundesländern mit überwiegend günstigen natürlichen Standortbedingungen höher. Der geplante Übergang zu einer bundeseinheitlichen Flächenprämie ab 2017 bis 2019 ist ein Novum, ein Wendepunkt in der Subventionspolitik. Er ist zu begrüßen, denn damit vermindert sich die Orientierungswirkung für die Verpächter.

Die Pacht- und Bodenpreise gehören langfristig zu den Faktoren, die bäuerliche Einkommen stark belasten. Selbst bei rückläufigen bäuerlichen Einkommen blieben sie stabil oder haben sich erhöht. Analysen zeigen, dass den Agrarbetrieben - egal ob Kleinbetrieb oder Großunternehmen - für die tägliche harte Arbeit im Trend weniger Gewinn und persönliches Einkommen als in anderen Zweigen verbleibt. Zum Ausgleich muss auf „Teufel komm raus“ intensiviert werden, was leicht mit einer umweltgerechten Landbewirtschaftung kollidiert und damit auch nicht der Allgemeinheit dient! Zu beobachten ist eine Verarmung der Fruchtfolgen, ausgelöst durch den Intensivierungszwang und die Globalisierung. Schuld sind die Rahmenbedingungen und nicht die Landwirte. Deshalb fordern die neuen EU-Regelungen (GAP 2014 - 2020) zwangsweise den Anbau mehrerer Fruchtarten (eine Greening-Maßnahme).

Die Agrarpolitik soll umweltfreundlicher, gerechter und effizienter werden. - Zu fragen ist, warum es zu einer Verarmung der Fruchtfolgen überhaupt gekommen ist. Bürokratisches System einerseits, aber billiger Import von Futtermitteln und hohe Preise der Biorohstoffe für Energiegewinnung andererseits waren kein harmonisches System. Das führt zu der Frage: Ist Greening nur Flickschusterei eines Systems mit falschen Leistungsansätzen?

Die Unternehmereinkommen in der Landwirtschaft haben sich in den letzten Jahren (seit Beginn der Finanzkrise) infolge der ausflippenden Erzeugerpreise gebessert, wenn auch nicht in allen Betriebszweigen. 2005 - 2012 stiegen die bäuerlichen Einkommen um 26 %. Im Zeitraum 1991 - 2010 lag dagegen der Index der Erzeugerpreise bei 99,85 % - also langfristig gleichbleibend.

Preisschere und Pachtpreise saugen einen großen Teil des Einnahmezuwachses wieder auf. Die Betriebsmittelpreise steigen in der Mehrzahl der Jahre schneller als die landwirtschaftlichen Einnahmen, diese Tendenz ist bekannt als „Preisschere“. Die Pachtpreise folgen wiederum im Wesentlichen den Lebenshaltungskosten und entwickeln sich auch schneller als die landwirtschaftlichen Einnahmen (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Preisschere in der Landwirtschaft anhand der Preisindexentwicklung 2005 - 2012 (Index-Basisjahr 2000) in Deutschland (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 2007 - 2013).

Jahr	Landwirtschaftliche Erzeugerpreise	Betriebsmittelpreise	Lebenshaltungskosten	Landpachtpreise
2005	98,8	108,3	108,3	109,3
2006	107,5	111,5	110,1	-
2007	118,2	121,1	112,4	113,7
2008	121,1	139,6	115,4	-
2009	102,7	134,5	116,6	-
2010	114,0	134,4	117,8	127,3
2011	123,3	132,1	120,3	-
2012	130,3	140,6	-	-

Wenn die Differenziertheit der Pachtpreise noch in Betracht gezogen wird - z. B. in den westdeutschen Bundesländern im Vergleich zu den ostdeutschen - dann wird ersichtlich, dass die staatliche Verantwortung für den Schutz der Betriebe besonders das frühere Bundesgebiet betreffen müsste. Hier scheinen sie besonders überhöht zu sein, wohl das Ergebnis der langen Dauer der Marktwirtschaft (seit 1960, vgl. dazu Anhang 3, Tab. 11).

Zu begrüßen ist, dass ab 2014 erstmalig besondere Prämien für kleine Betriebe eingeführt und die Förderung für Junglandwirte verstärkt wird. Das verbessert die betrieblichen Einnahmen besonders westdeutscher Landwirte (ausgehend von den anderen Betriebsgrößen). Der Schritt wurde auf Druck der Bauernverbände eingeführt, aber es handelt sich nur um Zuwendungen von 50 €/ha bis zur Flächengröße von 30 ha und von 30 €/ha bis zur Flächengröße von 46 ha. Es ist also nur ein Tropfen auf den heißen Stein!

Lediglich 2007/2008 und 2011/2012 stiegen die Erzeugerpreise stärker als der Index der Lebenshaltungskosten, bedingt durch Preisspitzen (vgl. Anhang 2, Tab. 11). Der Anstieg der Betriebsmittelpreise (Mineraldünger, Pflanzenschutzmittel, Kraftstoffe u. a.) war 2005 - 2012 durchgehend höher als der der Erzeugerpreise.

Die Kritik an der Preisschere ist schon ein alter Hut! Bereits für die 50er und 60er Jahre haben E. Rechtziegler und P. Jakobi errechnet, dass mittels Preisschere der Landwirtschaft jährlich 3 - 4 Mrd. DM entzogen wurden. Sie wiesen darauf hin, dass die damaligen Direkthilfen sich nur etwa um 50 % dieser Verluste bewegten (Rechtziegler, E; Jakobi, P. 1966).

In der Aachener Erklärung von 1987 (AbL; BUND; BUKO; Die Verbraucher Initiative 1987) haben Bauern- und Verbraucherverbände sowie Umweltorganisationen das Zurückbleiben der landwirtschaftlichen Erzeugerpreise hinter

den Betriebsmittelpreisen kritisiert, weil es zur Verschuldung der Bauern und zur Vernichtung kleiner und mittlerer Höfe führt. Wie die Analyse zeigt, hat sich das bis heute nicht geändert (siehe Tab. 2, Tab. 3).

Tab. 3: Preisschere in der Landwirtschaft anhand der Preisindexentwicklung 1970 - 2001 (Basisjahr 1991, Westdeutschland), Angaben ohne Mehrwertsteuer, für alle landwirtschaftlichen Betriebe (Deutscher Bundestag o. J.).

Jahr	Landwirtschaftliche Erzeugerpreise	Betriebsmittelpreise	Lebenshaltungskosten	Landpachtpreise
1970/1971	70,4	54,3	46,2	46,0
1980/1981	104,7	91,3	76,8	65,2
1991	100,0	100,0	100,0	100,0
1999	85,0*	106,7	119,4	104,3
2000	95,4*	107,4	-	-
2001	100,8*	110,4	126,8	103,7

* ... ab 1992/93 gesunken wegen Preisabsenkungen im Rahmen der GAP in der EU.

Die Erzeugerpreise stiegen zwischen 1971 und 1991 zwar an, ihr Anstieg war jedoch geringer als die Indexerhöhung der Betriebsmittelpreise und der Landpachtpreise. Bis 1999 fiel der Erzeugerpreisindex sogar absolut (Preisindizes fielen wegen der Absplittung der Flächen- und Tierprämien ab 1992/93), während die Preise für landwirtschaftliche Betriebsmittel und die Pachtpreise stetig anstiegen. Die Erzeugerpreise hatten 2001 das gleiche Niveau wie 1991, die Betriebsmittelpreise waren aber um 10 % höher.

Der Gewinn der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe stagniert auf lange Sicht, obwohl die Naturalleistungen ansteigen. Das untermauert Tab. 4 am Beispiel der Ackerbaubetriebe und der Milchbetriebe. Der Getreideertrag schwankt unter dem Einfluss der Witterung, auf lange Sicht steigen jedoch die Erträge. Im Vergleich zu den Nachkriegsjahren hat sich der Getreideertrag z. B. verdreifacht, in den letzten 10 Jahren stieg er dabei nur leicht an. Der Gewinn der Ackerbaubetriebe stagnierte langfristig (außer in den krisenbedingten Boomjahren 2007/2008 und 2010/2011).

Die Milchleistung je Kuh stieg kontinuierlich an, die Bestände konnten zurückgehen, was kostensenkend wirkte. Die Weidehaltung ging beträchtlich zurück, weil hohe Tierleistungen und Gewinne nur durch die Verfütterung von Soja aus Importen zu erreichen sind. Es wurde viel Weideland zu Ackerland umgebrochen. Wie die betriebliche Gewinnentwicklung beweist, gelang es nur in einzelnen Jahren, durch Ertragssteigerung die Einbußen der vorhandenen Preisschere und des Drucks der Großabnehmer auf die Milchpreise

auszugleichen. Das Boomjahr 2007/08 ragt auch hier heraus. Stagnierende bis sinkende Gewinne überwiegen auch wieder nach 2008 und 2009. Die Milchleistung stieg je Kuh in den 13 Jahren seit 1998 um 24 %. Die Zahl der Milchbetriebe ging allein von 1991 bis 2008 von 150 000 auf 99 000 zurück.

Tab. 4: Gewinnentwicklung der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe 1998/99 bis 2011/12 (Auswertung der Testbetriebsrechnung) anhand der Preisindexentwicklung 2005 - 2012 (Index-Basisjahr 2000) in Deutschland (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland o. J.).

Jahr	Ackerbaubetriebe		Milchbetriebe	
	Gewinn [€/ha LF]	Getreideertrag [dt/ha]	Gewinn [€/ha LF]	[kg/Kuh]
1998/1999	381	67,0	707	5923
1999/2000	419	64,6	647	6200
2000/2001	413	70,6	710	6213
2001/2002	416	62,5	655	6272
2002/2003	304	57,7	562	6537
2003/2004	375	73,6	512	6585
2004/2005	395	67,3	821	6761
2005/2006	338	64,9	685	6820
2006/2007	449	66,8	736	6944
2007/2008	570	71,2	1082	6827
2008/2009	486	72,1	580	7003
2009/2010	369	66,9	591	7085
2010/2011	537	64,6	908	7240
2011/2012	513	69,7	860	7323

Die Loslösung der Landpachtpreise vom Einkommen der Landwirte ist in den Pachtverträgen fixiert. Dort sind Anpassungsregelungen mit der Ausrichtung am Lebenshaltungskostenindex der Bevölkerung enthalten. Die Landpacht wird demnach wie eine Altersrente behandelt. Gewöhnlich wird nicht einmal der Index der Betriebsmittelpreise bei der Pachtpreisanpassung berücksichtigt! Das Abfließen überhöhter Pachtzahlungen ist Gift für die Lebensfähigkeit der Betriebe und der ländlichen Regionen.

Zusammenfassung: Mit den ersten GAP-Reformschritten 1992 wurden die landwirtschaftlichen Erzeugerpreise an sogenannte Weltmarktpreise angeglichen und gesenkt. Die Landwirtschaft erhielt als Ausgleich Subventionen, die es in veränderter und abgespeckter Form künftig noch gibt.

Unter dem Einfluss der Finanzkrise erhöhten sich die Erzeugerpreise wieder. Die Pachtentgelte und die Betriebsmittelpreise stiegen mit. Das bäuerliche Einkommensniveau konnte nicht Schritt halten, da die Einnahmen stark

schwankten. Im Gegensatz zu den radikalen Eingriffen in Erzeugerpreise und Subventionen wurden die Pachtpreise und die Preise für landwirtschaftliche Betriebsmittel voll dem Markt überlassen. Der Anstieg der Preise für die Flächenpacht und für Betriebsmittel führte zeitweilig zum Absinken der Gewinne.

Landwirte müssen durch erhöhte Leistungen je Fläche und je Tier Ausgleich erzielen. Der Druck auf die Intensivierung der Produktion gefährdet Betriebe und geht zu Lasten der Umwelt. Ein ungerechtfertigt großer Teil der Mittel fließt (bei über 60 % Pachtlandanteil) auf dem Weg der Pachterhöhungen an die Bodeneigentümer.

Die Existenz von differenzierten Sätzen für Flächenprämien und Direktzahlungen diene als Orientierung für die Höhe der Pachtpreise. Was aber gebraucht wird, sind echte Messlatten für die Höhe der Pachtpreise und eine alternative Regelung für deren Anstieg, u. a. durch Einbeziehung der Indizes der Betriebsmittelpreise. Der schrittweise Übergang zu bundeseinheitlichen Flächenzahlungen dürfte die Orientierung der Verpächter an den Flächenprämien in Zukunft zwar entschärfen, schafft aber Anreize für die Erhöhung der Grünlandpachten.

3. Wann sind Erzeugerpreise fair?

Landwirtschaftliche Erzeugerpreise regulieren in einer freien Marktwirtschaft Produktion und Einkommen der Landwirte (falls es keine Subventionen gibt). Von ihnen hängt es ab, welche Agrarbetriebe ihre Kosten decken und an der Produktion eines Erzeugnisses teilnehmen. Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage entscheidet dann, inwieweit Böden mit ungünstigen Ertragspotenzialen oder auch mit ungünstigen ökonomischen Voraussetzungen genutzt werden oder ob die mit ungünstigen Bedingungen aus der Produktion fallen. Nach den englischen Klassikern Smith und Ricardo sowie später in Deutschland auch nach Thaer sollen Erzeugerpreise auf den Produktkosten des jeweiligen „Grenzproduzenten“ eines Lands basieren. Aus heutiger Sicht müssten Grenzproduzenten weltweit ermittelt werden, da die Märkte global sind. Bei regionalen Märkten sind die Grenzproduzenten eine Gruppe von Betrieben innerhalb von Ländern oder Regionen. Unter **Grenzproduzent** wird die Gruppe jener Landwirtschaftsbetriebe verstanden, deren Teilnahme an der Produktion zur Bedarfsdeckung im jeweiligen Marktgebiet bzw. weltweit gerade noch notwendig ist.

Für den Grenzproduzenten ist der Erzeugerpreis fair, wenn er garantiert:

- die Deckung der betrieblichen Kosten einschl. eines Mindestlohnes,
- die Zahlung einer Mindestpacht für die landwirtschaftliche Nutzfläche,
- die Erwirtschaftung eines Unternehmergewinns für das eingesetzte Kapital.

Greift der Staat oder eine Staatengemeinschaft in landwirtschaftliche Erzeugerpreise ein und senkt diese unter das Niveau des Grenzproduzenten (wie 1992 zu 1993 geschehen), muss hoheitlich für Ausgleich gesorgt werden. Subventionen sind fällig - zumindest für jene Agrarbetriebe, die sonst Rentabilitätsprobleme bekommen und auf die zur Bedarfsdeckung nicht zu verzichten ist. Daher war der Ersatz weggefallener Preisbestandteile durch Flächen- und Tierprämien bei der Reform 1992/93 fair. Die bisherigen Einnahmen blieben weitgehend gesichert, wenn auch der Wegfall von Einnahmen durch Prämien bereits 1992/93 nicht vollkommen exakt ausgeglichen wurde. Bei der Weiterentwicklung 2004 - 2013 und 2014 - 2020 wurden und werden Umverteilungen einbezogen, allerdings steigen die Erzeugerpreise im Trend wieder an.

Problematisch an der EU-Agrarpreisreform bereits 1992/93 war, dass die avisierten Weltmarktpreise gar keine freien Weltmarktpreise waren, die auf den Kosten des Grenzproduzenten - weltweit - beruhten. Die Weltmarktpreise waren damals von den USA niedrig gehalten. Dabei erzeugten und erzeugen die

USA nur etwa ein Viertel der Weltgetreideernte. Würden Weltmarktpreise tatsächlich auf den Kosten der Grenzproduzenten basieren, könnten alle deutschen Agrarbetriebe ohne Subventionen kostendeckend wirtschaften. Die künstlich niedrig gehaltenen Weltmarktpreise sind Dumpingpreise, um Exporte zu fördern. Folglich muss man die Subventionen im Sinne von Thier als unecht bezeichnen. Besonders die kleinbäuerlichen Betriebe in Deutschland wurden als unrentabel ausgewiesen und in Gefahr gebracht. Aus Sicht der Entwicklungs- und Schwellenländern schaden Dumpingpreise der bodenständigen Landwirtschaft. Viele Länder wenden Zölle an, um ihre Bauern gegen Billigimporte zu schützen. Kleinbauern erzielen nur Hungerlöhne. Wenn ihre Produktion wegbricht, weitet sich der Hunger aus. Bereits $\frac{3}{4}$ aller Hungernden auf der Welt leben auf dem Land und vom Land. Die inneren Märkte entwickeln sich wegen der Dumpingpreise nur ungenügend.

Ein von der UNO eingesetzter Weltagrarrat forderte in einer Studie, an der immerhin 500 Wissenschaftler mitarbeiteten, die Überwindung der Monokulturen, die Rückkehr zu traditionellen Anbaumethoden und zu regionalen Märkten mit kostendeckenden Preisen. Nur so könne der Hunger überwunden werden. Der Weltagrarrat verurteilt die Dumpingpreise, wird aber von entscheidenden Gremien wie der FAO nicht gehört.

In den letzten Jahren ist es zusätzlich die Finanzindustrie, die Einfluss auf die Rohstoffpreise ausübt. Broker sitzen an ihren PCs, ihr Werkzeug ist die Maustaste. Sie jagen täglich online fast eine Billion Dollar um den Globus und bereichern sich an Währungs- und Zinsdifferenzen sowie durch Wetten auf die Preisentwicklung wichtiger Rohstoffe. Sie haben auch die Warentermingeschäfte für landwirtschaftliche Rohstoffe als neues Betätigungsfeld entdeckt. Dass es 2007/08 zu einer Verdopplung der Getreidepreise kam, lag hauptsächlich daran, dass plötzlich Fondsmanager massenweise Kapital in „Rohstoffinvestments“ anlegten. Banken, Versicherungs- und Pensionsfonds waren vom Immobiliensektor und anderen virtuellen Finanzprodukten abgeschreckt. Sie suchten ein neues Geschäftsfeld. So wurde eine künstliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Rohstoffen geschaffen. Es handelt sich nicht um Warenhandel im echten Sinne des Wortes, sondern um Spekulation. Ernährungsgüter wurden zum Spielball für freie Geldmittel. Noch ehe das Getreide geerntet ist, wird es auf PC bzw. Papier mehrfach ge- und verkauft (in der Regel sogar ohne gleichzeitige Geldabwicklung). Zeitweilig kann der Einfluss der Spekulanten wegen der Kreditklemme oder besserer Alternativen auch rückläufig sein, dann stürzen die Erzeugerpreise wieder ab. Die Landwirte freuen sich über den Preisanstieg, aber sie haben wegen der zunehmenden Volatilität das Nachsehen, da das Risiko steigt und die Zukunft ungewiss ist. Ist es richtig, den Zockern die Preisbildung für Rohstoffe und nun auch für Agrarrohstoffe zu überlassen? Nein. Richtig wäre, den Zugang für Banken und ihre Zocker zu verbieten. Warentermingeschäfte sollten den

Mühlen und der Lebensmittelindustrie u. a. echten Verbrauchern vorbehalten bleiben. Vorstellbar wäre auch, dass ein Weltagrarrat im Auftrag der UNO die Rohstoffpreise der global gehandelten Erzeugnisse auf der Basis gewissenhafter Studien bestimmte.

Seit 2005 haben sich die Transaktionen an den Warenterminbörsen vervielfacht, während die physische Weltgetreideernte nur geringfügig anstieg. Im Frühjahr 2008 war in Europa ein Umsatzvolumen von 12 Mrd. Dollar an Zertifikaten für Agrarrohstoffe erreicht, 2012 betrug der Umsatz weltweit 365 Mrd. Dollar. So werden Renditen gemacht, von denen Bauern nicht einmal träumen. Wirkliche Investitionen werden vernachlässigt. Der Preisboom wird zum Teil wieder aufgefressen, denn Diesel-, Dünger- und Futtermittelpreise steigen mit und fallen hinterher nicht wieder auf das bisherige Niveau. Die Freude über höhere Erzeugerpreise dauert nicht lange. Die Bauern streikten 2008 sogar für höhere Milchpreise. Durch den Einfluss der Discounter waren in Deutschland die Erzeugerpreise für Milch derart gesunken, dass Bauern aus Wut Milch auf die Felder kippten. Molkereien stehen dieser Monopolstruktur hilflos gegenüber.

Faire Preise dürfen nicht vorrangig die individuelle Gewinnsucht von Konzernen und Brokern bedienen. Diesem Standpunkt schloss sich auch Ministerin Aigner auf der Berliner Agrarministerkonferenz 2011 an, auf der 48 Staaten vertreten waren. Offen ist jedoch, auf welchen Wegen wir zu echten Weltmarktpreisen kommen, die an Erzeugungskosten und echten Börsenhandel gebunden sind.

Das wichtigste Kriterium für faire Erzeugerpreise ist die nachhaltige Existenzsicherung der bestehenden und künftig für die Ernährungssouveränität erforderlichen Agrarbetriebe – egal, ob sie groß oder klein sind!

Wenn Weltmarktpreise in einigen Ländern oder Regionen nur die mittleren Kosten decken, brauchen die Grenzproduzenten Subventionen. Wenn die Erzeugerpreise im nationalen Maßstab die Kosten der Grenzproduzenten nicht decken, müssen unbedingt andere Instrumentarien die Existenz der Agrarbetriebe sichern. In diesem Fall ist es eine hoheitliche Aufgabe ersten Rangs, durch entsprechende Analysen zu prüfen, ob der Grundsatz der Existenzsicherheit gewährleistet ist.

Basieren die Erzeugerpreise auf nationalen Durchschnittskosten, ist es notwendig:

1. Subventionen wie Direktzahlungen mindestens für die Betriebe mit objektiv höheren Produktkosten anzuwenden;
2. die Direktzahlungen durch Zulagen für benachteiligte Gebiete zu ergänzen, um jene Gruppe von Betrieben zu sichern, deren Existenz auf Grund

ihrer extrem ungünstigen Standortbedingungen (Boden und Klima) oder ihrer geringen Größe gefährdet ist - wenn diese Betriebe aus sozialen und ökologischen Gründen erwünscht sind;

3. ein Zusammenspiel der Erzeugerpreise mit Pacht- und Bodenpreisen zu sichern.

Die Notwendigkeit von Subventionen ergibt sich in der Landwirtschaft aus der Kategorie der **Grundrente**, weil die Böden objektiv differenzierte Ertragspotenziale aufweisen. Der Eigentümer eines Bodenstücks mit günstigen natürlichen Standortbedingungen erzielt bei gleichem Einsatz von Arbeit und Kapital Mehrerträge gegenüber dem Grenzproduzenten. Die Mehrerträge werden in Grundrente verwandelt. Es sind Gratisleistungen der Natur, die diese Sondergewinne im Vergleich zu einem **Mindestreinertrag** auf Grenzböden oder zum Reinertrag im Durchschnitt der Branche führen. Die Reinertragsabweichungen der besseren Bodenstücke zum Mindestreinertrag werden als Differenzialrente definiert. Faktoren, die auf Erzielung dieser Grundrente wirken, sind neben der unterschiedlichen Bodenfruchtbarkeit und den: Klimafaktoren auch die Verkehrslage und die unterschiedlichen Nutzungsformen der Böden (z. B. höhere Viehdichte), ein unterschiedliches technologisches Niveau und ein unterschiedlicher Kapitalbesatz. Ferner spielen auch unterschiedliche rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen eine Rolle.

Vom Niveau der Erzeugerpreise hängt es ab, ob die Grundrenten positiv oder negativ ausfallen. Beruht der Erzeugerpreis auf den Kosten des Grenzproduzenten, ist die Grundrente allgemein positiv. Deckt der Erzeugerpreis nur die Durchschnittskosten eines landwirtschaftlichen Erzeugnisses im Landesmaßstab, realisieren lediglich jene Agrarbetriebe mit vergleichsweise besseren Bedingungen positive Grundrenten. Bei ungünstigeren Bedingungen erzielen die Agrarbetriebe dann objektiv Verluste oder erzielen nur einen Teil des erforderlichen Gewinns. In der Praxis der Bundesrepublik wurden schon früh aus diesen Gründen Ausgleichszahlungen für ungünstige Standortbedingungen eingeführt, die „Zulagen für benachteiligte Gebiete“.

Die Direktzahlungen im Rahmen der GAP haben in Deutschland im Mittel einen Anteil von ca. 20 % am Einkommen der Landwirte. Es gibt aber auch Länder, in denen die Subventionen 54 - 63 % der Einkommen ausmachen (Norwegen, Japan und die Schweiz). Fast ohne Subventionen kommen solche Länder wie Chile, Australien und Neuseeland aus (Neue Landwirtschaft 2009a)

Die seit der Finanzkrise zu beobachtende Volatilität der Erzeugerpreise ist für die Agrarbetriebe mit ungünstigen natürlichen und ökonomischen Bedingungen ein besonderer Unsicherheitsfaktor. Ein zeitweiliger Absturz der Erzeugerpreise belastet diese Gruppe von Betrieben immer stärker, denn sie ha-

ben geringere Reserven. Bei einem Absturz der Preise sind Mindestlohn und Mindestgewinn in Gefahr.

Genauso wirken erhöhte Pachtzahlungen bei ungünstigen natürlichen und ökonomischen Bedingungen stärker. Wie empfindlich negative Markteinflüsse wirken, zeigen die zusätzlichen Betriebsaufgaben im Zusammenhang mit dem Tiefstand der Milchpreise in den letzten Jahren.

Anhand statistischer Daten können Reinerträge und realisierbare Grundrenten nach Gruppen der natürlichen und ökonomischen Standortbedingungen quantifiziert werden. Ob eine statistisch einschätzbare Grundrente vom einzelnen Landwirt aber auch tatsächlich erzielt wird, hängt von dessen subjektivem Geschick bei der Bodenbewirtschaftung ab. Unterstellt werden bei der Schätzung immer ein durchschnittliches Geschick und eine durchschnittliche Betriebsorganisation. Dieser Umstand verdeckt oft, wer die Schuld an der mangelnden Rentabilität oder fehlenden Liquidität trägt! Sind es die Erzeuger-, Betriebsmittel- und Pachtpreise sowie das System der Direktzahlungen oder ist es das eigene Ungeschick?

3.1. Erzeugerpreise, Grundrente und Direktzahlungen

Die produktgebundenen Flächen- und Tierprämien und ihre spätere Umwandlung in von der Produktion entkoppelte Direktzahlungen sicherten – wie bereits erläutert - den sogenannten Bestandsschutz der Einnahmen. Die Ausgleichszahlungen waren somit desto höher, je ertragsreicher die Böden und je höher die realisierbaren Grundrenten waren. Damit haben wir 2013 ein widersinniges System erreicht, in dem Agrarbetriebe mit günstigen Standortbedingungen höhere „Subventionen“ erhalten als die mit ertragsschwächeren Standortbedingungen, weil für sie eben mehr Einnahmeausfall zu ersetzen war. Das steht im Widerspruch zur realisierten Grundrente. Direktzahlungen folgen in ihrer tendenziellen Staffelung somit der Naturalleistung, sie sind nicht mit den erzielbaren Grundrenten identisch. Grundrenten sind ein Teil des Reinertrags und nicht linear abhängig von den Betriebseinnahmen. Mit der Weiterentwicklung der Direktzahlungen zur bundeseinheitlichen Basisprämie je Hektar ab 2019 kommt es zum Abbau dieses falschen Systems. Es ist mehr Gerechtigkeit zu erwarten, da ein Betrieb auf besserem Standort wenigstens nicht mehr Subventionen bekommt als der auf dem ungünstigeren Standort. Die betrieblichen Direktzahlungen sinken besonders für die guten Standorte. Betriebe auf den ungünstigeren Standorten erhalten etwa das bisherige Niveau der Subventionen (soweit sie die Greening-Prämie realisieren). Diese Umverteilung ist eine Annäherung an die Grundrente.

Ein einheitlicher Mindestsatz für die Direktzahlungen widerspiegelt natürlich nicht die objektiv differenzierte Grundrente. Dazu bedürfte es eines anderen

Systems: Die Flächenzahlungen für die Betriebe mit günstigen Bedingungen müssten weiter schrumpfen oder eingestellt werden. Der Ausgleich müsste auf Betriebe mit ungünstigeren natürlichen und ökonomischen Bedingungen beschränkt werden.

Der geplante Übergang zur bundeseinheitlichen Basisprämie verbessert jedoch das Verhältnis zwischen Direktzahlungen und Leistungsgerechtigkeit. In Punkto Leistungsgerechtigkeit stieß das bisherige System der differenzierten Direktzahlungen auf Kritik der Bauern. So klagte das Saarland beim Bundesverfassungsgericht gegen die vorgenommene Differenzierung der Prämiensätze bis 2013 wegen Ungleichbehandlung (Neue Landwirtschaft 2010). Das ertragsschwache Saarland erhielt eine Prämie von 265 €/ha, während dem ertragsstarken Nordrhein-Westfalen 347 €/ha zustanden. Das Ansinnen der Klage war verständlich. Man stelle sich zwei benachbarte Betriebe in der Grenzregion vor, die eventuell vergleichbare Böden bewirtschaften! Die Klage wurde mit dem Argument abgeschmettert, die Regelung der Direktzahlungen sei nicht verfassungswidrig. Dieses Urteil verrät aber Unkenntnis der objektiv vorhandenen Grundrente.

Im Zuge der geplanten Vereinheitlichung der Basisprämien im Bundesmaßstab von 2017 - 2019 entfallen die Klagepunkte, doch es bleibt die Frage offen, ob damit tatsächlich Leistungsgerechtigkeit hergestellt ist. Das dürfte erst dann der Fall sein, wenn der objektiv entstehenden Grundrente gefolgt würde. In weiterer Zukunft sollte ein System angestrebt werden, in dem die Subventionen in Abhängigkeit vom Agrarpreissystem und den Standortbedingungen differenziert werden. Wie komme ich dazu?

Quantitativ hätten die Direktzahlungen die wirtschaftlichen Nachteile derjenigen Agrarbetriebe auszugleichen, deren Erzeugungskosten objektiv höher sind als die Kosten, auf denen die Erzeugerpreise (eventuell einmal die Weltmarktpreise) basieren.

Das Erzeugerpreisniveau vor 1992/93 deckte offensichtlich der Masse der produzierenden Betriebe die Kosten und ermöglichte Gewinn. Die Absenkung der Erzeugerpreise um $\frac{1}{3}$ führte tendenziell dazu, dass die Erzeugerpreise nur noch im nationalen Rahmen die mittleren Erzeugungskosten decken (Fall B, siehe unten). Folglich war es unschädlich, schrittweise den Agrarbetrieben mit besseren als den mittleren Erzeugungsbedingungen die Direktzahlungen zu kürzen. Diesen Agrarbetrieben entstand auf Grund ihrer Gunstbedingungen nämlich kein Schaden, sie brauchten ja die Direktzahlungen eigentlich gar nicht. Direktzahlungen könnten gekürzt werden, um nationale Reserven zu schaffen, um dort, wo trotz guter Arbeitsleistungen die betrieblichen Existenzbedingungen nicht gesichert sind, die Ausgleichssätze anzuheben! Eine solche Umverteilung diene der besseren Leistungsgerechtigkeit und der Existenzsicherheit gefährdeter Betriebe.

Die für das Jahr 2019 angestrebte einheitliche Basisprämie wird mit 174 €/ha (ohne Greening-Prämie) im Vergleich zum Stand 2013 fast halbiert (vgl. Tab. 1 - durchschnittlicher Satz in Deutschland war 328 €/ha). Der Umfang der tatsächlich je Betrieb ausgezahlten Subventionen wird stark vom Erreichen der Greening-Kriterien abhängen. Betriebe, die sie erreichen, können ihre Mittel um 30 % wieder aufstocken und ihre Einnahmen erhöhen, wenn sie sich ökologisch verhalten. Das heißt andererseits: Auch das Greening wird auf allen Standorten mit gleichen Zuschlägen honoriert! Ein Fortschritt im Sinne der Leistungsgerechtigkeit!

Der Zusammenhang zwischen Grundrente und Direktzahlungen kann in 3 Konstellationen dargestellt werden:

- Fall A: Die Erzeugerpreise decken die Kosten und den Gewinn des **Grenzproduzenten**. Direktzahlungen sind nicht erforderlich. Zulagen für benachteiligte Gebiete wären ebenfalls nicht erforderlich, oder sie würden nur für zusätzliche Naturschutzleistungen deklariert.
- Fall B: Die Erzeugerpreise decken die **mittleren Kosten** im nationalen Maßstab. Alle Agrarbetriebe, die aufgrund ihrer objektiven Erzeugungsbedingungen höhere Kosten haben, hätten Anspruch auf Direktzahlungen. Dann wären die Direktzahlungen umso höher, je ungünstiger die natürlichen und ökonomischen Standortbedingungen sind.
- Fall C: Die Erzeugerpreise decken nur die Kosten und den notwendigen Gewinn der nationalen Agrarbetriebe unter **günstigsten** Bedingungen. In diesem Fall müssten alle Agrarbetriebe mit vergleichsweise ungünstigeren Erzeugungsbedingungen Direktzahlungen erhalten. Auch dann wären die Direktzahlungen als notwendige Subventionen umso höher, je ungünstiger die natürlichen und ökonomischen Standortbedingungen sind.

Problematisch bei der Quantifizierung ist das hohe Schwanken der Erzeugerpreise seit der Finanzkrise 2007/08. Dieses Problem wäre durch die Begrenzung des Zugangs von Branchenfremden zu Agrarbörsen zu lösen.

Die Verbraucher müssten allerdings eventuell beim Einkauf mehr zahlen. Das läge sogar im Umweltinteresse, denn es würde sicher helfen, die Verschwendung von Lebensmitteln in privaten Haushalten einzudämmen. Diese liegt in Deutschland bei 11 Mio. t, weltweit soll sie 25 % betragen (BMELV 2012).

Nur für bestimmte Haushaltsgruppen und ebenso für arme Länder wären höhere Beihilfen nötig. Geld dazu ist vorhanden, wenn man daran denkt, dass täglich Tausende Mrd. Dollar Spekulationsgeld um den Erdball schwirren.

Wenn in Deutschland der Roggenpreis die Kosten des Grenzproduzenten decken soll, müsste er wenigstens 15 - 20 €/dt betragen. (Das ergibt sich aus der Sicht brandenburgischer Agrarbetriebe). Er würde also ein Niveau erreichen wie in Spitzenzeiten der Spekulation (2007/08 und 2010/11, vgl. Anhang 2, Tab. 12). Im Brotpreis hat das Getreide nur einen Anteil von 3 - 5 %. Eine Brotpreispreiserhöhung in dieser Größenordnung wäre durchaus zu verkraften. Ist es nicht fragwürdig, dass ein Liter Milch billiger ist als ein Liter Cola oder Tafelwasser? „Wenn Gülle mehr wert ist als Milch, läuft etwas schief“, so urteilte die Abgeordnete Tackmann in der Agrardebatte des Bundestags am 18.03.2010. Und man darf nicht vergessen, dass auch die Subventionen in Form der Direktzahlungen letztlich vom Steuerzahler finanziert werden!

Kostendeckende Erzeugerpreise sogar im Weltmaßstab lägen durchaus im Interesse der Bauern. Da die bäuerliche Bevölkerung in den Ländern des Südens nicht die wahren Kosten ihrer Produktion über Erzeugerpreise decken kann, zahlen die Industrieländer Entwicklungshilfe. Mit maximal 0,7 % ihres Bruttosozialprodukts ist die avisierte Norm der Entwicklungshilfen allerdings unzulänglich. Besser wäre, das Preisdumping für Exportgüter aufzugeben und die Märkte in den Ländern des Südens nicht durch billige Importe zu stören. Dann beschränkte sich die Entwicklungshilfe auf Zahlungen an einzelne Länder mit Übergangsschwierigkeiten oder mit Naturkatastrophen.

Wenn schon Direktzahlungen, dann sollten sie auch in den Ländern des Südens gezahlt werden, aber an betriebliche Flächen (wie die EU-Direktzahlungen) gebunden werden, um den Missbrauch von Entwicklungshilfe in den verschiedenen bürokratischen Ebenen zu reduzieren (Korruption). Latifundien sollten von den Zahlungen ausgeschlossen werden.

Sollten Sonderabgaben für chemischen Dünger (insbesondere Stickstoffeinsetzung) und Pflanzenschutzmittel für die Landwirtschaft wie in den Niederlanden und den skandinavischen Ländern eingeführt werden, steigen die Erzeugungskosten für jene Betriebe an, die zuviel dieser Mittel einsetzen. Diese Abgaben wären dann aus dem Gewinn dieser Betriebe zu zahlen. Im Sinne nachhaltiger Entwicklung läge es, wenn die den Preisen zu Grunde liegenden Erzeugungsbedingungen auf einem rationellen Einsatz dieser Mittel basieren würden, besser noch auf den Erzeugungskosten der Ökobetriebe! Im letzteren Fall wäre eine zusätzliche Förderung von ökologisch wirtschaftenden Betrieben kaum mehr erforderlich. Die Kosten der konventionell und ökologisch wirtschaftenden Betriebe würden sich nämlich bei entsprechend hohen Dünger- und Pflanzenschutzmittelkosten tendenziell annähern. Der Verbraucher

kann dann entscheiden, welche Erzeugnisse er bevorzugt, ohne zu sehr auf seinen Geldbeutel zu achten.

Das Gleiche würde erreicht, wenn landwirtschaftliche Betriebe und Kleinerzeuger einen zu hohen Viehbesatz aufweisen, d. h. importierte Eiweißfuttermittel verwenden, statt sie selbst anzubauen (und ihre Fruchtfolgen verarmen). Der für die Bodenfruchtbarkeit wichtige Feldfutteranbau ging wegen der günstigeren Importe stark zurück. Warum sollte das Problem durch den Einsatz von Fördermitteln und bürokratisch durch Greening gelöst werden? Es ginge doch auch durch die Fortführung der ökologischen Finanzreform, die bis 2004 heftig diskutiert wurde. Wer aufgrund eines überhöhten Viehbestands einen hohen Zukauf von importierten Sojafuttermitteln benötigt, sollte eine Ökosteuer zahlen, die den schädlichen Folgen für die Umwelt entgegenwirkt. Dieser marktwirtschaftliche Weg wäre mit weniger Bürokratie verbunden und überfrachtete nicht die Funktion von Subventionen.

Zusammenfassung: Faire Weltmarktpreise müssten in der Etappe der Globalisierung eigentlich auf den Kosten der weltweit am ungünstigsten produzierenden Standortgruppen beruhen, wenn heute noch Smith, Ricardo und Thaer gefolgt würde. Dann hätten wir ein freies marktwirtschaftliches System für landwirtschaftliche Erzeugnisse, in dem allen Betrieben - unabhängig von den natürlichen und/oder ökonomischen Bedingungen - die Lebensfähigkeit gesichert wird. Angebot und Nachfrage könnten auch mit Hilfe von Börsen gehandelt werden, jedoch bei unbedingtem Ausschluss von sogenannten Investoren, die nur spekulieren und damit einen künstlichen Markt schaffen.

Basieren die Erzeugerpreise auf besseren Produktionsbedingungen, sind die Preise nur dann fair, wenn sie durch Subventionen wie Direktzahlungen sowie Zulagen für benachteiligte Gebiete und Betriebe ergänzt werden. Subventionen sind dann objektiv notwendig, aber aus Sicht der Grundrente keinesfalls für alle Betriebe. Kriterium ist die Existenzfähigkeit aller Agrarbetriebe.

Mit den GAP-Reformen wurde in der EU 1992/93 eine Preissenkung eingeführt und mit differenzierten Ausgleichszahlungen für alle Betriebe verbunden. Ein Novum ist der 2015 - 2017 geplante Übergang zu bundeseinheitlichen Flächenprämien: Das Prinzip des sogenannten Bestandsschutzes wird verlassen: Betriebe mit günstigen Bedingungen erhalten 2019 nicht mehr den vollen Einkommensausgleich, Betriebe mit unterdurchschnittlichen Bedingungen dagegen über die Ausgleichszulage für benachteiligte Gebiete tendenziell etwas mehr, als durch die Absenkung der Erzeugerpreise einst wegfiel. Diese Umverteilung von Einkommen ist aus der Sicht der Grundrente positiv zu beurteilen. Sie verbessert die Leistungsgerechtigkeit und

zu beurteilen. Sie verbessert die Leistungsgerechtigkeit und verhindert, dass Verpächter ihre Pachtforderungen an diesen Sätzen orientieren.

Richtig müssten die Subventionen an der Grundrente bemessen werden. Die Schritte der Umverteilung sollten in Zukunft weitergeführt werden. Es ist nicht angebracht, dass auch die Betriebe mit den besten ökonomischen und natürlichen Bedingungen Subventionen erhalten. Außerdem wäre eine Ergänzung durch Ökosteuern für chemische Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie auf importierte Futtermittel sinnvoll. Das diene der Umwelt und der gesünderen Ernährung.

4. Wie Erzeugerpreise, Pacht- und Bodenpreise zusammenhängen

Von den GAP-Reformen ab 1992/1993 in Deutschland und den erst geringen, ab 2005 größeren Umverteilungen der Subventionen blieben Landpachtpreise und auch Bodenpreise fast unberührt. Sie waren nach wie vor dem Markt überlassen. Nach anfänglicher Stagnation stiegen sie ab 2007/08 erheblich. Die damaligen Preisabsenkungen um $\frac{1}{3}$ sind inzwischen wieder ausgeglichen. Typisch ist jetzt ein stark schwankendes Niveau der landwirtschaftlichen Erzeugerpreise. In einzelnen Jahren lagen die Getreidepreise z. B. weit über dem Niveau 1992/93 (vgl. Anlage 2, Tab. 12). Dieser Schub übertrug sich auf die Boden- und Pachtpreise. Die Grundrente stieg, weil ja die Flächenzahlungen nun zusätzlich realisiert wurden. Die 1992 vorhandene Einheit der Pacht- und Bodenpreise mit den Erzeugerpreisen wurde hinfällig. Hätte es auch einen „Bestandsschutz“ für die Pachtentgelte und für Bodenpreise geben müssen? Diese Frage kann nur durch eine Analyse des Ertragswerts beantwortet werden. Der Markt tendiert immer nur nach oben - unabhängig von der Entwicklung des Ertragswerts. Grund ist die Knappheit des Angebots an Boden. Angebot und Nachfrage nach Agrarland können sich wegen der besonderen Bedingungen in der Landwirtschaft nicht ausgleichen.

So lange ein Agrarbetrieb seine Kosten decken kann und der Pachtpreis ihm nicht mehr nimmt als die objektiv entstehende Grundrente, passiert nichts. Greift die Pacht jedoch - wie in Kap. 2 beschrieben - in den Unternehmergewinn ein und sichert nicht einen Mindestlohnansatz für den selbstwirtschaftenden Landwirt und für die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, entwickelt sich Existenzgefährdung. Das ist nicht in der Gruppe der Agrarbetriebe zu erwarten, die über günstige Ertragspotenziale verfügen. Hier wirken Pachterhöhungen wie die Kürzungen der Direktzahlungen. Sie erfassen Mehrgewinne, die sowieso der Einkommenssteuer unterliegen und eventuell sonst sogar abgeschöpft werden würden. Bei ungünstigeren Ertragsbedingungen sieht es aber extrem anders aus. Deshalb wurden für solche Landwirte die Ausgleichszahlungen bis 2013 erhöht. Auch für Betriebe mit durchschnittlichen Ertragsverhältnissen sind Reserven für Pachtpreiserhöhungen kaum vorhanden - besonders, da die Betriebsmittelpreise stärker steigen als die Erzeugerpreise und wenn die Landpachtpreise gar an den Direktzahlungen ausgerichtet werden.

Erzeugerpreise einerseits und Pacht- und Bodenpreise andererseits stehen in enger Beziehung. Basis dieser Beziehungen ist die Grundrente, wie sie durch das Erzeugerpreisniveau realisiert werden kann. Die Grundrente hängt vom Niveau der Erzeugerpreise - und seit 1992/93 vom Subventionssystem ab.

Der **Pachtpreis** ist die wertmäßige Erscheinungsform der Grundrente, er ist auch als Bodenzins zu bezeichnen. Nach Adam Smith ist der Pachtpreis „der Preis für die Nutzung des nackten Grund und Bodens“. Dabei bildet die Grundrente das objektive Schwankungszentrum der Bodenverzinsung, um den sich wiederum die vertraglich vereinbarten Landpachtpreise drehen sollten. Der Bodenpreis ist der Ertragswert des Bodens in Form der kapitalisierten Grundrente (bzw. ihrer Erscheinungsform, des Pachtpreises).

Staatliche Eingriffe wie das Absenken der Erzeugerpreise und der Übergang zu Subventionen und deren Veränderungen sind auch Eingriffe in die Grundrente und somit in die objektive Basis der Pacht- und Bodenpreise. Volatilität der Erzeugerpreise und Erhöhungen der Betriebsmittelpreise führen logischerweise zu einer veränderten, objektiv realisierbaren Grundrente und müssten sich eigentlich auch in veränderten Pacht- und Bodenpreisen niederschlagen. Da langjährige vertragliche Verpflichtungen der Agrarbetriebe zur Pachtzahlung typisch sind, werden Veränderungen des Gesamtsystems immer nur in kleinen Schritten vorgenommen (bei neuen Vertragsabschlüssen). Die geplante Umstellung auf bundeseinheitliche Flächenprämien wird ebenfalls Auswirkungen auf die realisierbare Grundrente haben. Offen ist aber, wie gegenläufig sich der Einfluss der Erzeugerpreise entwickeln wird.

Unproblematischer wäre eine dauerhafte Erhöhung der Erzeugerpreise hin zu global kostendeckenden Weltmarktpreisen. Bei einer solchen Reform steigt der Wertausdruck der Grundrente. Pacht- und Bodenpreise dürften dann auch steigen. Flächenprämien werden bei hohen Getreidepreisen sogar überflüssig!

4.1. Erzeugerpreise und Pacht

Landpachtpreise werden auf dem Markt zwischen Landwirt und Bodeneigentümer ausgehandelt. Verpachtet ein Bodeneigentümer sein Land, so erhebt er Anspruch auf die mögliche standortgebundene Grundrente, die jährlich zu erwirtschaften ist. Pachtpreise sind in der Regel nach der Gunst oder Ungunst der natürlichen und ökonomischen Standortbedingungen gestaffelt. „Grenzböden“ mit ungünstigen natürlichen Produktionsvoraussetzungen finden dann noch einen Pächter, wenn er die Mindestgrundrente erwirtschaftet. Auf den standortspezifisch besseren Böden können darüber hinaus Differenzialrenten erzielt werden. Beides ist die objektive Basis der Pachtpreise - die Mindestgrundrente plus Differenzialrente.

Bewirtschaftet ein Bauer sein eigenes Land, so ist ein Auseinanderhalten von Grundrente und übrigem Reinertrag (Unternehmergewinn) weniger von Interesse. Auf Eigenland realisiert der Bauer den gesamten Reinertrag. Die Grundrente ist in diesem Fall nur ein fiktiver Teil des Reinertrags, der für den

„nackten“ Grund und Boden anfällt. Er ergibt sich, indem vom erzielten Reinertrag der übliche Unternehmergewinn abgezogen wird. Nur wenn Bodeneigentum und Bodenbewirtschaftung auseinanderfallen, wird der Reinertrag tatsächlich in Unternehmergewinn und Grundrente (Pacht) aufgeteilt.

Spezifische Angebots- und Nachfrageverhältnisse wirken differenzierend, bei begrenzt vorhandenen Ressourcen in der Regel erhöhend. Ist der Konkurrenzkampf um den Boden stark ausgeprägt, so tendieren die Pachtpreise auf ein höheres Niveau, als eigentlich für den „nackten“ Grund und Boden an Grundrente erwirtschaftet wird. Der Verpächter benutzt eben seine Monopolstellung, um den Pachtpreis über ein Normalmaß hinaus in die Höhe zu treiben. In der Folge sinkt der Unternehmergewinn unter den in anderen Branchen üblichen Satz. Regional bedingt können sogar Teile des Unternehmerlohns abgeschöpft werden, die eigentlich zu den notwendigen Produktionskosten gehören. Durch den Konkurrenzkampf spiegeln die Pachtpreise die Grundrente nur verzerrt wider. Die Pachtpreise sind bei beständigem Überwiegen der Nachfrage marktwirtschaftlich überhöht.

Im Rahmen des neuen Erbschaftssteuerrechts hat das Finanzministerium eine Analyse der Reingewinne und Pachtentgelte durchgeführt. Es wurden Pauschalwerte veröffentlicht (BMJV 2008). Die Reingewinne und Pachtentgelte sind dabei nach Betriebsgrößen und nach Regionen, teilweise lediglich nach Bundesländern dargestellt. Laut Erbschaftssteuerreformgesetz dienen sie dazu, einen Mindestbodenwert zu schätzen. Besser als diese Reingewinne im Anhang 14 des Gesetzes kann das Dilemma der zu hohen Pachtpreise in Deutschland nicht dargestellt werden. Die Zahlen weisen auf die Unangemessenheit besonders der westdeutschen Pachtpreise deutlich hin, weil der Landwirt mehr Pacht erwirtschaften muss, als ihm selbst als Gewinn verbleibt. In Ostdeutschland waren bisher die Pachtpreise angemessener. In den größeren Betrieben waren sie wenigstens etwa so hoch wie die Reingewinne.

Fraglich ist, ob die in Anhang 14 des o. a. Gesetzes dargestellten Pachtpreise überhaupt die Grundrente widerspiegeln. Selbst Drosdzol und Stemmler kritisieren in ihrem Kommentar zum Gesetz (Drosdzol, W.-D.; Stemmler, J. 2009) die Wertzahlen als „schiefes Bild“. Möglicherweise wurden unzureichende statistische Daten zu Grunde gelegt. Die Relationen zwischen Reingewinnen erscheinen nicht angemessen.

Zwar sind die Reingewinne nach Betriebsgrößen stark differenziert, aber die Differenzen zwischen ertragreichen Standorten (Weser-Ems, Magdeburg) und ertragschwachen Standorten (Brandenburg, Lüneburg) sind minimal und keinesfalls praxisnah. Das soll Tab. 5 veranschaulichen. Die nicht nachvollziehbaren Relationen weisen auf ein Dilemma der gegenwärtigen Agrarwissenschaft hin, die eine objektiv entstehende Grundrente nicht in den Mittelpunkt der Forschung stellt.

Tab. 5: Pauschalisierte Reingewinne und Pachtpreise im Ackerbau landwirtschaftlicher Betriebe und Stückländereien (Auszug aus BMJ 2008a).

Region	kleine Betriebe Reingewinn [€/ha]	mittlere Betrie- be Reingewinn [€/ha]	größere Betrie- be Reingewinn [€/ha]	Spanne der Pachtpreise Reingewinn [€/ha]
Brandenburg	-566	-25	92	88 - 126
Saarland	-531	-24	98	198 - 284
Lüneburg	-478	-21	110	216 - 304
Weser-Ems	-476	-21	113	217 - 315
Magdeburg	-599	-22	107	100 - 147
Differenzen	-123	-4	21	128 - 189

Die Missverhältnisse sind bei kleinen Betrieben am größten. Hier kann der Landwirt nur mit eigenem Grund und Boden überleben. Kostendeckung und Mindestlohn? Vielleicht in Marktnischen. Kein Wunder, wenn sich kaum Betriebsnachfolger finden und die ländlichen Regionen ausbluten. Die 2014 geplanten Zuschläge für Kleinbetrieb von 50 €/ha bis 30 ha Gesamtfläche und 30 €/ha bis 46 ha je Betrieb sind da keinesfalls ausreichend. Die pauschalisierten Wertzahlen zeigen, wohin eine ungelenkte Marktwirtschaft auf dem Gebiet der Pachtpreise geführt hat. Die nachhaltig über Erzeugerpreise und Direktzahlungen realisierten Gewinne erlauben bei Lohnansätzen, die volkswirtschaftlich begründet sind, nur für größere Betriebe die einfache und erweiterte Reproduktion.

4.2. Erzeugerpreise und Bodenpreise

Die Bodenpreise sind der kapitalisierte Wert der Grundrente (verzerrend vertreten durch den Pachtpreis). Mittels Kapitalisierung mit üblichen Kapitalzinsen wird aus der Grundrente der bei landwirtschaftlicher Produktion erzielbare Ertragswert des Bodens abgeleitet. Der Ertragswert ist der eigentliche Kern des Verkehrswerts aller Immobilien, darunter der landwirtschaftlich genutzten Böden. Ein Ertragswert wäre für einen Agrarbetrieb angemessen – er kann also als ein fairer Preis eingestuft werden. In Wirklichkeit liegen die Verkehrswerte viel höher!

Wie erklärt es sich überhaupt, den Ertragswert aus der Kapitalisierung der Grundrente (bzw. in Vertretung die Kapitalisierung der Pacht im Bodenpreis) abzuleiten? Die Umrechnung der Bodenrente in ein fiktives Kapital nennt man Kapitalisierung. Verkauft der Eigentümer ein verpachtetes Grundstück, so erwartet er als Gegenleistung wenigstens ein solches Kapital, das ihm jährlich den Zins erbringt, der ihm bisher als Pacht sicher war.

Nachhaltig erwartete jährliche Einkommen werden zum Ertragswert „kapitalisiert“. Ein wichtiger Einflussfaktor ist die Höhe des Zinses, danach unterscheiden sich die Barwertfaktoren der Kapitalisierung. Bei niedrigen Zinssätzen steigen sie an und umgekehrt. Mit Abnahme des Zinses steigen automatisch auch die Bodenpreise. Eine solche Situation haben wir weltweit seit der Finanzkrise 2007/08.

Mathematisch ausgedrückt, ist der Ertragswert des Agrarlands wie folgt zu ermitteln:

Ertragswert des Bodens = Grundrente x Barwertfaktor

Der Pachtpreis ist die Verzinsung des genutzten Bodens. Wenn er als auf dem Markt ausgehandelter Preis ausgedrückt der Grundrente angesetzt wird, verwandelt sich die Formel wie folgt:

Ertragswert des Bodens = Pachtpreis x Barwertfaktor

Wie hoch sind diese „Ertragswerte“ im Vergleich zu den tatsächlich verhandelten Marktwerten des Agrarlands in Deutschland? Diese Frage kann nur konkret für bestimmte Standortbedingungen beantwortet werden. Nehmen wir als Beispiel das Land Brandenburg. Unter mittleren Bedingungen wurden 2005 Pachten von etwa 100 €/ha gezahlt. Bei geringem Anteil eigenen Lands war ein mittlerer Betrieb mit etwa 80 €/ha LF belastet. 2010 hatte sich der Pachtpreis auf 120 €/ha erhöht. Fast ebenso hoch waren lt. Brandenburgischer Statistik die Unternehmergewinne (im Mittel der natürlichen Bedingungen und Betriebsgrößen). Die mittleren Getreidepreise waren im Vergleich zu 1992 wesentlich angestiegen (im Mittel 2009 - 2011 lagen sie bei 14 - 15 €/dt Getreide im Vergleich zu 9 - 10 €/dt ab 1992). In den Einkommen waren 2010 zusätzlich etwa 265 - 295 €/ha betriebsbezogene Direktzahlungen enthalten.

Man kann unterstellen, dass der Pachtpreis im Jahr 2010 im Land Brandenburg nicht überhöht war. Ausgehend vom Pachtpreis errechneten sich folgende Ertragswerte als Mittelwerte im Land **Brandenburg**:

- bei einem Zins von 4 % (120 €/ha x 24,51) = 2 941 €/ha als Bodenpreis,
- bei einem Zins von 2 % (120 €/ha x 43,10) = 5 172 €/ha als Ertragswert.

Agrarland im Land Brandenburg wurde 2005 am Markt mit 2 600 €/ha, 2010 bereits mit 6 879 €/ha gehandelt. Dieser Wert lag über den bei 2 % bzw. 4 % geschätzten Ertragswerten. Zu beachten ist, dass Preise in der Regel in angemessenen Margen von 0,7 bis 1,3 um den Ertragswert schwanken. Berücksichtigt man diese Streuung, dürften die Ertragswerte 2010 bei 2 % Zins von 3 620 bis 6 724 €/ha Ackerland schwanken. Dieser Vergleich und die angestellten Kapitalisierungsberechnungen führen zu der Feststellung, dass die Bodenpreise im Land Brandenburg noch einigermaßen fair waren. Ihre Erhö-

hung war durch den Anstieg der Getreidepreise als Haupteinnahmequelle und durch die Zinsabsenkung begründet. (Beide veränderten sich stark im Rahmen der Finanzkrise.) Der 2012 erzielte Verkaufserlös je Hektar Agrarland betrug bereits 7 262 €/ha und lag bereits wieder 5 % höher. Seitdem sind die Bodenpreise weiter angestiegen.

Allgemein und von alters her hatte sich für Agrarland am Kapitalmarkt ein Zinsansatz von 3,5 bis 4 % eingebürgert. Der marktübliche Barwertfaktor (bisher als Vervielfältiger bezeichnet) beträgt bei 4 % und zeitlich unbegrenzter („ewiger“) Nutzung rund 25. Bei 2 % Zins würde er auf rund 43 steigen, weil ein niedriger Liegenschaftszins einen höheren fiktiven Kapitalvorschuss für den Bodenkauf erfordert, der für eine absolut gleich hohe jährliche Rente bei der Bank dauerhaft vorgestreckt werden müsste.

Zu beachten ist, dass die Betriebe selbst bei hohen Erzeugerpreisen betriebliche Subventionen von 265 - 276 €/ha erhielten, die die Pachtzahlungen und die Verzinsung des eigenen Agrarkapitals ermöglichten. Insofern sind die Pacht- und Bodenpreise auch gestützt. Wenn die Getreidepreise auf Dauer ein hohes Niveau halten würden (im Vergleich zu 1992), wären vergleichbare Ertragswerte bzw. heutige Bodenpreise auch ohne Subventionen untermauert. Oder: Die Ertragswerte und die Bodenpreise könnten weiter steigen.

Bei Getreidepreisen von 20 €/dt und sonst gleichbleibenden Bedingungen steigt nach meiner modellmäßigen Schätzung das Betriebsergebnis um 150 €/ha. Die Pacht könnte dann (bei Anbauverhältnissen und Naturalerträgen im Mittel des Lands Brandenburg) um 50 % erhöht werden. Das Problem ist aber die Sicherheit der Getreidepreise. Die Betriebe können nicht dauerhaft und unbedingt mit hohen Erzeugerpreisen rechnen, denn hier mischen die Börsen maßgebend mit. 2009/2010 sanken die Getreidepreise z. B. auf das Niveau der 90er-Jahre (vgl. Anhang 2, Tab. 12).

Aus der Sicht der Ertragswerte wesentlich unfairer ist die Diskrepanz der Bodenpreise zu den Ertragswerten in den westdeutschen Bundesländern. In Bundesländern wie Bayern, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen wurden 2010 im Schnitt Bodenpreise von 17 000 - 30 000 €/ha und Pachtpreise von 251 - 337 €/ha ausgehandelt. Sie erreichten schon mehr als das 3-Fache der Ertragswerte (vgl. dazu Tab. 1 und Anhang 1, Tab. 10).

Schätzung der Ertragswerte für das Jahr 2010 anhand mittlerer Pachtpreise im Land Bayern (als Beispiel für günstige Ertragspotenziale):

- bei einem Zins von 4 % ($251 \text{ €/ha} \times 24,51$) = 6 152 €/ha als Ertragswert
- bei einem Zins von 2 % ($251 \text{ €/ha} \times 43,10$) = 10 818 €/ha als Ertragswert.

Fair wäre in Bayern für das Jahr 2010 ein Marktwert von etwa 1 €/m² (= 10 000 €/ha), wenn von der Verzerrung der Pachtpreise abgesehen wird und sie als Vertreter des Reinertrags anerkannt werden. 2010 ermittelte die Statistik einen Verkaufserlös für Agrarland von 3 €/m² (= 30 000 €/ha). Bedenkt man die wahrscheinliche Überhöhung der Pachtpreise, so ist eigentlich die Diskrepanz zum Ertragswert noch größer als 1 zu 3.

In der Weimarer Republik war der Ertragswert als Basis des Verkehrswerts noch gesetzgeberisch fixiert (Vorschriften der Reichsbewertungsgesetze von 1925 und 1934 (Reichsjustizministerium 1925, 1934). Die Feststellung der Einheitswerte für land- und forstwirtschaftliche Böden und für Bauland beruhte auf wissenschaftlich erarbeiteten Taxationsregeln. Das Reichsbewertungsgesetz sollte eine möglichst gerechte Grundlage aller Steuern auf Wirtschaftsgüter und Immobilienvermögen schaffen (für Grundsteuern, Erbschafts- und Vermögenssteuern). Es war sogar fixiert, dass von Reinerträgen auszugehen ist, welche ein Grundstück im Durchschnitt mehrerer Jahre **nachhaltig** erbracht hat - das heißt, welche Reinerträge in der Vergangenheit marktüblich und sicher waren. Mit der Forderung der Nachhaltigkeit im Sinne der dauerhaft erzielten Erträge sollten spekulative Elemente minimiert werden. Eine solche Regelung wäre auch heute für die Bodenpreise gesünder als von vagen zukünftigen Erwartungen oder von außerlandwirtschaftlichen Roherträgen (aus nichtlandwirtschaftlichen Branchen) auszugehen.

4.3. Rolle des Knappheitsfaktors

Existenzgefährdend sind Pachtpreise, die in keinem Verhältnis zum Niveau der objektiv realisierbaren Grundrente stehen. Es verbleibt dann kein Ertrag mehr, der die Verwertung der Gebäude, Maschinen und speziellen Anlagen erlaubt.

Leider wirken Angebot und Nachfrage auf dem Markt einseitig, weil der Boden eine ganz besondere Ware ist. Ehe Grundrente zum Landpachtpreis und ehe Ertragswerte zu Verkehrswerten des Bodens werden, haben in der freien Marktwirtschaft andere, monopolartige Faktoren Einfluss. Dafür sind folgende Eigenschaften und Merkmale des Bodens bestimmend:

1. Boden ist nur begrenzt vorhanden. Er ist nicht wie andere Waren der Nachfrage entsprechend vermehrbar. Die Nachfrage überwiegt ständig.
2. Boden verschleißt bei fachgemäßer Bewirtschaftung und gleichbleibenden Umweltbedingungen nicht. Sein Gebrauchswert als Produktionsmittel ist somit „ewig“. Damit kann der Boden als „ewige“ Kapitalanlage dienen. Das ruft (besonders in Finanzkrisen) eine außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach Boden als Kapitalanlage hervor. Boden wird zum Spekulationsobjekt.

3. Die Bodennutzung ist nicht auf Land- und Forstwirtschaft beschränkt. Boden ist als Standort für Wohnen und Gewerbe sowie für die damit notwendige Infrastruktur begehrt. Die Bodenverwertung in diesen Bereichen bringt unvergleichlich höhere Renditen. Agrarland in stadtnahen Lagen erzielt bereits als „Bauerwartungsland“ den mehrfachen Preis des Agrarlands. Das heizt die Bodenspekulation an. Es resultieren starke Interessen am Flächenentzug.
4. Boden ist unbeweglich. Die an einem bestimmten Standort vorhandenen natürlichen und ökonomischen Verhältnisse sind fixiert und erscheinen als Eigenschaften des bestimmten Grundstücks. Auch Lagefaktoren, die mit dem bestimmten Bodenstück nichts zu tun haben, wirken differenzierend auf Grundrente, Pacht- und Bodenpreise des Agrarlands (Entfernung zu Verkehrszentren, zu Verarbeitungs- und Absatzzentren, Bevölkerungsdichte, Entwicklung des Tourismus im Gebiet u. a.).

Die Begrenztheit, Unvermehrbarkeit, Unbeweglichkeit und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Bodens sind die Ursache, warum sich das Angebot an Grund und Boden ständig verknappt. Der Eigentümer der knappen Ware Boden hat eine Monopolstellung inne (Bodenmonopol) und nutzt sie auf dem Markt aus. Die Verknappungen führen zum Preisanstieg des Bodens. Somit wirken Angebot und Nachfrage nur einseitig. Das Bodenmonopol zerstört den Zusammenhang zwischen Erzeugerpreisen, Pacht- und Bodenpreisen. Es ist nicht mehr die objektiv gegebene agrarische Grundrente, die den Pachtpreis bestimmt! Folglich ist es nicht mehr der Ertragswert, der den Verkehrswert bestimmt.

Bodenpreise, die in nicht angemessenen Chargen über ihren Ertragswert hinausgehen, sind für den Landwirt bereits Wucherpreise! Wie soll er sie erwirtschaften? Der BGH hat allerdings Wucherpreise für Immobilien 2003 erst beim Doppelten des Verkehrswerts angesetzt, hier beginne die Sittenwidrigkeit entsprechend § 138 des BGB (BMJV 2014). Wucher wird also juristisch in bestimmten Grenzen sanktioniert.

Basieren Bodenpreise auf der objektiv realisierbaren Grundrente (und sind folglich Ertragswerte), so spricht man auch von **innerlandwirtschaftlichen Bodenpreisen**. Sie bilden sich im Grundstücksverkehr zwischen Landwirten heraus. Sie sind hauptsächlich von rein landwirtschaftlichen Aufwands-, Ertrags- und Preisverhältnissen geprägt. Auf dem Markt zugelassen sind aber nichtlandwirtschaftliche Kaufinteressenten, die spekulative Interessen verfolgen - z. B. den Boden irgendwann als Bauland nutzen oder in Krisenzeiten eine künstliche Nachfrage schaffen, weil Kapital in Bodeneigentum geparkt wird. Sie zahlen höhere Preise, die mit Risikoabsicherung oder Bauerwartung verbunden sind, nicht aber mit der branchenüblichen landwirtschaftlichen Rendite zusammenhängen.

Wird Acker tatsächlich in Bauland umgewandelt, erzielen die Bodeneigentümer Anteile an der städtischen Grundrente. Letztere beträgt das Ziffache der agrarischen Grundrente. Ihr Maßstab ist die Reinertragserwartung des Baulands. Selbst bei geringer Bauerwartung hat ein Nichtlandwirt noch Interesse, Agrarland zu erwerben. Er verpachtet es so lange, bis sich eine Umwandlung in Bauland realisieren lässt. Hier dient der Boden nur als Kapitalanlage zum Zwecke der Kapitalvermehrung. Angebot und Nachfrage auf dem Teilmarkt Bauerwartungsland erzeugen leider ungesunden Druck auf die innerlandwirtschaftlichen Bodenpreise, man spricht von einem „Überschwappen“ der Baulandpreise auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Dieses Überschwappen liegt nicht im Interesse des Bauernstands.

Auch innerlandwirtschaftliche Bodenpreise können unangemessen hoch ausfallen. Das ist z. B. der Fall, wenn der Landwirt selbst durch günstige Lage (wie Nähe zu einem Ballungszentrum) oder gute Verwertung der erzeugten Rohstoffe (z. B. hohe Viehbestandsdichte) einen Sondergewinn erwirtschaftet, mit dem er überhöhte Bodenzukäufe finanziert. Ist das kein Einzelfall, kann der regionale Markt abweichend geprägt sein. Ein markantes Beispiel hierfür ist das Weser-Ems-Gebiet, wo Bodenpreise von 30 000 €/ha und Pachten von 700 €/ha gezahlt werden, weil die Viehdichte die höchste in Europa ist und hier hohe Gewinne aus der Intensivierung der landwirtschaftlichen Produktion anfallen (Agrarfabriken). Die Nachfrage nach Land ist extrem überhöht, weil Flächen für die Gülleverwertung gebraucht werden. Diese Konstellation ist nicht branchenüblich und auch nicht umweltgerecht.

Ein weiteres Beispiel ist die Bodennutzung für die Erzeugung von Biosprit oder für Solaranlagen. Hier wird von der ortsüblichen landwirtschaftlichen Produktion abgewichen. Der Maisanbau ist in den letzten Jahren aus diesem Grund erheblich angestiegen, die Fruchtfolgen verarmen und die Bodenqualität verschlechtert sich. Die Vorteile von biologischen Kreisläufen auf natürliche Ertragspotenziale und auf die Umwelt gehen verloren. Wenn Landwirte zu Energiewirten werden, sollte das nicht zu Lasten der Umweltfunktion der landwirtschaftlichen Arbeit erfolgen. Eine ungesunde Intensivierung lockt mit Sondergewinnen sowohl den Bauern als auch den Börsenspekulanten, der sein Geld in Termingeschäfte mit Agrarrohstoffen steckt. Schon 50 % des Einflusses auf Erzeugerpreise sollen nach Schumann aus der Spekulation kommen (Schumann, H. 2013). Gegen diese Auswüchse muss durch staatliche Begrenzungen eingeschritten werden.

Zusammenfassung: Agrarland- und Pachtpreise stehen in engem Zusammenhang zu den erzielten Preisen für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse und zu Einnahmen aus Subventionen (wie den Direktzahlungen). Basis ist die objektiv realisierbare Grundrente. Spiegeln Landpachtpreise diese - wenn

auch verzerrt - wider, wäre die Existenzfähigkeit der Agrarbetriebe gesichert. Faire Boden- und Landpachtpreise müssen hauptsächlich von Aufwands-, Ertrags- und Preisverhältnissen der ortsüblichen landwirtschaftlichen Produktion geprägt sein, nicht von überdimensionierter Tierhaltung oder der Rendite von Energieerzeugung.

Den Agrarlandpreisen sollten die Ertragswerte zu Grunde liegen, die aus der Kapitalisierung der erzielbaren Grundrente abzuleiten sind. Als solche sind am Markt im Höchstfall die innerlandwirtschaftlichen Bodenpreise zu werten, die von der Nachfrage aktiver Landwirte bestimmt werden. Die Nachfrage außerlandwirtschaftlicher Investoren führt zu überhöhten Bodenpreisen.

Die Begrenztheit, Unvermehrbarkeit, Unbeweglichkeit und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Bodens sind Eigenschaften, die eine Monopolstellung der Bodeneigentümer möglich machen. Außerlandwirtschaftliche Gewinne dürfen nicht zur Erhöhung der Boden- und Pachtpreise führen. Marktbegrenzungen sind daher geboten. Das Überschwappen der städtischen Grundrente und der Finanzmarktrenditen führt zu unangemessenen Pacht- und Bodenpreisen.

Um landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise in einem Streubereich entlang der tatsächlich realisierbaren agrarischen Grundrente zu halten, bedarf es staatlicher Regelungen, die eine Monopolstellung der Bodeneigentümer und künstliche Nachfragemärkte einengen. Zu solchen Regelungen gehört das Verbot für außerlandwirtschaftliche Finanzinvestoren, über die Börsen für landwirtschaftliche Rohstoffe die Erzeugerpreise zu bestimmen und Agrarland zu erwerben.

5. Wie erhöhte Landpachtpreise zu stoppen sind

Seit 1946 haben in Westdeutschland etwa 80 % aller bäuerlichen Betriebe aufgegeben aus Altersgründen, wegen fehlender Nachfolger, wegen Liquiditätsproblemen usw. Damit wechselten auch immer die landwirtschaftlichen Flächen den Bewirtschafter. Der Haupttransfer war und ist die Verpachtung. Über den Verkauf gehen jährlich nur etwa 0,5 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche an einen neuen Besitzer. Der Pachtanteil betrug 1960 18 % und stieg bis 2010 auf 54,5 % (vgl. Anhang 1, Tab. 10).

In Ostdeutschland lag der Pachtanteil 1990 über 90 % und ist inzwischen durch Wiedereinrichtung von Betrieben sowie durch Bodenerwerb auf ca. 75,5 % (2010) gesunken. Die Boden- und Pachtpreise bewegten und bewegen sich hier auf einem wesentlich niedrigerem Niveau als in Westdeutschland (siehe Anhang 1, Tab. 10 und Anhang 3, Tab. 14). Sieht man von neueren Entwicklungen nach 2007 ab, so ist das Problem der überhöhten Pachtpreise besonders in den alten Bundesländern akut. Es wird aber immer argumentiert, dass ostdeutsche Pachtpreise den westdeutschen angenähert werden sollten.

Wegen der geringen Betriebsgröße ist die Flächenkonkurrenz in den westdeutschen Bundesländern stark. Die Monopolstellung des Verpächters wird nicht ausreichend durch Regeln begrenzt, die der Staat aufgrund seiner hoheitlichen Verantwortung für die Verbesserung der Agrarstruktur und die Erhaltung der ländlichen Räume erlassen sollte und müsste.

5.1. Unterschiede Ost-West

Das unterschiedliche Niveau ost- und westdeutscher Landpachtpreise ist in Tab. 6 dargestellt. In den neuen Bundesländern betragen die Pachtpreise nur reichlich die Hälfte der westdeutschen. Diese Divergenz hat sich im vergangenen Jahrzehnt der gemeinsamen Marktwirtschaft entwickelt. Es gibt einen objektiven Hintergrund für das Gefälle (vgl. Anhang 3 zur Analyse der Pacht- und Bodenpreise).

Auch im Rahmen der EU sind die westdeutschen Landpachtpreise überhöht, die ostdeutschen dagegen angemessener. In der EU gibt es zwar Länder mit noch höherem Pachtniveau (Dänemark und die Niederlande), aber auch Länder mit niedrigeren Pachtpreisen (Frankreich und Schweden, vgl. Anhang 2, Tab. 11). Es zeigt sich ein Zusammenhang zur Viehdichte, denn ähnlich gestaffelt wie die Pachtpreise sind die Milchquoten und der Viehbesatz der genannten Länder. Die Niederlande hat eine Milchquote von 5 000 kg/ha, Deutschland von 1 875 kg/ha im Westen und 1 100 kg/ha im Os-

ten, Frankreich aber nur von 700 kg/ha. Mit Ostdeutschland vergleichbare Pachtpreise haben also Schweden und Frankreich. Die Pachtpreise in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen haben dagegen ein ähnliches Niveau wie in den Niederlanden und in Dänemark. Bei einer Bodenverzinsung um 2 % liegen die ostdeutschen Pachtpreise im Mittel bei 141 €/ha (Stand 2010, vgl. Tab. 5). Die moderate Entwicklung der Pachtpreise in Frankreich weist darauf hin, dass die breite Differenzierung objektive Gründe hat. Es kann nicht einfach darum gehen, die ostdeutschen Pachtpreise an das westdeutsche Niveau anzugleichen.

Tab. 6: Die Entwicklung der Pachtentgelte und -anteile in Deutschland (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 1962, 2002 - 2012; Neue Landwirtschaft 2011, 2012; Agrarmanager 2013).

Jahr	Landwirtschaft West		Landwirtschaft Ost	
	Pachtentgelt [€/ha]	Pachtanteil an LN [%]	Pachtentgelt [€/ha]	Pachtanteil an LN [%]
1949/50	keine Angabe	12	keine Angabe	keine Angabe
1960*	ca. 80	18	keine Angabe	keine Angabe
1985*	198	34	keine Angabe	keine Angabe
1991*	217	42	67	ca. 90*
1999*	221	50	97	89,8
2001*	225	52	104	88,1
2005	227	53	119	82,5
2007	234	53,3	122	78,9
2010	254	54,5	141	75,5

* ... Umrechnung DM in €.

In den alten Bundesländern überwiegen ausgehend von der historisch gewachsenen Agrarstruktur kleine Höfe. Für sie führt eine Vergrößerung der Betriebsfläche zu Kostensenkungen und zu einem Mehrgewinn, der als Pachtzuschlag an den Verpächter abgegeben wird. Der Verpächter partizipiert somit an der Kostensenkung. Die Zupachtung von Flächen macht sich besonders bezahlt, wenn staatliche Auflagen bestehen, wie die Flächenbindung des Tierbestands. (Es können dann mehr Tiere gehalten und die ökologischen Auflagen der Gülleausbringung besser erfüllt werden.) Die Zugewinnmöglichkeiten aus einem hohen Viehbesatz und hohen Milchquoten haben das mittlere Niveau der Pachtpreise in den viehstarken Regionen nachweislich hochgetrieben. Erreichen die Pachtanteile aber mehr als 50 %, wird es fraglich, ob der Extragewinn noch ausreicht, den Pachtzuschlag zu bezahlen. Bei hohen Pachtanteilen ist der Zeitpunkt gekommen, wo dieses Niveau

der Landpachtpreise eventuell im Einzelfall noch erträglich ist, keineswegs aber als Durchschnittsniveau des Zweigs angemessen ist.

5.2. Leistungsprinzip und Pacht

Die Pachtzahlungen fließen in der Regel an ehemalige Landwirte und an deren Erben (Nichtlandwirte). In diesem Fall fungieren Pachtzahlungen als Altersversorgung. Sie gleichen einer Kapitalanlage und sind insofern marktwirtschaftlich gerechtfertigt. Die meist vertraglich geregelte Anpassungsformel geht vom Lebenshaltungskostenindex aus - was beweist, dass es sich um eine Altersversorgung handelt und der Pachtpreis nicht der Grundrente folgt.

Auch die Dauer der Pachtzahlung ist fragwürdig. Das soll das folgende Beispiel demonstrieren: Der mittlere Pachtpreis betrug in Deutschland (2005) 176 €/ha, der mittlere Bodenpreis 9 058 €/ha. Ging ein Bauer 2005 in den Ruhestand und erhält bis zu seinem Lebensende eine Pacht in dieser Höhe, so bringt ihm ein Hektar Land in 20 Jahren eine Zusatzrente von 3 520 €. Ein Landbesitz von 30 ha ermöglicht ihm eine Jahresrente von 5 280 €. Das leuchtet ein und ist auch anzuerkennen. Bedenkt man aber, dass seine Erben „ewig“ und unbegrenzt diesen Pachtpreis erhalten, so hat der Pächter in 40 Jahren schon 78 % des Bodenpreises gezahlt, in 60 Jahren wäre der Bodenpreis bereits mit 16 % überzahlt (grob geschätzt). Kaufen die Erben des Pächters schließlich den Hof, wird die gezahlte Pacht natürlich nicht angerechnet. Sie müssen den aktuellen, dann sicher gestiegenen Bodenpreis aufbringen. Hier ist der Punkt, wo das ganze System dem Leistungsprinzip widerspricht. Wäre es im Sinne der Leistungsgerechtigkeit nicht einleuchtender, den unbegrenzten Fluss der Pachtzahlungen an einem bestimmten Punkt enden zu lassen, nämlich dann, wenn der Bodenpreis mit 100 % erreicht ist?

Das sind übrigens Überlegungen, die schon uralt sind. In diesem Zusammenhang ist das in der Bibel beschriebene altjüdische Bodenrecht sehr interessant. Es soll im 13. Jahrhundert v. u. Z. unter Moses gegolten haben. Das Bodenrecht sollte sichern, dass das Volk „genug zu essen habe und im Land sicher wohne“. - „Darum sollt ihr das Land nicht verkaufen für immer“ (Altes Testament o. J.). Der Boden war gemeinsamer Besitz und galt als Eigentum Gottes. Es gab aber auch damals einen Nutzerwechsel und sogar Kaufpreise, mit denen das Anrecht auf die Ernten für 50 Jahre erkaufte wurde. Nach 50 Jahren (zum Erlass- oder Jubeljahr) soll der Boden unentgeltlich an die Allgemeinheit zurück gefallen sein. Anders behandelt wurde nur der mit Gebäuden bebaute Boden. Für ihn galt beim Rückkauf die Rückzahlung des alten Preises plus Ausgleich für die vorhandenen Wertverbesserungen. Das damalige Bodenrecht schützte Stämme und Familien vor Verschuldung und Enteignung. Dieses gesunde Bodenrecht soll mit dem Übergang zum israeli-

schen Staats- und Königswesen geendet haben. Heute gibt es in Israel aus anderen Gründen auch kein Privateigentum an Agrarland, sondern einen staatlichen Bodenfonds und eine erbliche Pacht für landwirtschaftliche Flächen.

Experten haben errechnet, dass in Deutschland jährlich etwa 2 Mrd. € aus der Wertschöpfung der Landwirtschaft in die Konsumtionssphäre der Verpächter abfließen, und fordern die Eindämmung der Pachtpreise. Selbst für die Altersversorgung der aufgebenden Landwirte könnte man sich alternative Wege vorstellen - wenn z. B. die frei werdenden Flächen in einen landeseigenen Bodenfonds eingingen und dieser dem Ruheständler eine lebenslange, aber nicht vererbte Rente zahlen würde. Pachtpreisanpassungen sollten nicht an den Index der Lebenshaltungskosten gebunden werden, sondern an den Preisindex der landwirtschaftlichen Erzeugnisse und der landwirtschaftlichen Betriebsmittel.

Das Wolfsgesetz des Markts bringt es mit sich, dass die Bauern mit ihren Arbeitseinkommen trotz längster Jahresarbeitszeit an der unteren Stufe der Gesellschaft stehen. Von solchen Aussichten wird der bäuerliche Nachwuchs eher abgeschreckt. Eine Entvölkerung ländlicher Regionen ist da nicht verwunderlich. Der Studie des „International Institute for Applied Systems Analysis“, Wien zufolge sind in großen Teilen Europas die Geburtenraten auf dem Lande besonders stark zurückgegangen. Die Überalterung der Dorfbevölkerung ist Ursache und Folge. Landschaft ohne Landwirte wäre das Ende unserer agrarisch geprägten Kulturlandschaften (IIASA o. J.).

Betrachten wir das Einkommen eines Bauern etwas näher, so erweist sich, dass es zu stark durch unverträgliche Landpachtpreise beschnitten wird (Tab. 6). Der Bruttolohn eines landwirtschaftlichen Selbständigen hatte 2005 die Niedriglohnschwelle knapp überschritten.

Wird der Lohn eines Bauern aus dem Gewinn eines „mittleren Haupterwerbsbetriebs“ abgeleitet, ergeben sich 8,16 €/h 2005 - 2007 und 9,73 €/h 2008 - 2011 (siehe Tab. 7). Bei der Ermittlung wurde vom statistisch ausgewiesenen Gewinn die Verzinsung des Betriebskapitals in Höhe von 3,5 % abgesetzt.

Gemessen am hohen Arbeitszeitaufwand (im Schnitt mehr als 60 h je Woche) sowie den notwendigen organisatorischen Fähigkeiten eines Bauern schwankt der Unternehmerlohn des Selbständigen nur rund um den Verdienst eines landwirtschaftlichen Facharbeiters. Das ist nicht angemessen! Dazu ist anzumerken, dass Tariflöhne in der Landwirtschaft und in einem vergleichbaren Gewerbe - dem Baugewerbe - schon in dieser Höhe streuen (RP Kassel 2013).

- Bruttolohn im Baugewerbe (Tarife 2009):
 - Ostdeutschland: 9,25 €/h
 - Westdeutschland: 12,90 €/h
- Bruttolohn der Landarbeiter (Tarife 2013):
 - Landwirtschaftlicher Facharbeiter 9,18 - 12,95 €/h

Tab. 7: Die persönlichen Einkommen eines selbständig wirtschaftenden Bauern (Unternehmensergebnisse je Familienarbeitskraft, Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland o. J.).

a) Entwicklung der Wochenarbeitszeit der Beschäftigten in Westdeutschland [h]						
Zeitraum	1970	1980	1990	1999	2001	2005
Landwirtschaft						
Selbständige	59,8	61,8	62,0	61,9	61,4	k. A.
Arbeiter/Arbeiterinnen	47,0	42,0	40,1	37,2	35,7	38,2
Gewerbe						
Selbständige	52,0	50,8	50,9	50,6	50,4	k. A.
Arbeiter/Arbeiterinnen	41,1	38,7	36,6	35,6	35,3	k. A.
b) Unternehmerlohn eines Selbständigen in der Marktfruchtproduktion						
Zeitraum	2005 - 2007		2008 - 2010			
erzielte Unternehmensergebnisse (3-Jahresmittel) im landwirtschaftlichen Haupterwerb [€/Ak]	27 482		32 099			
abzüglich Verzinsung des Kapitals (3,5 %)	-3 500		-3 500			
= Jahreseinkommen für die Arbeit (Lohnansatz) [€]	23 982		28 599			
= monatliches Einkommen (¹ / ₁₂) [€]	1 998		2 383*			
unterstellte bäuerliche Arbeitszeit je Monat [h]	245		245			
= erzielter Unternehmerlohn [€/245 h]	8,16		9,73			

* ... Für das Jahr 2009 gibt der Deutsche Bauernverband das monatliche Bruttoeinkommen eines Landwirts mit 2 050 € an. Die Bundesregierung hat für das Jahr 2012 den Lohnansatz für selbständige Landwirte in Höhe von 2 549 €/Monat festgelegt (Wolfram, V. 2014).

k. A. ... keine Angabe.

Nun ist zwar einzuwenden, dass Arbeiter und Angestellte aus dem Lohn gewöhnlich höhere Steuerabzüge und außerdem Wohnungsmieten zahlen,

während der selbständig wirtschaftende Bauer in seinem Anwesen wohnt und weniger mit Steuern belastet ist. Jedoch leistet der Selbständige eine risikoreiche Arbeit, hat meist an den Wochenenden nicht frei; er muss die Arbeit planen und organisieren und trägt alle Risiken seines Betriebs, einschließlich des schwankenden Wetters, der schwankenden Preise, des wachsenden Klimarisikos und der laufenden Investitionen für seinen Betrieb. Unter diesem Aspekt erscheint das annähernd gleiche Einkommensniveau zu dem von landwirtschaftlichen Facharbeitern unangemessen. Dank der Volatilität der Erzeugerpreise ist das persönliche Einkommen zwar inzwischen angewachsen, aber auch die Vergleichseinkommen stiegen.

Es sind sowohl niedrige Erzeugerpreise als auch steigende Betriebsmittelpreise und überhöhte Pachtpreise, die auf die Arbeitsvergütung (Lohnansatz) drücken. Was ist die Folge? Die Landwirte sind zu Eigenkapitalabbau, Konsumverzicht, anwachsendem Reparaturstau und/oder Verschuldung verdammt. Unter den vorhandenen Rahmenbedingungen ist der Landwirtschaftsberuf nicht attraktiv, es müssen weiter zu viele Bauern ausscheiden. Es wäre eine echte Wende, wenn die persönlichen Einkommen die Mindesthöhe von Facharbeitern übertreffen würden! Und wie sieht es mit dem Mindestlohn unter ungünstigen Bedingungen aus? Die Betrachtung von Durchschnittswerten zeigt nicht ausreichend das bestehende Dilemma! Im Land Brandenburg betrug lt. jährlich erfasster Wirtschaftsergebnisse der juristischen Personen (LPG, AG, GmbH u. a. Agrarbetriebe) der Anstieg der Bruttoeinkommen anhand der Kennziffer Personalaufwand im Vergleich zu den eingesetzten Arbeitskräften 2003 bis 2011 nur 4 % (war also minimal):

- Entwicklung der Bruttoeinkommen in Agrarbetrieben im Land Brandenburg (LELF o. J:)
 - 3-jähriges Mittel 2003 - 2005: 22.782 €/Ak und Jahr
 - 3-jähriges Mittel 2009 - 2011: 23.676 €/Ak und Jahr

Die Hauptursache der verzerrenden Einflüsse des Markts liegt in der Monopolstellung der „besonderen Ware“ Boden, die den Grundeigentümer wegen des Knappheitsmonopols und der natürlichen Begrenztheit des Bodens eine dominierende Stellung einräumt. In dieser Situation versagt der Markt. Landpachtpreise spiegeln die Monopolstellung der Verpächter wider. Dieses Prinzip wirkt dem Leistungsprinzip entgegen und ist ungerecht. Der Markt für knappe Güter erfordert deshalb ein staatliches Eingreifen - nicht um die Pachtpreise abzuschaffen, sondern um sie an der nachhaltig erreichbaren Grundrente zu orientieren. Über Landpachtpreise sollten zwar bestimmte Teile der Grundrente abgeschöpft werden, aber nicht in einem Maße, dass die notwendige Unternehmergewinne oder gar die persönlichen Einkommen beschnitten werden. Die Bauernschaft braucht aus volkswirtschaftlicher Sicht

und auch aus Umweltinteresse einen angemessenen Schutz. Der Marktmechanismus allein bietet ihn nicht.

Die Frage ist also, **wie** Landpachtpreise objektiviert werden können, damit sie mit den Einkommensverhältnissen in der Landwirtschaft im Einklang stehen.

Es gibt folgende Wege, wie der Staat regelnd eingreifen könnte:

1. direkt durch Herausgabe von **Pachtpreisspiegeln** (kurzfristig) und **Pachtpreisrahmen** (langfristig);
2. indirekt durch bessere Richtlinien, wie die Pachtpreise zeitlich anzupassen sind;
3. indirekt durch Gestaltungsregelungen des Bodenmarkts, die dämpfend auf die landwirtschaftlichen Bodenpreise einwirken. Durch einen attraktiveren Bodenerwerb würde der Druck auf dem Pachtmarkt sinken. Viele Bauern würden lieber den Boden erwerben.

5.3. Pachtpreisrahmen

Ziel sind solche Landpachtpreise, die in Niveau und Relationen vom einseitigen Druck des Markts befreit sind und mit den tatsächlichen Ertragsverhältnissen in den Regionen im Einklang stehen. Sie sind auf die objektiv realisierbare Grundrente zu beziehen. Solche objektivierten Landpachtpreise sind mehr als nur Pachtpreisspiegel, die ähnlich den Mietpreisspiegeln in den Städten erarbeitet werden könnten. Ergänzend dazu gehörten auch sachlich angemessene Erhöhungsregelungen.

Pachtpreisrahmen wären eine Aufgabenstellung für Forschungseinrichtungen. Da sie nicht mit einem Paukenschlag zur Verfügung stehen können, würden in einer Übergangszeit zur Eindämmung unfairer Landpachtpreise durchaus Pachtpreisspiegel für vergleichbare Standortbedingungen und Nutzungsverhältnisse des Bodens hilfreich sein. Analog den Mietspiegeln in den Städten kommt es dabei auf eine demokratische Erarbeitung an, d. h. Verbände sollten unbedingt einbezogen werden. Bei entsprechendem politischem Willen ist das sogar als eine Sofortmaßnahme in der jetzigen Bundesrepublik denkbar.

Ein Beispiel für Orientierungsrahmen kennen wir aus den neuen Bundesländern. Hier gab es 1990 keinen Markt für Pachtland und in den ersten Jahren eine breite Streuung der privat vereinbarten Pachtpreise. Die BVVG übte durch die Verpachtung der ehemals volkseigenen Flächen ab Mitte der 90er-Jahre die Preisführerschaft aus. Der ostdeutschen Landwirtschaft konnte nicht einfach das westdeutsche Pachtpreinsniveau übergestülpt werden

(obwohl es diese Vorstellungen anfänglich gab). Unter Anleitung von Sachverständigen wurden Orientierungswerte erarbeitet; so bildete sich schrittweise ein eigenes Pachtpreisniveau heraus. Im Zusammenhang mit ihrem großen Marktsegment nutzte die BVVG ihr Machtmonopol allerdings auch zu einer ständigen Steigerung der Pachtpreise aus. Der Ablauf der vertraglichen Pachtzeiten wurde regelmäßig mit der Erhöhung der Landpachtpreise verbunden, um den Finanzhunger des Staats zu befriedigen. So entwickelten sich die Pachtpreise mitunter losgelöst von der wirklichen Ertragslage der Böden und der Betriebe, im Besonderen auch unabhängig von der Entwicklung der Betriebsmittelpreise. Eine Orientierung an der tatsächlichen Grundrente war nicht angedacht, dieser Weg wurde auch durch die hohe Konkurrenz um das Pachtland verhindert.

Wissenschaftliche Untersuchungen der Pachtpreise beschränkten sich bisher vorwiegend auf Marktanalysen. Das müsste geändert werden. Es stehen ausgiebige Datenbasen zur Verfügung, die sofort nutzbar sind.

Das sind:

1. die langjährige Datenerhebung des Testbetriebsnetzes über Naturalerträge, Anbauverhältnisse, Betriebsgrößen, ökonomische Ergebnisse;
2. die Geodaten des Bodeninformationssystems mit Bodenübersichtskarten in verschiedenen Maßstäben (BÜK 200, künftig auch BÜK 1000), die länderübergreifend zugriffsbereite Qualitätsparameter des Acker- und Grünlands bereitstellen und nach Gebieten definieren.

Durch die Vernetzung der beiden Datensysteme können Ertragspotenziale der verschiedenen Bodenarten und Klimaräume in Form von naturalen Messgrößen und finanziellen Richtwerten erarbeitet werden. Dabei sind die Eigenschaften der Böden und die Klimafaktoren zu berücksichtigen. Es liegen bereits wissenschaftlich begründete „Boden-Klima-Räume“ vor. Analog dem Baukastenprinzip, das bei der Einheitsbewertung (Reichsbodenschätzung) angewandt wurde, ließen sich Faktorbewertungen **nach Betriebsgruppen mit vergleichbaren natürlichen Ertragspotenzialen** erarbeiten. Dazu sind die Qualitätsparameter des Bodens und des Klimas mit ökonomischen Daten zu koppeln (Preise, Kosten, Gewinne und Anbauverhältnisse). So können die Reinerträge nach der Ergiebigkeit der natürlichen Standortbedingungen klassifiziert werden. Pauschalisierte Reinerträge nach Regionen oder gar nach Bundesländern (wie in Anhang 14 des ErbStRG (BMJ 2008a), vgl. Tab. 5) erfassen nicht die wahre Situation, weil sie auf Mischwerten unterschiedlicher Standortverhältnisse beruhen.

Funktionen wie sie gegenwärtig von Steuern, Direktzahlungen und Zulagen für benachteiligte Gebiete erfüllt werden, können dann kritisch überprüft werden. Auf der Basis von Ertragspotenzialen und finanziellen Richtwerten von

Standortgruppen können Pachtpreisrahmen mit Pachtpreisober- und -untergrenzen definiert werden.

Für die Datenverknüpfung zwischen dem Testbetriebsnetz und der Geodatenbasis bieten sich zwei Herangehensweisen an:

- Nutzung der Struktur des Testbetriebsnetzes als Basis: Man ordnet dem im Testbetriebsnetz langjährig erfassten Betrieb seine typischen Geodaten zu und fasst gleichartige Betriebe zu Gruppen zusammen. Die Gruppennittel und die Streuung in der Gruppe ermöglichen die Ausarbeitung von Richtwerten für Pachtpreisrahmen. (In der DDR wurden die Gruppen „Natürliche Standorteinheiten“ genannt).
- Nutzung der Struktur der BÜK 200 als Basis. Man ordnet den Böden der BÜK typische Erträge, Anbauverhältnisse und ökonomische Ergebnisse von Musterbetrieben zu - ausgehend von Mittelwerten aus dem Testbetriebsnetz. Die mit ökonomischen Daten ergänzte Geodatenbasis ermöglicht multiple Korrelations- und Regressionsrechnungen. Deren Ergebnisse geben Aufschluss, welche Faktoren wie stark wirken, und liefern ein Baukastensystem zur Bewertung einer Klassenfläche, letztlich auch eines Betriebs oder eines Gebiets (nach dem Beispiel der Bodenschätzung der 1930er-Jahre).

Beide Herangehensweisen haben Vor- und Nachteile. Das zweite Herangehen ist kongruent mit dem Baukastensystem der Bodenschätzung bei der Ermittlung von Acker- und Grünlandzahlen (Erfassung der Einflussfaktoren, ihre Bewertung und die Faktorbewertung). Offen zu legen wäre, welche Einflussfaktoren vor fast 100 Jahren nicht oder ungenügend einbezogen wurden bzw. ausgehend von den damaligen Wissensstand nur unsicher geschätzt werden konnten (z. B. Klimafaktoren). Die Faktorbewertung ermöglicht Zu- oder Abschläge.

Die wissenschaftliche Forschung benötigt natürlich Zeit, ehe brauchbare Ergebnisse vorliegen. Die Autorin hat anhand von Modellrechnungen und ihrem Wissen aus der DDR-Agrarökonomie ein Beispiel vorgelegt. Schon 1994 hat sie angemessene Pachtpreise für die neuen Bundesländer ermittelt und veröffentlicht (vgl. Tab. 8).

Das Beispiel soll hier darauf hinweisen, dass eine Quantifizierung der Grundrente möglich ist. Die wissenschaftliche Ermittlung angemessener Landpachtpreise ist keine Fiktion. Die landwirtschaftlichen Betriebe würden eine Objektivierung der Pachtpreise sehr begrüßen. Verbindliche Obergrenzen, die anhand von Praxisdaten wissenschaftlich ermittelt und mit legitimierten Verbänden demokratisch abgestimmt werden, erreichen natürlich eine weit höhere Qualität, als eine Modellberechnung einer einzelnen Wissenschaftlerin es kann.

Wie Tab. 8 zeigt, war im Jahr 1992 der Abstand der tatsächlich gezahlten Pachtpreise von wissenschaftlich geschätzten, „angemessenen“ Pachtpreisen der Autorin noch relativ gering, im Jahr 1999/2000 lagen mittlere Landpachtpreise bereits 33 - 90 % darüber. Das zeigt am Beispiel, dass einerseits die Ertragsleistungen gestiegen sind, aber sich andererseits die Landpachtpreise losgelöst von den ökonomischen Grundlagen entwickelten.

Tab. 8: Modellergebnisse angemessener Pachtpreise in ostdeutschen Ackerbaubetrieben 1990 - 1992 (R. Kindler 1994).

Region	westliches Mittelbrandenburg	östliches Mittelbrandenburg
mittlere Ackerzahl	32	27
erzielbarer Reinertrag [DM/ha]	185	130
Pachtanteil am Reinertrag [%]	51	69
angemessener Pachtpreis [DM/Ackerzahl]	2,81	2,20
[DM/ha]	90	59
Entwicklung in der Praxis		
gezahlter Pachtpreis 1992 [DM/ha]	95	90
gezahlte Pachtpreise 1999/2000 [DM/ha]	170	127
gezahlte Pachtpreise 2005 - 2007 [€/ha]	80 - 120	70 - 100

5.4. Pachtpreisspiegel

Kurzfristig möglich wäre eine staatliche Einflussnahme auf die Landpachtpreise über das Instrument „Pachtpreisspiegel“ mit Angabe von Obergrenzen, wie eingangs erläutert. Anhaltspunkte könnten die Betriebsdaten von Pachtbetrieben liefern, die zu 100 % vom Pachtland leben. Ihre Daten sind weniger den verfälschenden Einflüssen des Marktmonopols ausgeliefert.

Die preistreibenden Folgen privater Bodenmonopole auf die Landpachtpreise könnten durch die regionalen Obergrenzen in Pachtpreisspiegeln eingedämmt werden. Eine Handhabung von Obergrenzen hätte einerseits eine Schutzfunktion, andererseits verbliebe für das marktwirtschaftliche Handeln noch ein ausreichender Spielraum.

Obergrenzen für regionale Pachtpreise sollten - ähnlich den Mietspiegeln in den Städten - unter demokratischer Mitarbeit von Interessenverbänden zustande kommen. Partner der Landesministerien wären insbesondere die regional vorhandenen Bauernverbände. Die Wirkung von Pachtpreisspiegeln darf allerdings nicht überschätzt werden, das weiß man von den Mietspiegeln. Eine größere Transparenz in Abstimmung mit dem tatsächlichen bäuerlichen Einkommen wäre aber ganz sicher zu erwarten. Pachtpreisspiegel wä-

ren auch eine transparente Orientierung für gutwillige Verpächter. Pachtpreisspiegel würden der Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Auf diesem Wege könnte der Staat seine hoheitliche Aufgabe für die Entwicklung gesunder Agrarstrukturen besser als bisher wahrnehmen. Allein die Existenzsicherung vielfältiger landwirtschaftlicher Betriebe schützt vor dem Ausbluten der ländlichen Räume.

Zusammenfassung: Der freie Markt ist bei knappen Gütern nicht in der Lage, faire Pachtpreise hervorzubringen. Pachtpreise widerspiegeln nicht die objektiv realisierbare Grundrente und erfassen einen zu großen Anteil der dem Landwirt zustehenden Einkommen, sie sind vom Zusammenhang mit den Erzeugerpreisen, den Betriebsmittelpreisen und gezahlten Subventionen losgelöst.

Für die Vereinbarung von Landpachtpreisen fehlt es an Orientierungen. Verbindliche Pachtpreisrahmen und alternative Richtlinien der Pachtpreisanpassung könnten abhelfen. Sie sollten wissenschaftlich in Abstimmung mit der objektiv realisierbaren Grundrente erarbeitet werden. Das wäre eine langfristige Zielstellung.

Kurzfristig möglich wären Pachtpreisspiegel mit Obergrenzen (ähnlich den Mietpreisspiegeln), die unter staatlicher Regie und bei demokratischer Mitwirkung der regionalen Bauernverbände auszuhandeln wären.

6. Schritte zu angemessenen Agrarlandpreisen

Im deutschen Grundgesetz (und auch in einigen Länderverfassungen) kommt die Sorge zum Ausdruck, die Nutzung des Grund und Bodens könne nicht ausreichend der Sozialpflichtigkeit genügen. Deshalb heißt es in Artikel 15 : „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.“ (BMJ 2012) In der brandenburgischen Verfassung wurde 1990 daran angeknüpft. Für den Boden und die Gewässer verkündet ihr Artikel 40: „Ihre Verkehrsfähigkeit kann durch Gesetz beschränkt werden“.

Die Verfassung will es, der Staat darf es - wichtige Eingriffsregeln zur Steuerung der Marktwirtschaft für den Grund und Boden erlassen. Also Schluss mit den Spekulationen, wenigstens ihre Eindämmung ist zu fordern.

Weist man heute auf Artikel 15 des Grundgesetzes hin, herrscht Skepsis vor. Manchem ist es sogar peinlich, Vielen aber auch sympathisch! Das Grundgesetz will den Boden entkapitalisieren! Dabei entspräche dieses Anliegen allein schon deshalb voll dem öffentlichen Interesse, da der Grund und Boden das einzige Umweltmedium ist, das sich zum größten Teil in privaten Händen befindet. Da die Umweltfunktion der landwirtschaftlichen Böden (mehr als die Hälfte der Territorialfläche) von den Landwirtschaftsbetrieben abhängt, wäre es schon ein Fortschritt, wenn die Nutzer Sicherheit über die Pachtverträge hätten und überhaupt in höherem Maße Eigentümer ihrer genutzten Böden würden. Dann wäre ihr Interesse am Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und dem Flächenschutz sowie an intakten Kulturlandschaften größer. In Deutschland sind im Schnitt aktuell nur 38 % der Flächen Eigentum derer, die sie bewirtschaften. Hier Fortschritte zu erreichen, geht nicht ohne Eingriffe in den Bodenmarkt.

In der bundesdeutschen Vergangenheit sind durchaus Eingriffe in den Bodenmarkt zu finden. Ausgangspunkt für solche Eingriffe war immer die Existenzsicherung der Landwirtschaftsbetriebe. So galten Stopppreise für den Boden bis 1960. Nach ihrer Freigabe wurden am 1.1.1962 mit dem Grundstücksverkehrsgesetz (BMJ 2008) bestimmte Genehmigungspflichten und Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Flurstücke eingeführt. Erste Gebote wurden mit dem Reichssiedlungsgesetz schon 1919 erlassen (Reichsjustizministerium 1919). - Es handelt sich um rechtliche Eingriffe in die Freiheit des Grundstücksverkehrs mit dem Ziel, die landwirtschaftlichen Betriebe zu stärken. Eine Gefährdung der Agrarstruktur wurde gesehen, wenn ein geplanter Bodenerwerb einer „gesunden Bodenverteilung“ in den Dörfern widersprach.

Die gesetzlichen Genehmigungspflichten und Vorkaufsrechte des Grundstücksverkehrsgesetzes werden vom Landwirtschaftsamt wahrgenommen. Immer wenn ein landwirtschaftliches Grundstück einer bestimmten Größe (differenziert nach Bundesländern) verkauft oder verschenkt wird, ist eine amtliche Zustimmung einzuholen. Bei der Zustimmung fordert der Gesetzgeber die Prüfung bestimmter Kriterien:

- Verfügt der Antragsteller über eine landwirtschaftliche Qualifizierung?
- Führt der geplante Bodenerwerb zu gesunden Betriebsgrößen?
- Sichert ein Betriebskonzept die nachhaltige Landbewirtschaftung?

Bei einem Grundstückserwerb genießen Hauptlandwirte Vorrang vor Nebenlandwirten, Nebenlandwirte vor Nichtlandwirten. Dem Verkäufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks kann von Amts wegen ein anderer Erwerber zugewiesen werden. Bei Nichtgenehmigung eines Kaufvertrags können auch Landgesellschaften Vorkaufsrechte ausüben (Bodenbevorratung). Die Regelungen gelten sogar nach § 2 des o. a. Gesetzes bei Schenkungen an Nichtlandwirte.

Nimmt ein Landwirt das Vorkaufsrecht wahr, so muss er in den vereinbarten Angebotspreis eintreten. Lediglich § 9, Absatz 1 impliziert eine Versagung der Genehmigung bei grobem Missverhältnis von Kaufpreis und Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks (Kriterium „Wucher“). Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts besteht ein Missverhältnis, wenn der Kaufpreis 50 % über dem Verkehrswert liegt. (Lt. BGH-Beschluss vom 27.04.2001 wird neuerdings sogar von 100 % Abweichung ausgegangen!)

Die Durchsetzung der Vorkaufsrechte war in der Vergangenheit problematisch. Das an sich gut gedachte Instrumentarium wurde oft wegen der zu hohen Bodenpreise nicht wahrgenommen. Bauern verzichteten ungern. Das Gesetz will zwar Wucherpreise ausschließen, wo aber beginnt Wucher? Der Verkehrswert ist selbst schon Wucher, wenn er den Ertragswert erheblich übersteigt. Das Gesetz sollte geändert werden und sich auf den Ertragswert beziehen! Am einfachsten würde sich der Ertragswert in der Praxis wieder behaupten, wenn Nichtlandwirte grundsätzlich vom Erwerb landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen würden.

In Tab. 9 ist die derzeitige Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise dargestellt.

Die Preissteigerung der letzten 7 Jahre liegt in Westdeutschland bei rund 40 %, im Osten bei 140 %. Das ist hauptsächlich durch drei Faktoren bedingt:

- das wachsende Interesse von „Finanzinvestoren“ am Erwerb von Agrarland und der Absturz der Zinsen als Folge der Finanzkrise (Einbruch im Immobiliensektor);
- das Ausufern der Getreidepreise in einzelnen Jahren, das die Hoffnung auf sagenhafte Renditen anheizte, vgl. dazu die Jahre 2007/08 und 2009/10 in Anhang 2, Tab. 12;
- die Ausschreibung von Verkaufslösen durch die BVVG in Ostdeutschland mit den Veräußerungen zum Höchstgebot. Es kamen auch Nichtlandwirte und ausländische Landwirte zum Zuge, die eine andere finanzielle Basis hatten.

Tab. 9: Niveau und Entwicklung der Bodenpreise für Agrarland 2005, 2009 und 2012* (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland o. J., Neue Landwirtschaft 2004 - 2012, Eurostat o. J.).

Land	Bodenpreis [€/ha]			Entwicklung [%]
	2005	2009	2012	
Baden-Württemberg	18 930	19 012	20 136	107
Bayern	22 366	25 052	31 841	143
Hessen	12 993	12 471	12 530	96
Niedersachsen	13 236	15 337	21 146	160
Nordrhein-Westfalen	25 869	26 841	32 427	125
Rheinland-Pfalz	8 546	9 604	11 141	131
Saarland	8 708	10 078	9 129	104
Schleswig-Holstein	12 273	16 085	23 063	188
Mittelwert (West)	15 825	17 960	22 267	141
Brandenburg	2 585	4 715	7 262	279
Mecklenburg-Vorpommern	4 306	7 049	11 789	295
Sachsen	4 116	5 262	8 183	200
Sachsen-Anhalt	5 345	7 281	10 895	207
Thüringen	4 135	5 186	6 870	168
Mittelwert (Ost)	3 964	5 943	9 593	240
Deutschland	8 962	10 908	14 424	161

* ... Es ist darauf hinzuweisen, dass die statistischen Mittelwerte das Preisniveau in gewissem Maße verzerrt widerspiegeln, weil sich auch Strukturänderungen in ihnen niederschlagen (z. B. wenn der Anteil kleiner und teurerer Flächen steigt oder sinkt). Sie geben aber einen Überblick über das unterschiedliche Preisniveau in Ost und West unseres Lands und auch über die zeitliche Entwicklung.

Im Vergleich zu den Nachbarländern zeigt sich, dass die ostdeutschen Bodenpreise denen in Frankreich ähneln, während die westdeutschen sich in Richtung des Niveaus in den Niederlanden bewegen - mit Ausnahme einzel-

ner Bundesländer wie Saarland, Rheinland-Pfalz und Hessen (siehe dazu auch Anhang 1, Tab. 10 und Anhang 2, Tab. 11). Welche unterschiedliche Bodenpolitik macht Frankreich? Das wäre eine Untersuchung wert. Offensichtlich existieren staatliche Regelungen, die zur Dominanz der Ertragswerte im landwirtschaftlichen Bodenmarkt führen.

In Ostdeutschland lagen 1991 - 2005 die Bodenpreise noch relativ nahe am landwirtschaftlichen Ertragswert. Das war vor allem bedingt durch die Kapitalschwäche der Landwirtschaftsbetriebe und auch der Bevölkerung. Erst mit dem kurzzeitigen Boom der Erzeugerpreise 2007/2008 und der gleichzeitigen Änderung der staatlichen Privatisierungspolitik des ehemals volkseigenen Agrarlands in Ostdeutschland (Verkauf zu Höchstgeboten) kam es zu einem erheblichen Anstieg. Trotzdem erreicht das Preisniveau im Osten erst 43 % des Westens. Wollte der Staat die Bodenpreise den Ertragswerten annähern, wäre es völlig verfehlt, die ostdeutschen Bodenpreise schrittweise dem westdeutschen Niveau anzunähern. **Umgekehrt wäre es richtig!**

Als vorbildliche Lösung für staatliche Marktregelungen in der Landwirtschaft kann die Gestaltung des Markts für Milchquoten gewertet werden. Ab April 2000 wurde die Verpachtung von Milchquoten durch speziell eingerichtete Vermarktungsbörsen ersetzt. Die „Sofamelker“ wurden abgeschafft und das Neuverpachten von Milchquoten wieder möglich. Dazu wurden regionale Börsen geschaffen. Für die Preisgestaltung wurde ein genaues Prozedere festgelegt, das ein Gleichgewichtssystem zum Inhalt hatte. Es wurde nicht der Höchstpreis angestrebt, sondern alle Angebote berücksichtigt. Dieses Beispiel zeigt, dass der Staat im Sinne der Agrarbetriebe den Markt regulieren kann, wenn er will! Eine solche Aktivität wäre auch für den Bodenmarkt zu wünschen.

Wie könnten staatliche Eingriffe in den heutigen Bodenmarkt aussehen, wenn er besser der gesunden Agrarstruktur dienen soll? Kriterium muss am Ende sein, dass der Grund und Boden wieder stärker in bäuerliche Hand gelangt. Dafür sind erschwingliche Bodenpreise die Grundbedingung. In diesem Sinne äußerte sich auch der Agrarminister von Sachsen-Anhalt, Herr Aeikens in der „Mitteldeutschen Zeitung“ vom 05.02.2010 (Schafmeister, C. 2010). Seine Sorge ist ebenfalls die Bezahlbarkeit der Flächen für regional wirtschaftende Bauern. Das Preisniveau für öffentlich ausgeschriebene BVVG-Flächen hat sich hier in 7 Jahren verdoppelt. Der Minister ist in Verhandlungen mit der BVVG, um die noch zu privatisierenden Flächen von etwa 70 000 ha unter Regie seiner Landgesellschaft zu verpachten und zu verkaufen. Es wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die Änderungen des Grundstücksverkehrsgesetzes vorschlagen soll. Der Bauernverband von Sachsen-Anhalt fordert regional begrenzte Ausschreibungen der BVVG und mehr Direktverkäufe an die Pächter auf der Basis von Verkehrswertgutachten.

Ich sehe folgende Wege für eine grundsätzliche Reform des Bodenmarkts (nicht nur der Privatisierung von BVVG-Flächen):

- Nichtlandwirte sind vom landwirtschaftlichen Bodenmarkt völlig auszuschließen (das ist die Minimalforderung für ein Verbot);
- Gründung von Bodenfonds, die wie Aktiengesellschaften funktionieren und den Boden im Interesse von landwirtschaftlichen Betrieben aufkaufen und als AG halten, d. h. dem übrigen Markt entziehen.
- Analog zu den Milchquoten werden spezielle Bodenbörsen eingerichtet, um die Veräußerung zu regeln. Die Bodenpreise werden durch das Bieterverfahren ermittelt, das nur für aktive Landwirte geöffnet wird.

Verbote und Marktregulierungen sollten Hand in Hand gehen. Hier einige Gedanken zum Prozedere.

6.1. Bodenmarkt ohne Nichtlandwirte

Die Zulassung von Nichtlandwirten auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt bewirkte seit Jahrzehnten, dass die Verkehrswerte des Agrarlands in ortsnahen Bereichen, an Verkehrsknotenpunkten und in „Speckgürteln“ der Städte - nach Freigabe der Preise im Jahre 1960 - auf das Zwei- bis Fünffache anstiegen und für ein Großteil der Landwirte praktisch unbezahlbar wurden. Zurzeit wird gerade der Bodenmarkt in den neuen Bundesländern durch das Ausschreibungsverfahren der BVVG aufgewirbelt. Agrar- und Industriekonzerne aus dem In- und Ausland steigen in den großflächigen Erwerb von Agrarland ein, weil sie hohe Bodenpreise bieten können und es an ortsansässigen zahlungsfähigen Landwirten mangelt. Oft kaufen sie auch gefährdete Betriebe auf, sodass das Grundstücksverkehrsgesetz nicht greift. Es ist jetzt (nach mehr als 50 Jahren Bestand dieses wichtigen Gesetzes) an der Zeit, seine rechtlichen Regelungen zu reformieren. Das Manko des an sich gut gemeinten rechtlichen Eingriffs muss behoben werden. Das ist möglich, wenn Nichtlandwirte ganz und gar vom Erwerb landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen werden. Nur so kann sich der Bodenpreis wieder erholen und dem Ertragswert annähern. Der Druck auf den Pachtmarkt würde dann auch nachlassen und helfen, die Pachtpreise zu normalisieren.

Global treten immer häufiger Großagrарier und Agrarkonzerne auf dem Bodenmarkt auf. So haben in den Jahren 2004 - 2009 ausländische Konzerne in Afrika 2 Mio. ha Land gekauft (lt. Studie eines britischen Forschungsinstituts in Äthiopien, Ghana, Madagaskar und Mali). China, Südkorea und Japan bemühen sich ebenfalls, durch großflächige Landkäufe oder Anpachtungen ihre Ernährungsbasis zu vergrößern. Dieser Prozess wird „Land grabbing“ – also

Landraub - genannt (SODI 2010). In Deutschland eifert die KTG-Agrar AG mit Sitz in Hamburg diesen Beispielen nach. Ihr Ziel ist der Anbau von Getreide, Mais und Raps für den Einsatz in eigenen Biogasanlagen (KTG o. J.). Sie bewirtschaftet nach eigenen Angaben bereits etwa 30 000 ha in Deutschland und Litauen. Sie kauft auch ganze Betriebe auf. Folglich besteht reges Interesse an der Liquidation von Landwirtschaftsbetrieben. Bekannt wurde auch der Landerwerb durch einen Pharmagroßhändler, der 40 000 € je ha zahlte. Gehören solche Großbetriebe in eine gesunde Agrarstruktur? Es sind bereits Agrar-Industrie-Kombinate. Noch 2007 sah die BVVG die Sicherung der Agrarstruktur als nicht mehr wesentlich an (zu ihrer Verwertungspraxis siehe Schramm, L. 2010).

Dies steht lt. BGH mit Urteil vom 27.11.2009 im Widerspruch zu den Vorgaben des Gesetzgebers und den Entscheidungen der Länder zur Gültigkeit des Grundstücksverkehrsgesetzes. Diese Behörden sollten künftig bei der Genehmigung der Käufe mitsprechen und die Genehmigung versagen, wenn der Preis im groben Missverhältnis zum Ertragswert eines Flurstücks steht.

Bauernverbände befürchten schon lange, dass außerlandwirtschaftliche Erwerber eine zu große Rolle spielen. Bereits im Jahr 2005 hatten sie einen Zusatz zum Grundstücksverkehrsgesetz erwirkt. Am 16.06.2006 nahm der Bundestag eine einschränkende Klausel zum § 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes an. Die Klausel besagt: „Rechtsgeschäfte können über den § 9 hinaus versagt werden, wenn es in dem betroffenen Teil des Landesgebiets zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur zwingend erforderlich ist.“ Für eine Bodenmarktreform geht diese Klausel nicht weit genug. Es muss stärker gegen den allgemeinen Preisdruck vorgegangen werden, den Nichtlandwirte, Industriekonzerne und Agrar-Industriekomplexe auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt ausüben! Das wäre gesichert, wenn allein Landwirte auf dem Bodenmarkt auftreten dürften.

Da bereits die Verkehrswerte die wirtschaftlich begründeten Ertragswerte nicht mehr repräsentieren, wirkt in der Praxis die Wucherklausel des § 9 des Grundstücksverkehrsgesetzes kaum. Bauern geraten in das Dilemma, dass der vertragliche Preis nicht angetastet werden darf.

Hier ein Beispiel: Einem pensionierten Bäcker war eine Kaufgenehmigung durch das zuständige Landwirtschaftsamt versagt worden. Auch später hat das zuständige Landwirtschaftsgericht mit Verweis auf das Grundstücksverkehrsgesetz dem Bäcker die Genehmigung versagt (er hielt gerade mal 28 Schafe). Durch das Oberlandesgericht wurde die Versagung jedoch wieder aufgehoben. Die Begründung für diese Revision ging allein vom Preis aus. Ein ansässiger Landwirt, der das Grundstück gern gekauft hätte, konnte den Preis von 2,24 €/m² nicht aufbringen und wurde daher vom Oberlandes-

gericht (im Vergleich zum zahlungskräftigen Bäcker) als „Nichtinteressent“ eingestuft! (OLG Stuttgart 1998)

6.2. Erfahrungen mit Bodenfonds-AGs

Am ostdeutschen Bodenmarkt hat sich eine Initiative von unten entwickelt in Form von Aktiengesellschaften, die Bodenfonds bilden und verwalten, ohne als Produzenten tätig zu sein. Diese Idee geht auf den bedeutenden Agrarwissenschaftler Prof. Otto Rosenkranz zurück. Er hatte vorgeschlagen: „Alles Land in eine Aktiengesellschaft einzubringen und mit Aktien zu vergüten würde die Bezüge der Bodeneinbringer auf den mit dem Boden erwirtschafteten Ertrag begrenzen. An die Stelle des Interesses an der Pacht würde das Interesse am Ergebnis der wirtschaftlichen Tätigkeit des Betriebes treten.“ (Rosenkranz, O. 2000)

Die wahrscheinlich erste Initiative dieser Art war die Gründung des 1. Ostdeutschen Bodenfonds in Sachsen-Anhalt 1999. Hier wurden Kapitalanleger angesprochen, die ihr Geld sicher in Agrarland anlegen wollten. Die damalige Einlage betrug 30 000 DM. Dieser Bodenfonds war als GmbH & Co. KG gegründet worden (Gräf, G. 1999).

Da die ostdeutschen Landwirtschaftsbetriebe kapitalarm waren und noch sind bzw. ihr Kapital dringend für andere Zwecke brauchten, jedoch viele nichtlandwirtschaftliche Grundeigentümer ihre Fläche gern abstoßen wollten, war der o. a. Bodenfonds ein Auffangbecken, um sich mit der Hilfe außerlandwirtschaftlicher Kleinanleger den Boden langfristig zu sichern. In diesem speziellen Fall ging es den Kapitalanlegern vorrangig um den nachhaltigen Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe - nicht darum, die Pacht zu verewigen.

Nach dem Vorbild der ersten ostdeutschen Bodenfonds fungiert seit 2007 die „Farmland-AG“ als überregionaler Fonds, der Kleinanleger und Agrarbetriebe unter einen Hut bringen möchte. Die Kapitalanleger haben nur das Recht auf Rendite, sogar unabhängig von der Güte des Bodens und seiner Lage. Sie haben nicht das Recht auf eigene produktionsbezogene Bodennutzung oder auf ein bestimmtes Bodenstück.

Die Farmland-AG ist vertraglich mit bestimmten Agrarbetrieben verbunden, die den aufgekauften Boden pachten. Für die Partnerbetriebe werden „Bodenmarktplätze“ gehalten - der Fonds dient der zeitweiligen Sicherung des Bodens für den Pächter zum Zwecke eines späteren Erwerbs. Er ist keine öffentliche Börse (Schöll, R.; Holstein, R. 2009).

Farmland-AG kauft nach eigenen Angaben zur Existenzsicherheit der Betriebe langfristig verpachtete Agrarflächen auf und verwaltet die Flächen. Der Boden kann den Eigentümer wechseln, ohne dass gleichzeitig seine Nutzung

durch den bisherigen Pachtbetrieb gefährdet ist. Der Grundsatz „Verkauf bricht nicht Pacht“ wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Privatisierung des Bodenreformlands in den neuen Bundesländern entstand noch ein weiterer spezieller Bodenfonds. In Mecklenburg-Vorpommern und in Brandenburg gründeten Landwirtschaftsbetriebe 2006 eine GmbH & KG und erwarben auf Kreditbasis 5 400 ha Agrarland von der BVVG (die das Bodenreformland privatisiert). Dieser Boden wurde vorerst an 37 aktive Landwirte verpachtet und soll nach spätestens 15 Jahren durch die KG an sie verkauft werden. Sinn dieser privatwirtschaftlichen Initiative ist es, jetzige bezahlbare Preise beim Bodenerwerb zu sichern und den Boden der Spekulation zu entziehen (Jaeger, W. 2008)

Das war ein kluger Schritt, denn ab 2007 wurde die Privatisierung des Bodenreformlands einschneidend geändert, indem zur Ausschreibung der Bodenflächen übergegangen wurde. Die BVVG als Vermarkter dieser Flächen war entsprechend dem Willen der Bundesregierung zu dieser Praxis gezwungen. Makabres Ziel war von Anfang an, den Boden zum Höchstgebot zu veräußern. Aufgrund von Protesten der Bauernverbände wurde im September 2009 die Vermarktung durch öffentliche Ausschreibung ausgesetzt, um Kompromisse zu finden. 2010 wurde das Verfahren leicht verändert wieder aufgenommen. Die Preise haben sich seitdem etwa verdoppelt.

Schon 2009 hatten Höchstgebote von Landwirten „westliche“ Preise von 1,70 - 3,05 €/m² erreicht (Birnstengel, J. 2010). Das sind Bodenpreise, wie sie in Westdeutschland verbreitet sind (z. B. Nordrhein-Westfalen). Sie sind aber weder dort noch in Ostdeutschland betriebswirtschaftlich tragbar, sondern müssen aus anderen Vermögensquellen oder durch maximale Intensivierung der Produktion abgesichert werden.

Begründet ist lediglich die Tendenz, dass ein höherer landwirtschaftlicher Gebrauchswert der Flächen besser im Preis zum Ausdruck kommt (Boden mit hohen Ackerzahlen, Schlaggrößen ab 10 ha). Diese Abhängigkeiten ließen die bisherigen Verkehrswerte bis 2006 teilweise vermissen. Einzelne ostdeutsche Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben anhand von Korrelationsrechnungen in der Vergangenheit oft festgestellt, dass keine Abhängigkeiten zwischen Bodenpreisen und Bodenfruchtbarkeit bestehe. Das war aus Landwirtschaftssicht irrelevant - nicht nachvollziehbar.

Bis Ende 2006 bestand auch bei BVVG-Verkäufen die Praxis, die Preisermittlung durch Gutachten von öffentlich bestellten Sachverständigen zu regeln. Gegenstand der Gutachten war das Vergleichswertverfahren. Damit war das Preisniveau dieser Flächen durch Vergleichspreise bestimmt, die unterschiedliche Gebrauchswertmerkmale aufwiesen.

Das hatte oft den Nachteil, dass die Kaufwerte besonders fruchtbarer Böden oder auch arrondierter Schläge in Gutachten gedrückt wurden.

Auch war das ortsübliche Kaufgeschehen überwiegend mit rechtlichen Auflagen belastet. Wenn Pächter nämlich von ihren Verpächtern Land kauften und die Pachtverträge noch nicht ausgelaufen waren, war in der Regel ein niedrigeres Niveau der Bodenpreise anzutreffen. Der Wert von pachtfreiem Land lag in der Regel höher. Den Beweis kann man der Tatsache entnehmen, dass die BVVG beim Verkauf der o. a. 5 400 ha Land in einem Gesamtpaket an die Kommanditgesellschaft einen Preisaufschlag von 20 % erzielte. Eine Differenz von 20 % könnte erfahrungsgemäß der Wertabschlag sein, der bei rechtlich belasteten Grundstücken eintritt.

6.3. Landes-Bodenbörsen

Der Transfer des Agrarlands innerhalb des landwirtschaftlichen Sektors könnte auch - ähnlich dem Handel mit den Milchquoten - über Börsen erfolgen. Man könnte sie „Landes-Bodenbörsen“ nennen. Beim Bodentransfer zwischen dem privaten Grundeigentümer und dem Landwirt würde eine Bodenbörse als Vermittler fungieren. Die Einrichtung von Landes-Bodenbörsen würde es dem Staat ermöglichen, seine hoheitliche Verantwortung für die Agrarstruktur besser wahrzunehmen. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise unter der Trägerschaft der regional bestehenden Landgesellschaften gegründet werden.

Landes-Bodenbörsen nach dem Vorbild des Milchquotenmarkts können über die bestehenden Ansätze und Erfahrungen mit ostdeutschen Bodenfonds auch hinausgehen. In die Vermittlung einbezogen werden könnte z. B. die Umwandlung von Agrarland zu Bauland. Das Hauptziel einer solchen Erweiterung wäre, Spekulation auszuschließen und die finanziellen Gewinne aus der Baulandwerdung der Allgemeinheit zuzuführen. Dazu ist die Trennung von Kauf des Agrarlands und Weiterverkauf an nichtlandwirtschaftliche Nutzer (Bauerwartungsland oder Bauland) eine wichtige Voraussetzung. Zwar soll lt. Bundesregierung der Flächenverbrauch für Verkehrs- und Siedlungszwecke bis 2020 auf 30 ha je Tag reduziert werden, wir sind aber noch weit von diesem Ziel entfernt.

Börsen folgen marktwirtschaftlichen Prinzipien und gleichzeitig administrativen Grundsätzen. Insofern ermöglichen sie die Trennung von Kauf und Verkauf. Nichtlandwirte könnten vom Erwerb ausgeschlossen werden. Der Vorteil, dass Nichtlandwirte den Erwerb von Bauerwartungsland hoch bezahlen, bliebe, ohne die Preise des Agrarlands anzuheizen. Die Trennung beider Verkaufsakte würde bewirken, dass die hohen Baulandpreise nicht wie bisher auf die landwirtschaftlichen Bodenpreise „überschwappen“. Die Preise des

Agrarlands würden sich allein als innerlandwirtschaftliche Bodenpreise herausbilden.

Die erzielten Überschüsse aus dem Verkauf von Agrarland als Bauland oder Bauerwartungsland ständen der Allgemeinheit zur Verfügung. Sie könnten zum Beispiel in einen Umweltfonds fließen. Ökonomische Interessen an Bodenspekulation und Landschaftsverbrauch würden unterbunden, weil das spekulative Einkommen abgeschöpft werden würde.

Diese Wege sind keineswegs neu. In Holland wird zum Beispiel ein „kommunales Durchgangseigentum“ praktiziert. In Dänemark gibt es eine Freigabesteuer. Das Modell des kommunalen Durchgangseigentums spielte in der Bodenrechtsdiskussion der SPD in den 70er-Jahren eine große Rolle, damals wurden sogar solche progressiven Ideen wie das Obereigentum der Gemeinden und das Nutzungseigentum der Bürger diskutiert. Noch 1999 schlug Peter Conradi für Deutschland ein kommunales Durchgangseigentum vor, um Spekulationsgewinne aus der Umwandlung von Agrarland in Bauland für das Gemeinwohl abzuschöpfen. Er nannte eine Reform des Bodenrechts sogar den Prüfstein der parlamentarischen Demokratie (Conradi, P. 1999). Heute äußert sich die SPD nicht mehr zu solchen Themen, die in den Kämpfen um eine Bodenreform geboren wurden (historischer Rückblick auf die Entwicklung des Bodenreformgedankens siehe Kindler, R. 2013).

Wie Landes-Bodenbörsen arbeiten könnten, kann von den Erfahrungen der Vermarktung der Milchquoten abgekupfert werden. Speziell eingerichtete Vermarktungsbörsen müssten den Besonderheiten des Bodens angepasst werden. Das Modell könnte wie folgt auf land- und forstwirtschaftliche Flächen übertragen werden:

1. getrennte Ausschreibung des Agrarlands und des Bauerwartungslands,
2. Einholung von Preisgeboten der gemeldeten Interessenten durch die Börse,
3. Ermittlung von Verkehrswerten durch unabhängige Gutachter (anstelle der Ermittlung von Gleichgewichtspreisen der Milchquoten),
4. Aussonderung der Erwerber, die unter dem Verkehrswert anbieten,
5. Zuteilung des Verkaufsangebots entsprechend der zeitlichen Reihenfolge der Antragstellung zum gemittelten Angebotspreis.

Zusammenfassung: Soll die Verantwortlichkeit der Bauern und Agrarunternehmen am Umweltmedium Boden steigen, muss der Eigenlandanteil steigen. Boden muss erschwinglich sein, Bodenpreise dem Ertragswert der Bö-

den angenähert werden. Dazu bedarf es einer Reform des Bodenmarkts. Die Agrarlandpreise müssen den Ertragsverhältnissen der regionalen Landwirtschaft Rechnung tragen. Der einfachste Weg dahin wäre die Ausschaltung der Nichtlandwirte vom Erwerb des Bodens. Anstelle der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 9 Grundstücksverkehrsgesetz müsste es ein Verbot für alle Nichtlandwirte geben, Agrarland zu kaufen.

Das Grundstücksverkehrsgesetz kann allerdings nicht alle Probleme regeln. Der Markt wird nicht ausgeschaltet, daher wird die Monopolstellung des Bodens nach wie vor zu Steigerungstendenzen führen - auch wenn nur aktive Landwirte auf dem Markt auftreten. Eine wichtige Maßnahme wäre daher, bei der Ausübung des Vorkaufsrechts lt. Grundstücksverkehrsgesetz die Übernahme von zuvor vereinbarten Preisen auszusetzen. Das Gesetz will Wucher ausschalten, insofern dürfte es nur Verkehrswerte zulassen, die um die Ertragswerte der ortsüblichen Landwirtschaft schwanken. Der preistreibende Grundstücksaufkauf durch konkurrierende Landwirte z. B. mit überdimensionierter Veredlungswirtschaft oder mit nichtlandwirtschaftlichen Branchen wie der Energiegewinnung muss zurückgedrängt werden.

Weitergehende Schritte - schon in Ansätzen aus der Praxis bekannt - wären die Einrichtung von Bodenfonds und/oder von Landes-Bodenbörsen. Bodenfonds sichern (regional oder bundesweit) langfristiges Pachtland, sie ermöglichen auch einen späteren Bodenerwerb durch die pachtenden Betriebe. Ihr Anliegen muss die nachhaltige Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe sein. Landes-Bodenbörsen würden zusätzlich die Spekulation mit dem Agrarland eindämmen und Bodenpreise sichern, die den Nutzern den Erwerb ermöglichen.

Die vorgeschlagenen Wege könnten das stumpfe Schwert des jetzigen § 9 Grundstücksverkehrsgesetz ersetzen und zu einem fairen Preisniveau für Agrarland führen. Dazu brauchten bei der Preisfindung für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht Angebot und Nachfrage ausgeschaltet werden - allerdings muss die zahlungsfähige Nachfrage ausschließlich von der Finanzkraft der bäuerlichen Betriebe und Agrarunternehmen bestimmt sein.

7. Anhang 1: Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise nach Bundesländern

Tab. 10: Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise nach Bundesländern 2005, 2009 bzw. 2007 und 2012 bzw. 2010 (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland o. J., Neue Landwirtschaft 2011, Agrarmanager 2013).

Land	Bodenpreis [€/ha]			Pachtpreis [€/ha]		
	2005	2009	2012	2005	2007	2010
Baden-Württemberg	18 930	19 012	20 136	187	189	197
Bayern	22 366	25 052	31 841	229	235	251
Hessen	12 993	12 471	12 530	138	140	148
Niedersachsen	13 236	15 337	21 146	269	279	307
Nordrhein-Westfalen	25 869	26 841	32 427	299	312	337
Rheinland-Pfalz	8 546	9 604	11 141	184	192	199
Saarland	8 708	10 078	9 129	82	85	86
Schleswig-Holstein	12 273	16 085	23 063	257	261	294
Mittelwert (West)	15 825	17 960	22 267	227	234	254
Brandenburg	2 585	4 715	7 262	83	80	98
Mecklenburg-Vorpommern	4 306	7 049	11 789	119	125	152
Sachsen	4 116	5 262	8 183	112	116	128
Sachsen-Anhalt	5 345	7 281	10 895	166	172	198
Thüringen	4 135	5 186	6 870	116	120	130
Mittelwert (Ost)	3 964	5 943	9 593	119	122	141
Deutschland	8 962	10 908	14 424	176	183	204

8. Anhang 2: Landwirtschaftlicher Pachtmarkt in ausgewählten EU-Ländern und Entwicklung der Getreidepreise

Tab. 11: Agrarland- und Pachtpreisniveau ausgewählter EU-Länder im Jahr 2006 (Neue Landwirtschaft 2011).

Land	Pachtanteil [%]	Bodenpreis 2006 [€/ha]	Pachtpreis 2006 [€/ha]	Viehbestand 2010 [GVE/100 ha]	Pachtpreis/Bodenpreis [%]
Länder mit hohem Viehbestand und niedrigem Pachtanteil					
Niederlande	25	31 276	440	358,4	1,40
Dänemark	29	22 280	456	185,9	2,05
Länder mit mittlerem bis niedrigem Viehbestand und hohem Pachtanteil					
Frankreich	75	6 600	122*	81,5	2,04
Deutschland	60	8 909	234	106,5	2,63
darunter West	54	15 800	227		1,44
darunter Ost	75	4 00	119		2,98

Tab. 12: Entwicklung ausgewählter Erzeugerpreise in Deutschland (Statistisches Jahrbuch über Landwirtschaft, Ernährung und Forsten 1972 - 2012).

Jahr	Getreide [€/t]	darunter Brotweizen [€/t]	Milch [€/t]
1970*	178		
1991*	176		
1996*	131	145	
2000*	115	126	317
2003	111		300
2004	103		297
2005	95		297
2006	111	146	297
2007	180	236	348
2008	169	145	351
2009	113	119	253
2010	155	227	315
2011	196		375
2012	221		347

* ... Umrechnung DM in €.

9. Anhang 3: Agrarland- und Pachtpreise im Ost-West-Vergleich

Die landwirtschaftlichen Boden- und Pachtpreise sind gewöhnlich nach natürlichen und ökonomischen Standortbedingungen gestaffelt. In Deutschland sind sie außerdem im Ost-West-Vergleich sehr differenziert. Die Frage ist, ob das unterschiedliche Niveau objektiv begründet ist oder nur eine Übergangserscheinung darstellt (vgl. Tab. 13). Das Gewicht der Bodenpreise wird am Jahresumsatz von immerhin etwa 100 000 ha deutlich. Der Umsatz ist im Osten höher, weil hier der ehemals volkseigene Acker- und Grünlandfläche privatisiert wird.

Tab. 13: Veräußerte landwirtschaftliche Flächen in Deutschland (ohne Flächenerwerbsprogramm der BVVG) [ha].

Jahr	2005	2007	2012
BRD gesamt	96 704	112 412	106 400
alte Bundesländer	38 549	46 164	40 554
neue Bundesländer	58 157	64 864	65 847

Obwohl sich die Kaufwerte im Osten Deutschlands 1991 - 2012 fast verdreifacht haben, sind sie noch nicht beim Niveau der westlichen Bundesländer gelandet. So kommt es, dass in den östlichen Bundesländern das Bodenpreisniveau eher dem des früheren Bundesgebiets in den 60er-Jahren gleicht (Tab. 14).

Im Wirtschaftsjahr 2007/2008 setzten sich wegen der verdoppelten Getreidepreise nach einer Zeit der relativen Stabilität wieder Bodenpreissteigerungen durch. Internationale Spekulanten entdeckten zu Beginn der Finanzmarktkrise nicht nur den Getreidehandel, sondern auch das Agrarland als Kapitalanlage. Das hing mit der Finanzkrise zusammen. Bisherige Spekulationsobjekte waren obsolet geworden, neue wurden gesucht. Der Auftrieb der Getreidepreise dauerte zuerst nur ein Jahr und kehrte sich wieder um, wiederholte sich jedoch 2009/10 und 2012. Solche Preissteigerungen und der erhöhte außerlandwirtschaftliche Bodenerwerb wirken erhöhend auch auf dem Pachtmarkt.

Tab. 14: Ost-West-Vergleich der Boden- und Pachtpreise [€/ha] (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 1962, 2002 - 2013).

Jahr	Landwirtschaft West		Landwirtschaft Ost	
	Bodenpreis	Pachtpreis	Bodenpreis	Pachtpreis
1962*	5 880**	ca. 80	keine Angabe	keine Angabe
1973*	8 790	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
1980*	18 425	141	keine Angabe	keine Angabe
1991*	16 695	217	3 734	67
1995*	16 542	216	3 610	85
2001*	16 530	225	3 811	104
2005	15 825	227	3 964	119
2006	15 941	227	4 040	119
2010	18 719	254	7 405	141
2012	22 267	n. n.**	9 593	n. n.***

* ... Umrechnung DM in €.

** ... Die statistische Angabe für 1962 wurde beim Bundesamt für Statistik erfragt.

*** ... Pachtpreisangaben werden nur noch im 2-Jahres-Rhythmus erhoben.

Ermittelt man Relationen aus dem Verhältnis des Pachtpreises zum Bodenpreis (Tab. 15), so zeigt sich ab 2010 eine Annäherung der Verhältniszahlen, d. h. der Verzinsung. In den neuen Bundesländern besteht ein engeres Verhältnis zwischen Pacht- und Bodenpreis. Das kann dahingehend interpretiert werden: Bodenpreise liegen hier näher am Ertragswert der landwirtschaftlichen Bodennutzung (Barwertfaktor 2010 etwa 52). Im früheren Bundesgebiet haben sich die Bodenpreise weit vom eigentlichen Ertragswert entfernt. Schuld ist ein praktisch unregelmäßiger Bodenmarkt seit Anfang der 60er-Jahre, als die Freigabe der Stopp-Preise erfolgte. Das Vorkaufsrechts nach § 9 Grundstücksverkehrsgesetz konnte die Bodenpreissteigerungen nicht aufhalten.

Tab. 15: Relation Pachtpreis zu Bodenpreis und ihre Streuung auf Ebene der Bundesländer (erzielte Verzinsung [%]).

Jahr	1995	2005	2009	2010
alte Bundesländer	1,31	1,44	1,30	1,14
Streubreite (Länderebene)		0,94 - 2,16		
Barwertfaktor				73,69
neue Bundesländer	2,35	2,98	2,05	1,47
Streubreite (Länderebene)		2,73 - 3,19		
Barwertfaktor				52,52
Deutschland	1,35	2,02	1,68	1,41
Streubreite (Länderebene)		0,94 - 3,19		
Barwertfaktor				58,11

Die Analyse zeigt auch, dass die Bodenverzinsung weit unter den angestrebten 3,5 bis 4 % liegt. Im früheren Bundesgebiet wurde im Jahr 2010 eine mittlere Bodenverzinsung von 1,14 %, in den neuen Bundesländern von 1,47 % erzielt. Die Bodenpreise sind langfristig durch niedrigere Zinsen geprägt, auch als allgemein in der Wirtschaft die Zinsen höher lagen als gegenwärtig!

Es gibt verschiedene Ursachen für die erheblichen Ost-West-Unterschiede. Wenn von Unterschieden in den natürlichen Verhältnissen (z. B. weniger Niederschlag, niedrigere Temperaturen, Vorsommertrockenheit) abgesehen wird, fallen drei Gründe ins Auge:

- Überschwappen der höheren Baulandpreise auf Agrarland,
- Viehdichte als Kennziffer der höheren Veredlung von Agrarrohstoffen,
- Kapitalschwäche ostdeutscher Landwirtschaftsbetriebe.

In den neuen Bundesländern setzte sich das Überschwappen der Baulandpreise auf die Verkehrswerte der landwirtschaftlichen Flächen bisher noch nicht durch. Diese Prozesse verursachten sogar im früheren Bundesgebiet ein Süd-Nord-Gefälle, z. B. die höchsten Bodenpreise im finanzkräftigen Bayern, abfallend bis Schleswig-Holstein).

Hauptgrund für das geringe Überschwappen der Baulandpreise in Ostdeutschland war und ist die geringe Kapitalausstattung der ostdeutschen Bevölkerung. Auch sind die Baulandpreise wesentlich niedriger! Wegen des schwachen industriellen Aufschwungs blieben die Baulandpreise nachhaltig $\frac{2}{3}$ unter dem Westniveau, der von den Baulandpreisen ausgehende Druck ist damit entscheidend niedriger.

Das zeigt die Relation der Baulandpreise im Ost-West-Vergleich z. B. 2005:

- Baulandpreis West (Mittelwert) 108,53 €/m²
- Baulandpreis Ost (Mittelwert) 33,62 €/m²
- Relation Ost/West 0,31

Hinzu kommt, dass bei den Ostdeutschen die Geldanlage „Erwerb von eventuellem Bauerwartungsland“ kaum Fuß gefasst hat (jedenfalls nicht bis zur Finanzkrise 2008). Nichtlandwirte schieden bisher als Kaufinteressenten für landwirtschaftliche Flächen fast aus. Neuerdings treten allerdings im Zusammenhang mit der Finanzkrise „Investoren“ auf, die Kapital auch im ostdeutschen Agrarland anlegen wollen. Industrielle Unternehmen kaufen mit Vorliebe gleich ganze Betriebe auf - eine drohende Gefahr für überschuldete Betriebe. Hinzu kommt die anwachsende Biogaserzeugung im Zuge der Förderung alternativer Energien. Die Kaufkraft der außerlandwirtschaftlichen Inte-

ressenten macht sich zunehmend bei der Preisentwicklung für BVVG-Flächen bemerkbar. Die hier durch Höchstgebote erreichten Verkaufserlöse liegen in letzter Zeit bei 20 % Zuwachs je Jahr. Diese Vergleichspreise treiben auch die privat ausgehandelten Bodenpreise an.

Ein weiterer Grund für die Ost-West-Relation der Bodenpreise ist der Veredlungsgrad pflanzlicher Rohstoffe in der Tierproduktion. In den Bundesländern mit hohem Viehbesatz sind die Pachtpreise hoch (z. B. in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen), was sich auch auf die Bodenpreise auswirkt. Der höhere Viehbesatz erzeugt einen Flächenbedarfsdruck für die Gülleausbringung, ausgehend von Umweltauflagen, und treibt die Nachfrage an (vgl. Tab. 16). Bei niedrigen Pachtanteilen können hohe Pachtpreise von den Betrieben finanziert werden.

Das wird unterstrichen durch den engen Zusammenhang hoher Pachtpreise (teils über 200 €/ha) mit dem hohen Viehbestand in folgenden Bundesländern: Bayern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen (besonders im Gebiet Weser-Ems) und Schleswig-Holstein. Der Viehbestand in den neuen Bundesländern erreicht die Hälfte (Rinder) bis $\frac{1}{3}$ (Schweine) des westdeutschen Niveaus. Ein Konkurrenzdruck wegen der Gülleverwertung besteht nicht.

Tab. 16: Boden- und Pachtpreise 2005 im Vergleich zum Viehbestand (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 2005-2007).

Land	Bodenpreis [€/ha]	Pachtpreis [€/ha]	Viehbesatz [Stück/100 ha]	
			Rinder	Schweine
Baden-Württemberg	18 930	187	72,4	155,0
Bayern	22 366	229	107,4	112,4
Hessen	12 993	138	61,2	103,6
Niedersachsen	13 236	269	95,6	304,6
Nordrhein-Westfalen	25 869	299	119,3	405,1
Rheinland-Pfalz	8 546	184	53,4	41,9
Saarland	8 708	82	65,9	19,5
Schleswig-Holstein	12 273	257	114,4	149,4
Mittelwert (West)	15 825	227	91,5	198,5
Brandenburg	2 585	83	42,8	59,7
Mecklenburg-Vorpommern	4 306	119	39,6	52,2
Sachsen	4 116	112	53,3	67,6
Sachsen-Anhalt	5 345	166	28,4	83,8
Thüringen	4 135	116	43,1	93,5
Mittelwert (Ost)	3 964	119	40,8	69,1
Deutschland	8 962	176	74,9	156,0

Die schwache Kapitalausstattung der ostdeutschen Landwirtschaftsbetriebe ist ein weiterer Grund für niedrigere Bodenpreise in den neuen Bundesländern. Das konnte am schleppenden Verkauf des Bodenreformlands beobachtet werden. Obwohl die Bodenpreise anfangs noch günstig lagen, ging der Verkauf des Bodenreformlands nur langsam voran. Auch die Preisermäßigung beim Erwerb durch ortsansässige Neu- und Wiedereinrichter sowie durch Alteigentümer half da nicht wirklich. Es ging um einen großen Brocken, denn etwa die Hälfte der 1945 enteigneten Flächen war noch im staatlichen Bodenfonds und durch die BVVG zu privatisieren. Es betraf rund 1 Mio. ha Acker- und Grünland und 700 000 ha Wald. Die BVVG entschloss sich - mehr oder weniger von den Verhältnissen gezwungen - zu langfristigen Pachtverträgen. Nur so konnten die ostdeutschen Landwirtschaftsbetriebe überleben.

Literatur

Zitate

Altes Testament (o. J.): 3. Moses 25, 23.

BMJ (2012): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG). Ausfertigungsdatum: 23.05.1949. Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 23.12.2014 | 2438. - Art. 15, S. 5. – <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/gg/gesamt.pdf> (2015-05).

Landtag Brandenburg (2011a): Verfassung des Landes Brandenburg. Vom 20. August 1992 (GVBl. I, S. 298), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2011 (GVBl. I/ 2011/Nr. 30). - Art. 40, S. 27 - http://www.landtag.brandenburg.de/media_fast/5701/Verfassung_deutsch_Internet_Juli2014.pdf (2015-05).

Rosenkranz, Otto (2000): Nachlese. - In: Nachtrag zur Vortragstagung anlässlich des Beginns der Landarbeitsforschung vor 80 Jahren in Pommritz und deren Weiterführung vor 50 Jahren in Gundorf, Leipzig, 20.10.2000. - Leipzig: Material der Leipziger Ökonomischen Sozietät e. V. Heft 11-1, S. 3 - 9.

Quellen, auf die im Text verwiesen wird

AbL; BUND; BUKO, Die Verbraucher Initiative (1987): Aachener Erklärung. - 2. Juli 1987, 9 S.

Agrarmanager (2013): Bodenmarkt 2013/2014. - Sonderheft 6.

Birnstengel, J. (2010): Zwischen Angebot und Nachfrage. Neue Landwirtschaft 1/2010.

BMELV (2012): Ermittlung der weggeworfenen Lebensmittelmengen und Vorschläge zur Verminderung der Wegwerfrate bei Lebensmitteln in Deutschland.

BMJ (2007): Landwirtschaftsgesetz (LwG). Ausfertigungsdatum: 01.09.1955. Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 13.12.2007 | 2936). - <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/lwg/gesamt.pdf> (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2015-05).

----- (2008): Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG). Ausfertigungsdatum: 28.07.1961. Zuletzt geändert durch Art. 108 G v. 17.12.2008 | 2586. - <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/grdstvg/gesamt.pdf> (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2015-05).

----- (2008a): Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftssteuerreformgesetz - ErbStRG). Ausfertigungsdatum:

24.12.2008. BGBl. Teil I Nr. 66, 31.12.2008. - Anlage 14 (zu § 163 Abs. 3, § 164 Abs. 2 und 4, S. 3043 - 3059 - [www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?SID=&start=//*\[@node_id='293500'\]&tf=xaver.component.Text_0&hlf=xaver.component.Hitlist_0#bgbl108s3018.pdf](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?SID=&start=//*[@node_id='293500']&tf=xaver.component.Text_0&hlf=xaver.component.Hitlist_0#bgbl108s3018.pdf) (Bundesanzeiger Verlag, 2015-05).

BMJV (2014): Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Ausfertigungsdatum: 18.08.1896. Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 | 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Art.1 G v. 22.7.2014 | 1218. - <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2015-05).

BMVEL (2005): Meilensteine der Agrarpolitik. - S. 123.

Conradi, Peter (1999): Ein soziales Bodenrecht - eine ungelöste/unlösbare Aufgabe?“. - Zeitschrift für Sozialökonomie, März 1999, S. 20 - 23.

Deutscher Bundestag (o. J.): Agrarberichte der Bundesregierung.

Drosdzol, Wolf-Dietrich; Stemmler, Johannes (2009): Die neue Bewertung des Grundbesitzes nach dem Erbschaftssteuerreformgesetz. Kommentar. - Sprengnetter GmbH.

Eurostat (o. J.).

Gräf, Gerd (1999): Wem nutzt ein ostdeutscher Bodenfonds?. - Neue Landwirtschaft Heft 11/1999.

IIASA (o. J.): www.iiasa.ac.at (Studie).

Jaeger, Wolfgang (2008): Wie funktioniert der Bodenfonds in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg? Referat, Berater-Spezialdiskussion des HLBS, 12.11.2008, Göttingen.

Kindler, Rita (1994): Angemessene Pachtpreise in den neuen Bundesländern. - Deutscher Landwirtschaftsverlag Berlin, S. 70 - 72.

----- (2013): Bodeneigentum - Bodenspekulation - Landschaftsfraß. - Beiträge zur Umweltpolitik Heft 6. - Ökologische Plattform bei der Partei DIE LINKE, Bundesarbeitsgemeinschaft Umwelt - Energie - Verkehr: Kap. 6, S. 50 - 59.

Knebel, A. (2014): Sicherheitsnetz für Farmer gestärkt. - Agrarmanager 3/2014: S. 92.

KTG (o. J.): www.KTG-Agrar.de.

LELF (o. J.): Wirtschaftsergebnisse landwirtschaftlicher Unternehmen Brandenburgs. - www.lelf.brandenburg.de

Neue Landwirtschaft (2004 - 2012): Bodenmarkt. - Sonderhefte 1 - 5.

----- (2009): Bodenmarkt 2008/2009. - Sonderheft 3.

----- (2009a): Briefe zum Agrarrecht. - Heft 2.

----- (2010): Briefe zum Agrarrecht. - Heft 6, S. 226.

----- (2011): Bodenmarkt 2010/2011 - Sonderheft 4.

----- (2012); Bodenmarkt 2012/2013 - Sonderheft 5.

OLG Stuttgart (1998): Senat für Landwirtschaftssachen, Beschluss vom 17.2.1998 - 10 W.

- Rechtziegler, Emil; Jakobi, Peter (1966): Westdeutsche Landwirtschaft im Strukturwandel. - DWI-Forschungshefte 2/1966, 88 S.
- Reichsjustizministerium (1919): Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RSiedlG).- RGBl. 1429ff.
- (1925): Reichsbewertungsgesetz vom 10. August 1925 (RBewG) - RGBl. I, S: 214.
- (1934): Reichsbewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934 (RBewG) - RGBl. I, S: 1035.
- RP Kassel (2013): LF/25/4 vom 22.04.2013.
- Schafmeister, Christian: Land will Spekulation den Boden entziehen. - Mitteldeutsche Zeitung, 05.02.2010.
- Schöll, Reinhard; Holstein, Reinhold (2009): Liquiditätserhaltende Flächennutzung“. - Neue Landwirtschaft, Sonderheft 3 Bodenmarkt.
- Schramm, Lothar (2010): Verkäufe der BVVG unterliegen dem GrstVG, - Briefe zum Agrarrecht. - In: Neue Landwirtschaft 2/2010.
- Schumann, Harald (2013): Die Hungermacher. Wie Deutsche Bank, Allianz und Co. Auf Kosten der Ärmsten mit Lebensmitteln spekulieren. - Fischer Taschenbuch, 1. Aufl. - ISBN 9783596196258.
- SODI (2010): Report Nr. 1/2010.
- Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland (1962): Hamburg: Paul Parey.
- (2002 - 2012): Münster-Hiltrup: Landwirtschaftsverlag.
- (2005 - 2007): Münster-Hiltrup: Landwirtschaftsverlag.
- (2007 - 2013): Münster-Hiltrup: Landwirtschaftsverlag.
- (o. J.): Münster-Hiltrup: Landwirtschaftsverlag.
- Storm, Wulf-Dietmar; Weiss, Sabine (2009): In Boden investieren und richtig finanzieren. Strategien zur langfristigen Sicherung der Flächen - Neue Landwirtschaft 1/2009, S. 18 - 20. - http://www.bodenmarkt.info/g/BM-Ex/daten/1-1/NL1_09_020 (2015-03).
- Wiss. Beirat Agrarpolitik BMELV (2010): EU-Agrarpolitik nach 2013. Plädoyer für eine neue Politik für Ernährung, Landwirtschaft und ländliche Räume. - BMELV. Gutachten, Mai 2010, 36 S. http://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/Ministerium/Beiraete/Agrarpolitik/GutachtenGAP.pdf?__blob=publicationFile (2015-03).
- Wolfram, Volker (2014): BNL 2/2014.

Quellen, auf die im Text nicht verwiesen wurde

- Alt, Franz (2001): Agrarwende jetzt. - München: Goldmann-Verlag.
- ; Bahro, Rudolf; Ferst. Marko (2002): Wege zur ökologischen Zeitenwende. - Berlin: Edition Zeitsprung.

- Anders, Horst; Bannorth, Hans-Georg (1969): Die Differentialrente in der sozialistischen Landwirtschaft der DDR. - Berlin: Deutscher Landwirtschaftsverlag.
- Binswanger, Hans-Christoph (1981): Wirtschaft und Umwelt - Möglichkeiten einer ökologisch verträglichen Wirtschaftspolitik. - Stuttgart: Kohlhammer.
- Bohnsack, Gustav (1989): Die bodenpolitische Situation in der Bundesrepublik Deutschland. - Zs. für Sozialökonomie 81. Folge, Juli 1989, S. 3 - 6. - http://www.sozialoekonomie-online.de/ZfSO-81_Auswahl.pdf (2015-05).
- Friedrich, Elisabeth-Ina (1992): Die Steuer als Instrument der deutschen Bodenpolitik in Tsingtau (1898-1914): Triebkräfte, Ziele, Ergebnisse. - Bonn: Selbstverlag W. Matzat.
- Geitmann, Roland (1997): Bibel, Kirchen und Bodeneigentum. - Zs. für Sozialökonomie 112. Folge, März 1997, S. 11 - 21. - http://www.sozialoekonomie-online.de/ZfSO-112_kpl.pdf (2015-05).
- Grimmel, Eckhard (1994): Der ökonomische Produktionsfaktor Boden aus ökologischer Sicht. - Zs. für Sozialökonomie 100. Folge, April 1994, S. 29 - 33. - http://www.sozialoekonomie-online.de/ZfSO-100_kpl.pdf (2015-05).
- Grüneberg, Gerhard u. a. (1965): Von der gegenseitigen Bauernhilfe zur sozialistischen Landwirtschaft in der DDR. - Berlin: Dietz.
- Hoell, Günter (1974): Die Grundrente und die Entwicklung des Kapitalismus in der Landwirtschaft. - Berlin: Dietz.
- Kantzow, Wolfgang (1995): Grundrente und Bodenpolitik. - Berlin: Verlag für Wissenschaft und Forschung.
- Kindler, Rita: Warum steigen Boden- und Pachtpreise? - Neue Landwirtschaft, Heft 1/2009, S. 21 -23.
- Lafontaine, Oskar; Müller, Christa (1998): Keine Angst vor der Globalisierung. - Bonn: J. H. W. Dietz Nachfolger.
- Nesselbarth, Wilhelm (1994): EU-Agrarreform. Konsequenzen und mögliche Auswirkungen auf das Preisgefüge des landwirtschaftlichen Boden- und Pachtmarkts. - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 5/1994.
- Otto, Georg (1999): Wie ernsthaft werden Reformen des Bodenrechts betrieben? - Zs. Alternative 2000 Heftreihe 1999, S. 11.
- Pfannschmidt, Martin (1990): Vergessener Faktor Boden. - Lütjenburg: Gauke, 2. Aufl.
- Rothkegel, Walter (1930): Handbuch der Schätzungslehre für Grundbesitzungen. - Berlin: Paul Parey.
- (1947): Die landwirtschaftliche Schätzungslehre. - Stuttgart: Ulmer.
- Schillo, Matthias (1993): Nutzungsrecht statt Eigentum am Boden. - Zs. für Sozialökonomie, 99. Folge, Dezember 1993, S. 3 - 9. - http://www.sozialoekonomie-online.de/ZfSO-99_Auswahl.pdf (2015-05).

- Schramm, Lothar (2008: Brauchen wir noch eine Grundstücksverkehrsge-
nehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) und die
Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in den neuen Bun-
desländern?, - Neue Landwirtschaft, Briefe zum Agrarrecht, Heft
1/2008, S. 2 - 13.
- Schüler, Richard: Bodenordnung und Bodenrecht im Übergang von der
Planwirtschaft zur Marktwirtschaft. - Zs. für Sozialökonomie, 90. Folge,
August 1991, S. 12 - 15. - http://www.sozialoekonomie-online.de/ZfSO-90_Auswahl.pdf (2015-05).
- Thaer, Albrecht Daniel (1811): Über die Werthschätzung des Bodens. - Ber-
lin: Realschulbuchhandlung.
- (1837): Grundsätze einer rationellen Landwirtschaft. - Berlin: G. Rei-
mer.
- Von der Goltz, Theodor (1903): Landwirtschaftliche Taxationslehre. - Berlin:
Paul Parey.

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Landpacht und Direktzahlungen (inkl. Greening) in Deutschland nach Bundesländern [Angaben in €/ha] (BMVEL 2005, Neue Landwirtschaft 2009, Agrarmanager 2013; Statistisches Jahrbuch 2013).	13
Tab. 2:	Preisschere in der Landwirtschaft anhand der Preisindexentwicklung 2005 - 2012 (Index-Basisjahr 2000) in Deutschland (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 2007 - 2013).	15
Tab. 3:	Preisschere in der Landwirtschaft anhand der Preisindexentwicklung 1970 - 2001 (Basisjahr 1991, Westdeutschland), Angaben ohne Mehrwertsteuer, für alle landwirtschaftlichen Betriebe (Deutscher Bundestag o. J.).	16
Tab. 4:	Gewinnentwicklung der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe 1998/99 bis 2011/12 (Auswertung der Testbetriebsrechnung) anhand der Preisindexentwicklung 2005 - 2012 (Index-Basisjahr 2000) in Deutschland (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland o. J.).	17
Tab. 5:	Pauschalisierte Reingewinne und Pachtpreise im Ackerbau landwirtschaftlicher Betriebe und Stückländereien (Auszug aus BMJ 2008a).	32
Tab. 6:	Die Entwicklung der Pachtentgelte und -anteile in Deutschland (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 1962, 2002 - 2012; Neue Landwirtschaft 2011, 2012; Agrarmanager 2013).	40
Tab. 7:	Die persönlichen Einkommen eines selbständig wirtschaftenden Bauern (Unternehmensergebnisse je Familienarbeitskraft, Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland o. J.).	43
Tab. 8:	Modellergebnisse angemessener Pachtpreise in ostdeutschen Ackerbaubetrieben 1990 - 1992 (R. Kindler 1994).	48
Tab. 9:	Niveau und Entwicklung der Bodenpreise für Agrarland 2005, 2009 und 2012* (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland o. J., Neue Landwirtschaft 2004 - 2012, Eurostat o. J.).	52

Tab. 10: Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise nach Bundesländern 2005, 2009 bzw. 2007 und 2012 bzw. 2010 (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland o. J., Neue Landwirtschaft 2011, Agrarmanager 2013).	61
Tab. 11: Agrarland- und Pachtpreisniveau ausgewählter EU-Länder im Jahr 2006 (Neue Landwirtschaft 2011).	62
Tab. 12: Entwicklung ausgewählter Erzeugerpreise in Deutschland (Statistisches Jahrbuch über Landwirtschaft, Ernährung und Forsten 1972 - 2012).	62
Tab. 13: Veräußerte landwirtschaftliche Flächen in Deutschland (ohne Flächenerwerbsprogramm der BVVG) [ha].	63
Tab. 14: Ost-West-Vergleich der Boden- und Pachtpreise [€/ha] (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 1962, 2002 - 2013).	64
Tab. 15: Relation Pachtpreis zu Bodenpreis und ihre Streuung auf Ebene der Bundesländer (erzielte Verzinsung [%]).	64
Tab. 16: Boden- und Pachtpreise 2005 im Vergleich zum Viehbestand (Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 2005-2007).	66

Abkürzungsverzeichnis

Bibliographische Abkürzungen

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
ff.	folgende [Seiten]
Hrsg.	Herausgeber
ISBN	International Standard Book Number (engl.); Internationale Standardbuchnummer
o. J.	ohne Jahr
S.	Seite(n)
Tab.	Tabelle

Weitere Abkürzungen

AbL	Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft
AG	Aktiengesellschaft
Ak	Arbeitskraft
AZ	Ackerzahl
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BMVEL	Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft
BNL	Betriebswirtschaftliche Nachrichten für die Landwirtschaft
BP	Bodenpunkte
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BÜK	Bodenübersichtskarten
BUKO	Bundeskongress entwicklungspolitischer Aktionsgruppen
BUND	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
BVVG	Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH
Co.	Compagnie
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DM	Deutsche Mark
DWI	Deutsches Wirtschaftsinstitut
e. V.	eingetragener Verein

EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (Kurzbezeichnung); Gesetz über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen und über staatliche Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage
ErbStRG	Erbschaftssteuerreformgesetz (Kurzform), Gesetz zur ‚Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts
EU	European Union (engl.); Europäische Union
FAO	Food and Agriculture Organization of the United Nations (Ernährungs- und Landwirtschaftsorganisation der Vereinten Nationen)
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik
GG	Grundgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrdstVG	Grundstückverkehrsgesetz (Kurzform), Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
GV	Großvieheinheit (auch GVE)
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVE	Großvieheinheit (auch GV)
HLBS	Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V.
IIASA	International Institute for Applied Systems Analysis
KG	Kommanditgesellschaft
LELF	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
LF	landwirtschaftlich genutzte Fläche
LN	landwirtschaftliche Nutzfläche
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LwG	Landwirtschaftsgesetz
OLG	Oberlandesgericht
PC	Personal Computer
RBewG	Reichsbewertungsgesetz
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RP	Regierungspräsidium
RSiedlG	Reichssiedlungsgesetz
SODI	Solidaritätsdienst International
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
UNO	United Nations Organization (engl.); Organisation der Vereinten Nationen

Glossar

Anmerkung: Die nachfolgenden Erläuterungen basieren im Wesentlichen auf den Einträgen in der deutschen Wikipedia (de.wikipedia.org).

Ackerzahl

(AZ) - auch Ackerwertzahl oder Bodenpunkte (BP) - ist ein Index, der die Qualität einer Ackerfläche bestimmt. Ausgehend von der Bodenzahl (auch Bodenwertzahl: Vergleichswert zur Bewertung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden, Angaben von 0 - 100) erfolgen Korrekturen in Bezug auf Klima oder Landschaftsmerkmale, soweit diese von den Standardwerten abweichen. Die Angaben werden im Bereich von 1 (sehr schlecht) bis 120 (sehr gut angegeben).

Derivat

Mit Derivaten (lat. derivare - ableiten) werden Geschäfte beschrieben, deren Wert sich durch den in der Zukunft liegenden Erfüllungszeitpunkt einer marktbezogenen Referenzgröße ergibt. Damit werden praktisch Risiken gehandelt. Die Referenzgrößen können einerseits Wertpapiere wie Aktien, aber auch Zinssätze oder reale Handelsgegenstände wie Rohstoffe, Lebensmittel oder Devisen sein.

Fonds

Ein Fonds (offener Investmentfonds) sammelt das Geld der Anleger und investiert es in sogenannten Anlagebereichen. Die Anteilscheine können börsentäglich gehandelt werden. Das Geld wird z. B. in Aktien oder Immobilien angelegt.

Future

Ein Future oder auch Terminkontakt bezeichnet die börsengehandelte Form eines Termingeschäft.

Greening

Mit Greening (engl. Begrünung, Erneuerung, Wiederbelebung) werden Maßnahmen der Agrarförderung der EU bezeichnet, die ab 2014 eine Voraussetzung für den Erhalt von Direktzahlungen sind (nicht für Klein- und Ökobetriebe). Darunter zählen Anbauvielfalt der Nutzpflanzen (Anbaudiversifizierung), die Erhaltung von Wiesen und Weiden - des Dauergrünlands - und eine Flächennutzung im Sinne des Umweltschutzes durch Schaffung sogenannter ökologischer Vorrangflächen (z. B. durch Stilllegung oder Anpflanzung von Hecken).

Großvieheinheit (GV, GVE)

Sie dient als Umrechnungsschlüssel zum Vergleich verschiedener Nutztiere auf der Grundlage ihrer Lebendmasse. Eine Großvieheinheit entspricht

500 kg, d. h. dem Gewicht eines ausgewachsenen Rindes. Daraus folgt: Kalb = 0,1 – 0,2 GV; Mastschwein = 0,12 GV; Ferkel = 0,01 GV;

Grundrente

ist der Teil des Ertrags, den ein Pächter dem Eigentümer des von ihm genutzten Bodens regelmäßig zu entrichten hat.

Land grabbing

Darunter wird der großflächige Landerwerb von Staaten oder Unternehmen auf fremden Territorien gefasst (engl. grabbing - fassend), um dort Nahrungsmittel für die eigene Bevölkerung oder Rohstoffe für die Treibstoffgewinnung anzubauen. Dies kann durchaus auch positive Auswirkungen auf die ländliche Entwicklung haben, wenn bestimmte Rahmenbedingungen eingehalten werden. Nachteilig ist vor allem, dass die Flächen für die Versorgung der einheimischen Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung stehen. Das Land ist der rechtlichen Verfügungsgewalt der Region entzogen, oft werden Waldflächen abgeholzt.

Pacht

bezeichnet die Gebrauchsüberlassung eines Gegenstands auf Zeit gegen Entgelt, wobei ein Ertrag/Wertzuwachs (die Summe einer wirtschaftlichen Leistung) erzielt wird.

Schaf = 0,1 GV; 100 Hühner = 0,8 – 1 GV; 320 Legehennen = 1 GV.

Taxation

(griech. ταξις - (An-)Ordnung, Rang) bezeichnet eine Bewertung oder Abschätzung. Die landwirtschaftliche Taxation umfasst sowohl Boden- und Gebäudebewertung als auch im Besonderen die Bewertung eines Betriebs (und damit auch von z. B. Landmaschinen, Nutztieren, Vorräten und Feldinventar) nach festgelegten Bewertungsverfahren.

Volatilität

Der Begriff (lat. volatilis - fliegend, flüchtig) beschreibt die Dynamik von zeitlich veränderbarer Größen, im hier gebrauchten Sinne die Schwankungsbreite von Weltmarktpreisen.

Autor

Dr. sc. Rita Kindler

- geb. 1938
- Beruf Ökonom
- Studium der Wirtschaftswissenschaften an der HU zu Berlin
- 1960 - 63 Arbeit im Großhandel für landwirtschaftliche Erzeugnisse
- Promotion Dr. oec. 1966 an der Hochschule für Ökonomie, Berlin auf dem Gebiet der Preisbildung für landwirtschaftliche Erzeugnisse
- 1968 - 72 Arbeit im Forschungsinstitut des Amtes für Preise der DDR
- 1973 - 91 wissenschaftliche Mitarbeiterin im Institut für Agrarökonomie der Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR
- Promotion Dr. sc. oec. 1988 an der Humboldt-Universität zu Berlin zu Bodenpreisen im Sozialismus
- seit 1992 tätig als Sachverständige für Grundstücksbewertung und Mitarbeit in einem Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Mitglied der AG Finanzpolitik der PDS/Die Linke von 1997 bis 2011
- Mitglied in der Ökologischen Plattform bei der LINKEN seit 2005