

Was treibt die Pachtpreise?

Pachtpreise sind nicht selten Anlass hitziger Diskussionen zwischen Landwirten und Verpächtern. Dr. Gunnar Breustedt und Prof. Uwe Latacz-Lohmann vom Institut für Agrarökonomie der Universität Kiel erläutern ein paar zentrale Ergebnisse einer jüngst abgeschlossenen Doktorarbeit, die sich mit den Preistreibern auf dem deutschen Pachtmarkt befasst hat.

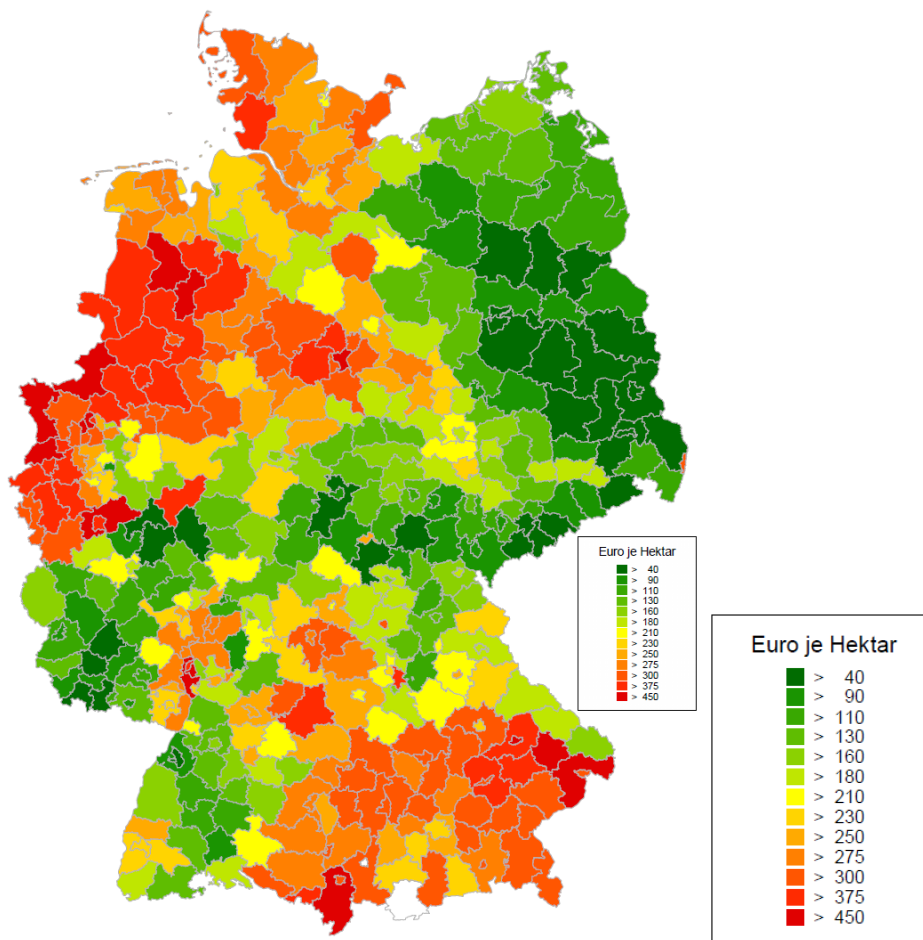
War früher alles besser?

„Früher war das einfacher mit den Pachtverträgen“, bekommt man oft zu hören. Da hatten die Pachtverträge eine lange Gültigkeit, Nachverhandlungen waren allenfalls nur alle paar Jahre fällig und fielen im Ergebnis in der Regel moderat aus. Seit der Preishaussee vor drei Jahren und dem anschließenden Zusammenbruch der Agrarpreise ist das anders geworden: Mal werden die Pachten als zu niedrig empfunden, mal erschienen neu abgeschlossene Verträge nach nur einem Jahr viel zu teuer. Auch die Politik steht in der Kritik: Direktzahlungen werden ohnehin an die Verpächter weitergereicht und kommen den aktiv wirtschaftenden Landwirten somit kaum zu Gute. Im Umkehrschluss könnte dies bedeuten: Eine Reduzierung der Direktzahlungen trifft die Betriebe weniger hart, als man dies auf den ersten Blick vermuten würde, da die Pachtpreise entsprechend fallen würden. Wir haben uns mit den Preistreibern auf den Pachtmärkten empirisch befasst und sind dabei insbesondere auf den Einfluss staatlicher Zahlungen eingegangen.

Bestandsaufnahme

Bei den Pachtpreisen gibt es große regionale Unterschiede (siehe Abbildung 1): In einigen Landkreisen Brandenburgs und der Mittelgebirge liegen die durchschnittlichen Pachtpreise unter 50 €/ha für Ackerland. In den veredelungsstarken Regionen Nordwestdeutschlands oder in Hohertragsregionen Nordrhein-Westfalens und Bayerns sind es bis zu 500 €/ha. Und dabei handelt es sich um Durchschnittspachten, d.h. inklusive alter, laufender Verträge. Neupachten liegen oft deutlich darüber.

Abbildung 1: Pachtpreise für Ackerland 2007 nach Landkreisen



Quelle: H. Habermann: Bestimmungsgründe der Landpachtpreise in Deutschland. Dissertation Universität Kiel Dez. 2009.

Wovon hängt die Höhe der Pachtpreise ab?

Es ist klar, dass Pachtpreise gleichzeitig von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden: Ein überdurchschnittliches Ertragspotenzial schlägt sich in höheren Pachten nieder. In marktnäheren Regionen werden höhere Getreidepreise erzielt und damit auch höhere Pachten gezahlt als in entlegenen Getreideüberschussregionen. Rüben- oder kartoffelfähige Flächen können höhere Pachten erzielen. In Veredelungsregionen können Tierhalter höhere Pachten zahlen, um Gülleenachweisflächen zu sichern oder die Gewerblichkeit zu umgehen. Aber auch Politiken können – meist als Nebenwirkung – die Pachtpreise beeinflussen. Seien es die EU-Direktzahlungen oder die Investitionsförderung. Letztere kann den Pachtpreisen Aufwind geben, wenn dadurch in ohnehin schon viehstarken Regionen die Viehdichten weiter erhöht werden. Um die Effekte von Direktzahlungen und regionaler Viehdichte aus diesem Bündel von Preistreibern zu isolieren, haben wir eine empirische Analyse des Pachtmarktes mit Daten von landwirtschaftlichen Betrieben aus Niedersachsen durchgeführt. Zu den Einzelheiten siehe den nebenstehenden Textkasten.

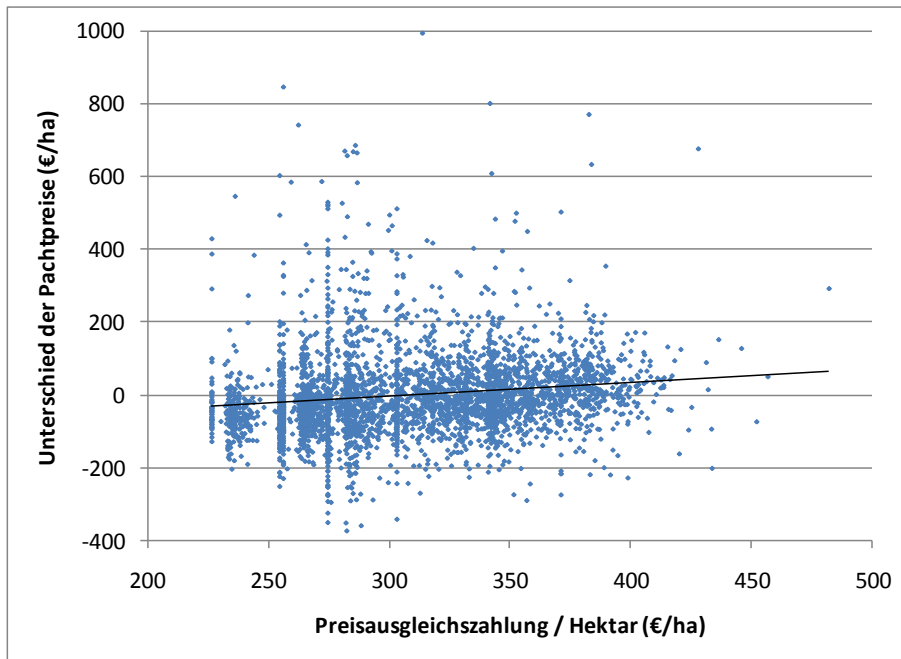
Textkasten: So haben wir den Einfluss der Politik auf den Pachtpreis ermittelt

Mit dem statistischen Verfahren der räumlichen Regressionsanalyse können die Effekte von Bodengüte, Rüben- und Kartoffelfläche, Unterschied zwischen Grün- und Ackerlandpacht, regionalem Niederschlag und Jahrestemperatur und ähnlichen Größen herausgerechnet werden, so dass der Einfluss der Direktzahlungen und der regionalen Viehdichte übrig bleibt. Als Datengrundlage dienen die anonymisierten Jahresabschlüsse von gut 3800 niedersächsischen Betrieben aus dem Wirtschaftsjahr 2000/01. Die Jahresabschlüsse enthalten für jeden Betrieb die empfangenen Preisausgleichszahlungen sowie die im Betriebsdurchschnitt gezahlten Pachten. Niedersächsische Daten bieten für das statistische Verfahren den Vorteil, dass sowohl die „alten“ Preisausgleichszahlungen als auch die regionalen Viehdichten regional sehr unterschiedlich sind. Gerne hätten wir ein aktuelleres Wirtschaftsjahr genommen, um die Wirkungen der entkoppelten Direktzahlungen (ab 2005) zu untersuchen. Dafür ist es jedoch noch zu früh, denn die Umstellung der alten (gekoppelten) Preisausgleichszahlungen auf die entkoppelten Betriebsprämien ist noch nicht in allen laufenden Pachtverträgen berücksichtigt. Die Ergebnisse können sicherlich nicht eins zu eins auf alle anderen Bundesländer übertragen werden. Aber die grundsätzlichen Tendenzen gelten vermutlich für die westdeutschen Bundesländer und in Zukunft auch immer stärker für die ostdeutschen Länder.

So wirken die Preisausgleichszahlungen

Kommen wir zunächst zum Einfluss der Preisausgleichszahlungen auf die Pachten. In Niedersachsen waren die Hektarprämien für Getreide- und Stilllegungsflächen unterschiedlich hoch in den neun Ertragsregionen, die jeweils mehrere Landkreise umfassten. Die Flächenprämie für Raps war landesweit einheitlich hoch. Wir haben für jeden Betrieb die durchschnittliche Flächenprämie von 1999 bis 2001 berechnet. Diese ist an der horizontalen Achse in Abbildung 2 abgetragen. Für sog. Kleinerzeuger, die keine Flächen stilllegen mussten, lassen sich die niedrigsten Werte bei ca. 230 €/ha erkennen. An der vertikalen Achse ist der durchschnittlich gezahlte Pachtpreis eines jeden Betriebes abgetragen, nachdem alle für uns erfassbaren anderen Faktoren für den Pachtpreis mit Hilfe des statistischen Verfahrens herausgerechnet wurden. Die Werte können daher nur Unterschiede zwischen den Pachtpreisen der Betriebe anzeigen und keine tatsächlichen Pachthöhen.

Abbildung 2: Einfluss von Preisausgleichszahlungen auf Pachtpreisunterschiede („0“ auf der vertikalen Achse entspricht dem Durchschnitt)



Wie viel wird an die Verpächter weitergereicht?

Zunächst fällt die große Streuung der Pachtpreise auf. Ein Großteil der Pachtpreise wird also von Faktoren bestimmt, die in unserer Analyse nicht enthalten sind, etwa bevorzugte Verpachtungen an Verwandte, gute Bekannte oder Nachbarn. Auch sind die unterschiedlichen Jahre der Vertragsabschlüsse und Laufzeiten der Verträge nicht bekannt. Dennoch zeigt die Punktelcke eine steigende Trendlinie: höhere Flächenprämien bedeuten höhere Pachten (Irrtumswahrscheinlichkeit 3%). Eine um 100 €/ha höhere Flächenprämie geht im Durchschnitt aller 3819 Betriebe mit ungefähr 40 €/ha höherer Pacht einher. Allerdings ist der Unsicherheitsbereich relativ groß. Es lässt sich also nur sagen, dass von einer höheren Prämie im Durchschnitt der betrachteten Betriebe 40% in eine höhere Pacht überwältigt werden. Der wahre Wert kann aber durchaus auch bei 20% oder 60% liegen.

Es muss an dieser Stelle allerdings einem möglichen Missverständnis vorgebeugt werden: Wir können nicht genau sagen, ob die Flächenprämien tatsächlich der Grund für einen Teil der Pachtpreisunterschiede sind. In ihrer Funktion als Preisausgleichszahlungen haben die Prämien Erlösrückgänge aufgefangen, die durch die Preissenkungen für Getreide und Ölfrüchte Anfang der 90er Jahre auftraten. Möglicherweise haben weder die Preissenkungen noch die Prämien eine Rolle bei neuen Pachtverhandlungen bis zu unserem Beobachtungsjahr 2001 gespielt, weil viele Pächter oder Verpächter davon ausgegangen sind, dass sich die beiden Effekte aufheben. Dann wäre aber ein Teil der Korrelation zwischen Prämien und Pacht auf die höheren regionalen Erträge und damit höheren Erlöse vor Preissenkung zurückzuführen.

Welchen Einfluss haben entkoppelte Betriebsprämien?

Es drängt sich die Frage auf, ob die entkoppelten Betriebsprämien einen ähnlichen Einfluss auf die Pachten haben wie die „alten“ Preisausgleichszahlungen. Bei den Betriebsprämien ist anders, dass Zahlungsansprüche (ZA) notwendig sind. Allerdings sind ZA reichlich vorhanden, wie man an ihren niedrigen Preisen ablesen kann. Knapp ist das Land, also ist der Landeigentümer in einer besseren

Verhandlungsposition, einen (hohen) Teil der Betriebsprämie zu erhalten als der Inhaber der ZA. Insofern wirken die Betriebsprämien wohl so ähnlich wie die alten Flächenprämien.

Vermutlich haben die Vereinheitlichung der Betriebsprämien zu einer Regionalprämie in jedem Bundesland und die Möglichkeit, die komplette Fläche eines Betriebes stillzulegen, zu höherer Transparenz geführt. Der Mindestgewinn, den man mit jedem Hektar Pachtfläche erzielen kann, ist spätestens ab 2014 einfach zu berechnen: Regionalprämie abzüglich Pflegekosten bei Stilllegung. Hier kann der pachtende Landwirt eigentlich nur noch einen kleinen Abschlag für die ZA argumentieren. Bei gut informierten Verpächtern ist also zu befürchten, dass die Überwälzung der Betriebsprämien (in Zukunft) höher ausfallen wird als bei den alten Preisausgleichszahlungen.

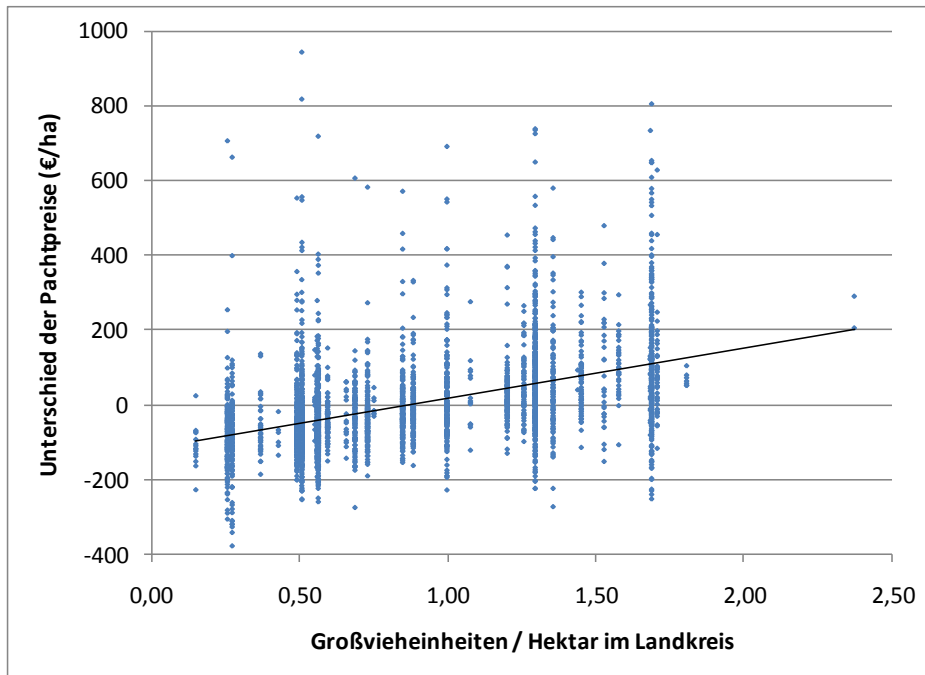
Sinkende Direktzahlungen, sinkende Pachtpreise?

Wird ein Abbau der Direktzahlungen im Laufe der Zeit zu sinkenden Pachtpreisen führen? Die Abbildung 2 und die hohe Transparenz der Betriebsprämien unterstützen diese Sichtweise. Allerdings sind aus Pächtersicht zwei Aspekte hinzuzufügen. Zum einen erhöhen die Betriebsprämien die Einkommen der Pächter, solange die Prämien nicht zu 100% in die Pachtpreise überwält werden. Eine Senkung der Betriebsprämien könnte dann durch eine Pachtpreissenkung gar nicht zu 100% ausgeglichen werden. Zum anderen ist unklar, wie schnell die Pachtpreise auf eine Senkung der Betriebsprämien reagieren würden. Praktische Erfahrungen legen den Schluss nahe, dass sich Pachtpreise eher zäh anpassen, insbesondere wenn es nach unten gehen soll. Für viele Verpächter soll die Verpachtung die Altersversorgung stützen oder für planbares zusätzliches Einkommen bei berufstätigen Verpächtern sorgen. Einer Senkung dieses Einkommens werden Verpächter sich vehement zur Wehr setzen – mit der Folge, dass ein Verpächter bei einer befürchteten Pachtpreissenkung eher bereit sein wird, sich einen neuen Pächter zu suchen. Der Altpächter kann die Pachtung dann nur verlängern, wenn er bereit ist, entsprechende Konzessionen beim Pachtpreis zu machen.

Regionale Viehdichten und Pachtpreise

Höhere Pachtpreise im Raum Vechta-Cloppenburg sind in Niedersachsen fast sprichwörtlich. Es stellt sich die Frage, wieviel von den relativ hohen Pachtpreisen auf die hohen Viehdichten dort zurückzuführen ist. Analog zu Abbildung 2 sind in Abbildung 3 die Viehdichten in niedersächsischen Landkreisen und die Unterschiede im Pachtpreis abgetragen, nachdem alle anderen Faktoren für die Pachthöhe, inklusive Preisausgleichszahlungen, herausgerechnet wurden. Die vielen vertikalen Punktreihen kommen daher, dass sich die 3819 Betriebe auf 34 Landkreise aufteilen. Es kann also nicht mehr als 34 unterschiedliche Werte für die Landkreisviehdichte geben. Auch hier zeigen sich eine große Streuung der Pachtzahlen und eine steigende Tendenz mit zunehmender Viehdichte im Landkreis (Irrtumswahrscheinlichkeit kleiner 0,1%). Im Durchschnitt der Beobachtungen gilt, dass 0,5 GV/ha mehr im Landkreis zu etwas über 60 €/ha höherer Pacht führen.

Abbildung 3: Einfluss der Viehdichte im Landkreis auf Pachtpreisunterschiede („0“ an der vertikalen Achse entspricht dem Durchschnitt)



In Niedersachsen werden Wachstumsinvestitionen in die Ferkelerzeugung und –aufzucht gefördert. Solche Investitionen erhöhen in der Regel die Viehdichte der Region, was tendenziell mit höheren Pachten verbunden ist. Die Geförderten erzielen (hoffentlich) mit der Investition ein höheres Einkommen. Aber die Pachten steigen – zumindest längerfristig – für den Durchschnitt der Pächter. Ähnliches gilt auch, wenn Güllennachweisflächen durch Verbauung von Flächen oder Naturschutz knapper werden.

Fazit

Regionale Pachtpreisunterschiede in Deutschland liegen zu einem großen Teil in unterschiedlich hohen Direktzahlungen und unterschiedlich hohe Viehdichten begründet. Jeder Euro von Preisausgleichszahlungen, der über 200 €/ha hinausging, wurde durchschnittlich über alle Ackerpachtflächen zu ungefähr 40% in Form höherer Pacht an den Landeigentümer durchgereicht. Dieser Anteil wird bei den entkoppelten Betriebsprämien vermutlich steigen, da ihr Wert von den Landeigentümern einfacher bestimmt werden kann als bei den Preisausgleichszahlungen. Es erscheint jedoch verfrüht, daraus zu schlussfolgern, dass eine Kürzung der Direktzahlungen nur zu einem kleinen Teil von den Pächtern zu verkraften wäre. Vermutlich werden sich Pachtpreisanpassungen nach unten nur mit zeitlicher Verzögerung einstellen und weniger stark ausfallen, weil Verpächter einen möglichen Einkommensrückgang mit viel Energie zu verhindern versuchen. Höhere Viehdichten treiben ebenfalls die Pachtpreise. Diese Nebenwirkung einiger Investitionsförderungsprogramme für die Veredelung sollte künftig von der Politik bedacht werden.

Dr. Gunnar Breustedt
Prof. Uwe Latacz-Lohmann
Institut für Agrarökonomie
Universität Kiel