

Landwirtschaftszählung 2010

Teil 4 – Pacht- und Eigentumsverhältnisse

Vorbemerkungen

Dieser Artikel führt die Reihe der Veröffentlichungen im Rahmen der Auswertung der Landwirtschaftszählung 2010 (LZ 2010) fort. [1] Das Hauptaugenmerk liegt in der Darstellung der Pacht- und Eigentumsverhältnisse sowie der Pachtpreisentwicklung in der Landwirtschaft Deutschlands und Sachsens.

Einleitung

Der Boden stellt für die Landwirtschaft einen wesentlichen Produktionsfaktor dar, dessen besondere Bedeutung sich aus seiner Unvermehrbarkeit ergibt. Zudem bilden die finanziellen Aufwendungen für Bodenkauf und Verpachtung einen wesentlichen Kostenfaktor für landwirtschaftliche Betriebe. Nach Schätzungen von Siegmund (2012: Folie 6) entsprachen 2010 diese Kosten rund 8 bis 9 Prozent der Verkaufserlöse der Betriebe. [2] Als Bezugsgröße für die Darstellung der Eigentums- und Pachtverhältnisse dient in der amtlichen Agrarstatistik die landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) der Betriebe. Diese untergliedert sich in:

- eigene LF,
- gepachtete LF und
- unentgeltlich zur Bewirtschaftung erhaltene LF.

Pachtverhältnisse

Pachtflächenanteile in Deutschland unterschiedlich

In den zurückliegenden Jahren nahm der Pachtflächenanteil, das ist der Anteil der Pachtfläche an der gesamten LF eines Betriebes, im bundesweiten Durchschnitt ab. Damit verschoben sich die Besitzverhältnisse

Abb. 1 Entwicklung der Pacht- und Eigenfläche in Sachsen 1993 bis 2010

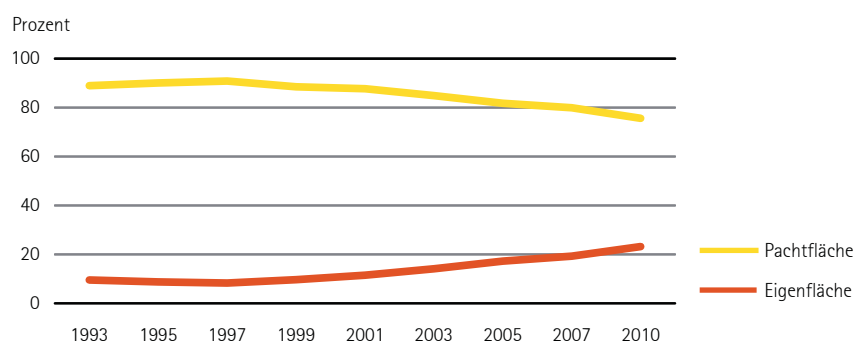
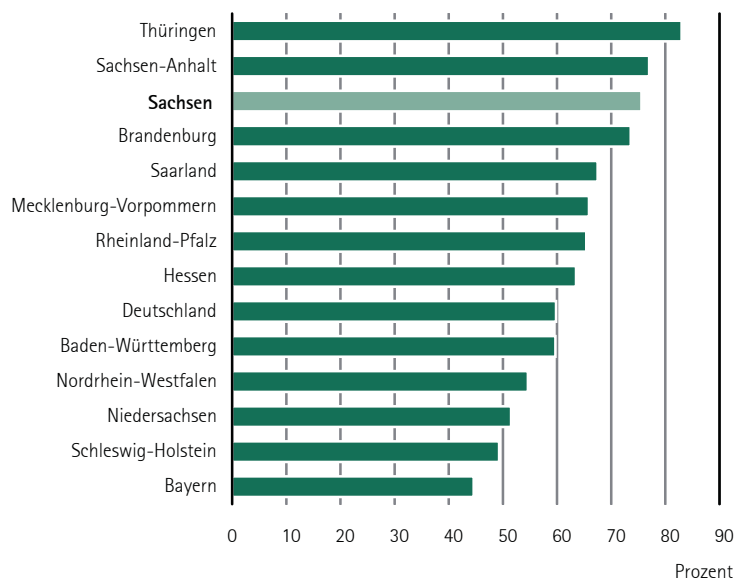


Abb. 2 Pachtflächenanteile 2010 nach Bundesländern



am Boden zugunsten der Eigenfläche. Während jedoch im früheren Bundesgebiet der Pachtflächenanteil nur bis 2005 zunahm und danach auf diesem Niveau verharrte, hielt dieser Rückgang in Sachsen wie in den anderen neuen Bundesländern auch 2010 noch an.

Der Pachtflächenanteil 2010 innerhalb Deutschlands variiert sehr stark. Bayern und Thüringen markieren mit Anteilen von 44,6 bzw. 83,0 Prozent die Extrempunkte. Sachsen liegt mit 75,6 Prozent deutlich über dem Deutschland-Durchschnitt von 59,8 Prozent.

Pachtverhältnisse in Sachsen

In Sachsen bewirtschafteten nach den Ergebnissen der Landwirtschaftszählung 6 287 landwirtschaftliche Betriebe eine LF von 912 742 Hektar. Der überwiegende Teil der LF – 689 659 Hektar – war Pachtland. Dabei handelt es sich vorrangig (677 834 Hektar) um von "anderen Verpächtern" gepachtete LF. Die Pacht von Familienangehörigen, also von Verwandten bzw. Verschwägerten des Betriebsinhabers, umfasste insgesamt 11 824 Hektar. 211 990 Hektar, das ist weniger als ein Viertel der Gesamt-LF, war eigene selbst bewirtschaftete LF. Hinzu kamen 11 093 Hektar LF, die den landwirtschaftlichen Betrieben unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung gestellt wurden.

Die Mehrzahl der sächsischen Landwirtschaftsbetriebe, nämlich 54,2 Prozent, verfügte sowohl über eigene als auch über gepachtete Flächen. 28,3 Prozent bewirtschafteten nur Eigenflächen, während 14,5 Prozent nur gepachtete LF nutzten. Drei Prozent der Betriebe – hauptsächlich Veredlungsbetriebe – bewirtschafteten überhaupt keine LF.

Bei den erfassten Pachtfällen handelte es sich fast ausnahmslos um gepachtete Einzelgrundstücke. Komplette Höfe wurden nur im Rahmen von 16 Pachtungen, das ist weniger als ein Prozent aller Fälle, gepachtet. Hierbei ist auch nur LF im Umfang von 1 856 Hektar gepachtet worden.

952 Betriebe erhielten insgesamt 11 093 Hektar LF zur kostenlosen Nutzung. Das sind fast 12 Hektar je Fall. Hierbei wird es sich wahrscheinlich überwiegend um Böden schlechterer Qualität oder um ungünstig gelegene Flächen handeln.

Mit zunehmender Betriebsgröße steigt der Anteil der Betriebe mit Pachtflächen an. Während in der Größenklasse unter 5 Hektar weniger als ein Drittel der Betriebe auf solchen Flächen wirtschaftet, sind es in der Größenklasse 20 - 50 Hektar bereits mehr als drei Viertel und in der obersten Gruppe (1 000

Abb. 3 Eigentums- und Pachtverhältnisse in Sachsen 2010 in Prozent

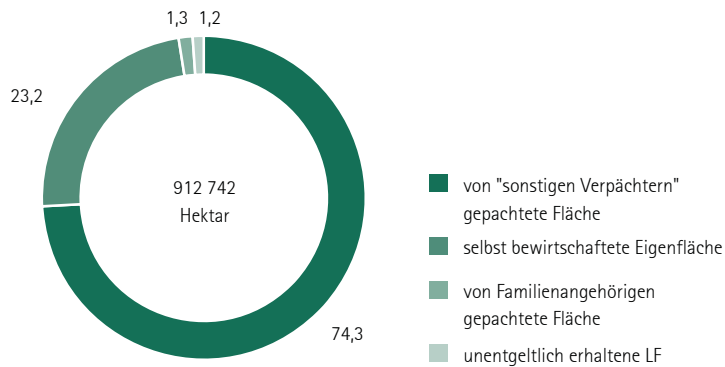
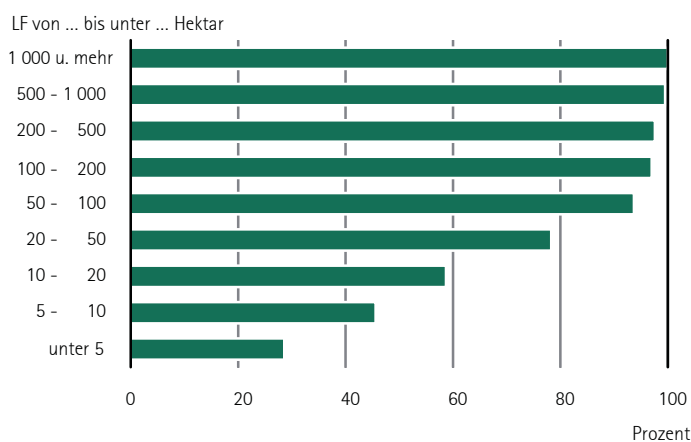


Abb. 4 Landwirtschaftliche Betriebe mit Pachtflächen in Sachsen 2010 nach Größenklassen der landwirtschaftlich genutzten Fläche



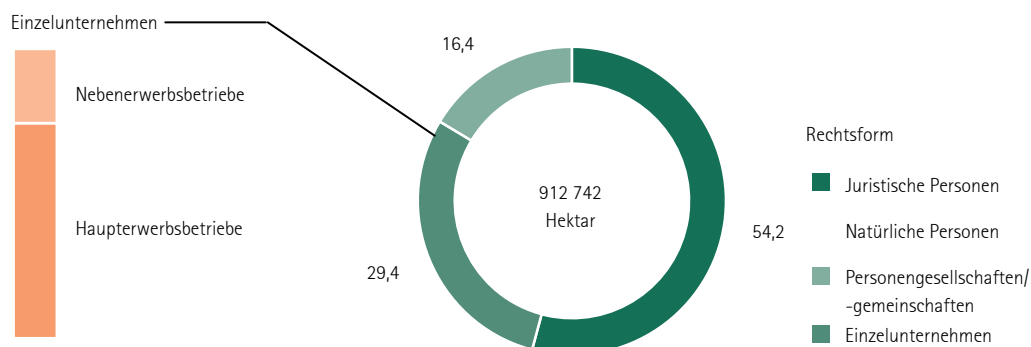
Hektar und mehr) verfügen ausnahmslos alle Betriebe über Pachtflächen.

Bei den Einzelgrundstückspachten wurde vorrangig (76,8 Prozent) Ackerland gepachtet. 18,7 Prozent des Pachtlandes waren Dauergrünland. 4,5 Prozent entfielen auf „sonstige LF“, also auf Reb-, Baumobst-, Baumschul- oder Gewächshausflächen sowie solche Flächen, für die keine getrennten Pachtentgelte für die verschiedenen Nutzungen angegeben werden konnten.

Juristische Personen bewirtschaften größten Teil der Flächen

Die insgesamt bewirtschaftete LF Sachsens gliedert sich wie folgt auf die einzelnen Rechtsformen: Juristische Personen 54,3 Prozent, Einzelunternehmen im Haupterwerb 21,8 Prozent, Personengesellschaften/-gemeinschaften 16,4 Prozent, Einzelunternehmen im Nebenerwerb 7,5 Prozent.

Abb. 5 Landwirtschaftlich genutzte Fläche in Sachsen 2010 nach Rechtsformen in Prozent



Insgesamt nahmen mehr als zwei Drittel der sächsischen Betriebe (68,7 Prozent) Pachtland in Anspruch. Bei den juristischen Personen waren es 89,4 Prozent, bei den Personengesellschaften/-gemeinschaften 78,9 Prozent und bei den Einzelunternehmen 65,2 Prozent.

Den höchsten Pachtflächenanteil (82,7 Prozent) wiesen Betriebe in Hand juristischer Personen auf. Aber auch Personengesellschaften/-gemeinschaften (77,3 Prozent) und im Haupterwerb geführte Einzelunternehmen (66,1 Prozent) wirtschafteten überwiegend auf Pachtland. Eine Ausnahme bildeten die als Nebenerwerbsbetrieb geführten Einzelunternehmen. Hier besaßen Eigenflächen mit 48,8 Prozent den größten Anteil. Grund hierfür ist natürlich die oftmals geringe Größe dieser Betriebe. Sieben Prozent des Pachtlandes von Einzelunternehmen wurde von Familienangehörigen zugepachtet.

Mit fast 82 Prozent liegt bei den Personengesellschaften/-gemeinschaften der Anteil des Ackerlandes am Gesamtpachtland besonders hoch. Doch auch juristische Personen (77,9 Prozent) und im Haupterwerb geführte Einzelunternehmen (73,1 Prozent) pachteten deutlich mehr Acker- als Dauergrünland. Einzig bei Nebenerwerbsbetrieben lag der Ackerlandanteil mit 56 Prozent am Gesamtpachtland vergleichsweise niedrig. Hinzu kommt bei diesen Betrieben, dass der Anteil gepachteter sonstiger Flächen überdurchschnittlich hoch war.

Pachtflächenanteile in Sachsen regional unterschiedlich

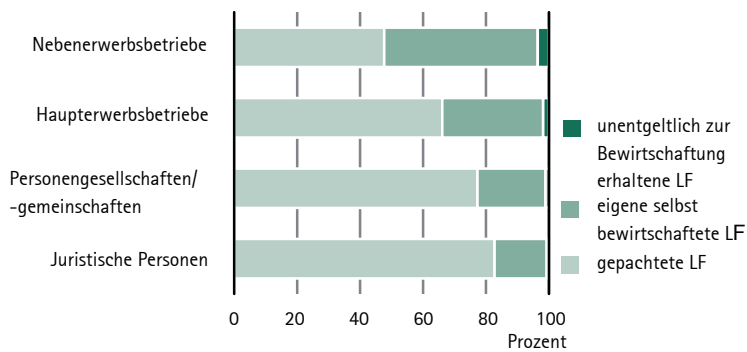
Die Schwankungsbreite bezüglich der Anzahl der Betriebe mit Pachtland war zwischen den Kreisen gering. Sie lag zwischen 63,5 und 75,6 Prozent. In der Region Leipzig sind dabei die größten und im Bereich Chemnitz die geringsten Anteile zu finden. Dies ist vor allem durch die unterschiedlichen durchschnittlichen Betriebsgrößen in den beiden Regionen bedingt.

Die Pachtflächenanteile hingegen variieren deutlich. Die höchsten Anteile wurden für die Städte Leipzig und Chemnitz ermittelt (86,6 bzw. 81,6 Prozent), die niedrigsten für den Landkreis Görlitz und die Stadt Dresden (71,1 bzw. 70,0 Prozent).

Pachtpreise

Landwirtschaftliche Flächen werden immer begehrter, was sich in der Entwicklung der Preise für Landwirtschaftsflächen und der Pachtentgelte widerspiegelt. In dieser Veröffentlichung werden jedoch keine Kaufwerte dargestellt, sondern es wird nur auf die

Abb. 6 Pacht- und Eigentumsverhältnisse in Sachsen 2010 nach Rechtsformen



Entwicklung der Pachtentgelte eingegangen. "Unter Jahrespacht wird die entgeltliche Überlassung, zum Beispiel eines Einzelgrundstücks beziehungsweise eines geschlossenen landwirtschaftlichen Betriebes, verstanden. Die Höhe des Pachtentgeltes kann im Ein-

zelfall wesentlich vom ermittelten Durchschnittswert abweichen, da u. a. die Lage der Flächen, die Bodenqualität, Nutzungsart, Laufzeit des Pachtvertrages und Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hierauf Einfluss nehmen." [3]

Tab. 1 Landwirtschaftliche Betriebe mit gepachteten Einzelgrundstücken in Sachsen 2010 nach Größenklassen des Jahrespachtentgeltes (in Prozent)

Durchschnittliches Jahrespachtentgelt von ... bis unter ... € je Hektar	Insgesamt		Und zwar					
			Ackerland		Dauergrünland		sonstige LF	
	Betriebe	Pachtfläche	Betriebe	Pachtfläche	Betriebe	Pachtfläche	Betriebe	Pachtfläche
unter 100	47,2	37,4	38,7	31,0	54,5	61,3	34,4	48,6
100 - 150	28,0	30,4	32,3	31,2	27,9	26,9	26,4	30,5
150 - 200	13,5	20,3	16,8	23,7	12,0	8,9	15,6	8,0
200 - 250	5,5	7,6	6,8	9,0	3,3	2,0	6,4	6,9
250 - 300	2,6	3,0	3,1	3,4	1,5	0,6	3,5	4,9
300 u. mehr	3,2	1,4	2,3	1,7	0,9	0,2	13,7	1,1
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100

Tab. 2 Betriebe mit Pachtland und Pachtflächenanteile in Sachsen 2010 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen (in Prozent)

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Anteil Betriebe mit Pachtland	Pachtflächenanteil
Chemnitz, Stadt	64,6	81,6
Erzgebirgskreis	65,8	78,6
Mittelsachsen	68,8	77,7
Vogtlandkreis	63,5	77,4
Zwickau	67,5	78,1
Dresden, Stadt	54,6	70,0
Bautzen	71,7	75,6
Görlitz	69,9	71,1
Meißen	69,9	75,4
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	64,1	73,9
Leipzig, Stadt	66,7	86,6
Leipzig	74,3	72,8
Nordsachsen	75,6	75,0
Sachsen	68,7	75,6

Pachtflächen und zugehörige Pachtentgelte wurden im Rahmen der LZ 2010 für folgende Flächenkategorien erfasst:

- LF insgesamt,
- Ackerland,
- Dauergrünland und
- sonstige LF.

Wegen der Vielschichtigkeit der Kategorie „sonstige LF“ wird auf diese hier nicht detailliert eingegangen.

Nicht einzubeziehen waren gepachtete Flächen, die an Dritte weiterverpachtet wurden. In den Fällen, in denen die Verpächter Verwandte oder Verschwägerte des Betriebsinhabers waren, wurden zwar die Flächen erfasst, das Pachtentgelt hingegen nicht. Dies hätte zu einer Verfälschung des berechneten Pachtpreises führen können.

Niedrige Pachtpreise vor allem im Osten Deutschlands

Zwar gibt es bei den Pachtentgelten – landläufig als Pachtpreise bezeichnet – immer noch ein West-Ost-Gefälle, aber insbesondere für Flächen mit hoher Bodengüte müssen auch in den neuen Bundesländern deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegende Preise gezahlt werden. Die höchsten Pachtentgelte für Ackerland wurden mit 402 € je Hektar in Nordrhein-Westfalen festgestellt. Das ist mehr als das Vierfache des Pachtpreises des Schlusslichtes Saarland. Die neuen Länder rangierten in dieser Kategorie fast ausnahmslos direkt über dem Saarland. Nur Sachsen-Anhalt konnte sich wegen seines hohen Anteils besser Böden und seiner geografischen Lage im Mittelfeld des Ranking einordnen.

Nicht wesentlich anders stellt sich das Bild in der Kategorie Dauergrünland dar. Hier wurde mit 208 € je Hektar der Spitzenwert für Flächen in Schleswig-Holstein ermittelt. Am Ende rangieren mit Thüringen (67 €), Brandenburg (71 €) und Sachsen (74 €) wieder neue Bundesländer.

Beim Vergleich der Pachtentgelte für Ackerland und Dauergrünland innerhalb der Bundesländer gibt es zum Teil deutliche Unterschiede. Die größte Differenz zeigt sich in Sachsen-Anhalt. Hier liegt der mittlere Ackerland-Pachtpreis fast zweieinhalb Mal so hoch wie jener für Grünland. Aber beispielsweise auch in Thüringen (+122 Prozent) ist gepachtetes Ackerland deutlich teurer als Grünland. Die geringsten Differenzen wurden für das Saarland (+32 Prozent) und Brandenburg (+48 Prozent) ermittelt, wo das Acker-

Abb. 7 Pachtentgelte 2010 nach Bundesländern

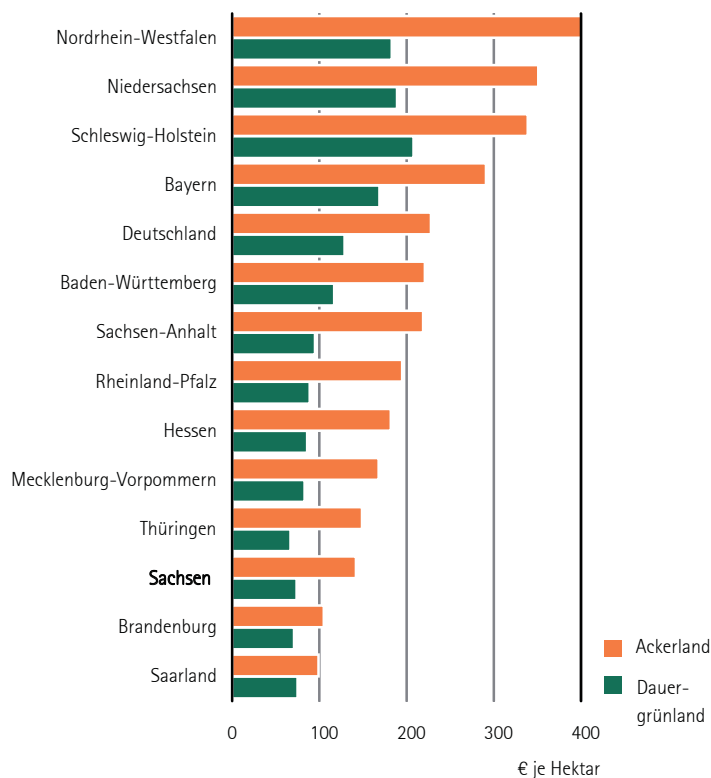
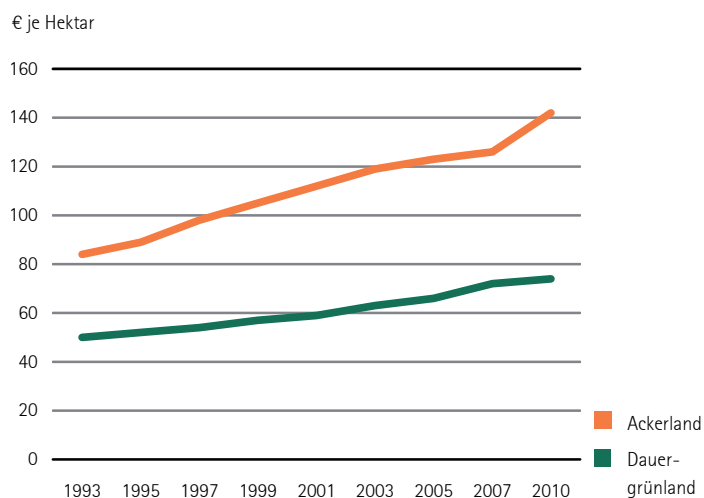


Abb. 8 Pachtentgelte in Sachsen 1993 bis 2010 nach Hauptnutzungsarten



landpachtentgelt aber bereits auf niedrigem Niveau liegt.

Weiterer Anstieg der Pachtpreise in Sachsen

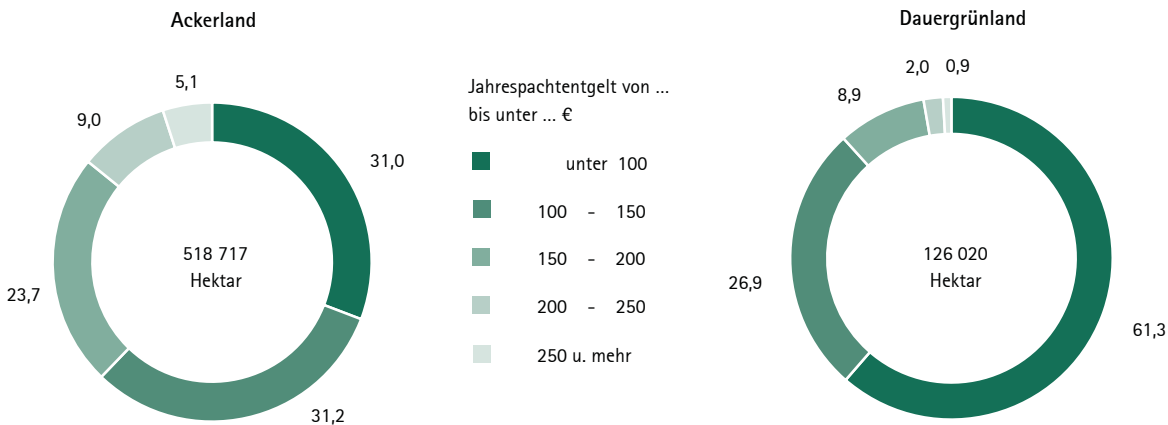
In Sachsen stiegen die Pachtentgelte seit Beginn der 1990er Jahre bis 2007 relativ konstant an, wobei dieser Anstieg bei Ackerland stärker ausfiel als bei Dauergrünland. Von 2007 zu 2010 zeigte sich beim Ackerland eine verstärkte Dynamik des Anstiegs, wobei dieser beim Dauergrünland geringer war als in den Vorjahren.

Von 1993 bis 2010 nahm der Pachtpreis für Ackerland um 58 € bzw. 69 Prozent, jener für

Dauergrünland um 24 € bzw. 48 Prozent zu. Für 2010 wurde in Sachsen ein durchschnittliches Pachtentgelt für Ackerland von 142 € und für Dauergrünland von 74 € je Hektar errechnet.

Der größte Anteil an Pachtflächen (37,4 Prozent) wurde zu Preisen von weniger als 100 € je Hektar gepachtet. Beim Dauergrünland war es sogar mehr als die Hälfte aller Flächen, beim Ackerland fast ein Drittel. Pachtpreise von 300 € und mehr je Hektar waren nur für 1,7 Prozent der gepachteten Ackerflächen und 0,2 Prozent des Grünlandes aufzubringen.

Abb. 9 Pachtentgelte in Sachsen 2010 nach Größenklassen und Hauptnutzungsarten in Prozent



Personengesellschaften/-gemeinschaften zahlten höchste Pachtentgelte

Die höchsten Pachtentgelte 2010 sowohl für Acker- als auch für Grünlandflächen mussten Personengesellschaften/-gemeinschaften entrichten (164 bzw. 88 € je Hektar). Den mit Abstand niedrigsten Pachtpreis für Ackerland zahlten juristische Personen (133 € je Hektar). Bei Grünland bildeten Einzelunternehmen das Schlusslicht (71 € je Hektar).

Die Größe des Betriebes wirkt sich kaum auf die Höhe des zu entrichtenden Pachtentgeltes aus – bis auf eine Ausnahme: Betriebe der Größenklasse „unter 5 Hektar LF“ zahlten 2010 mit 411 € je Hektar Ackerland einen wesentlich höheren Pachtpreis als die Betriebe der anderen Größenklassen. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass es sich hierbei vorrangig um Betriebe mit intensiver Flächennutzung wie Gärtnereien oder Baumschulbetriebe handelt. Ansonsten schwankten die Preise in allen Größenklassen von 93 bis 142 € bei Ackerland und von 67 bis 85 € bei Dauergrünland.

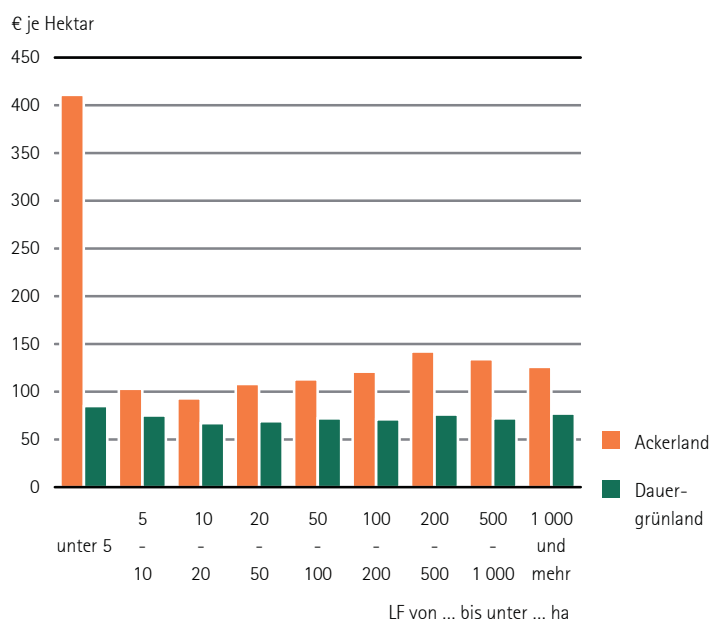
Pachtflächen um Leipzig am teuersten

Der Einfluss der Bodenqualität auf die Höhe des Pachtentgeltes zeigt sich deutlich beim Vergleich auf regionaler Ebene. Deshalb ist Ackerland in den Lößgebieten um Leipzig und Meißen besonders teuer. Insgesamt war auf Ebene der Landkreise beim Ackerland eine Streuung zwischen 73 € je Hektar (Erzgebirgskreis) und 196 € je Hektar (Landkreis Leipzig) erkennbar. Aber auch die innerstädtische Lage, Straßenanbindung, Art der Flächennutzung (Gärtnereien, Baumschulbetriebe) u. Ä. wirken sich spürbar aus. Höchste Pachtpreise wurden deshalb für die Kreisfreien Städte Leipzig (197 € je Hektar) und Dresden (182 € je Hektar) ermittelt. Beim Dauergrünland lagen die Extremwerte mit 50 € je Hektar (Erzgebirgskreis) und 120 €

Tab. 3 Pachtentgelte in Sachsen 2010 nach Rechtsformen und sozialökonomischen Betriebstypen sowie Hauptnutzungsarten (in € je Hektar)

Rechtsform Sozialökonomischer Betriebstyp	Insgesamt	Und zwar	
		Ackerland	Dauergrünland
Insgesamt	128	142	74
davon			
Juristische Personen	119	131	73
Personengesellschaften/ -gemeinschaften	153	164	88
Einzelunternehmen	134	156	71
davon			
Haupterwerbsbetriebe	138	158	71
Nebenerwerbsbetriebe	113	140	70

Abb. 10 Pachtentgelte in Sachsen 2010 nach Größenklassen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und Hauptnutzungsarten



je Hektar (Landkreis Leipzig) nicht ganz so weit auseinander. Bemerkenswert ist, dass die höchsten Pachtpreise für Grünland neben den Landkreisen Leipzig und Zwickau für die Kreisfreie Städte Leipzig und Chemnitz ermittelt wurden.

Wie entwickeln sich die Pachtpreise weiter?

Pachtland wird immer knapper, wobei es ausgeprägte regionale Unterschiede gibt. Insbesondere beim Ackerland wird es zukünftig verstärkt zum "Kampf" um Pachtland kommen, was einen Anstieg des Pachtentgeltes zur Folge haben könnte. Dabei spielt die Flächenkonkurrenz zwischen Nahrungsmittelproduktion und anderen Nutzungen eine immer größere Rolle. Nach Siegmund (2012: Folie 28) haben insbesondere folgende Faktoren wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Pachtpreisentwicklung:

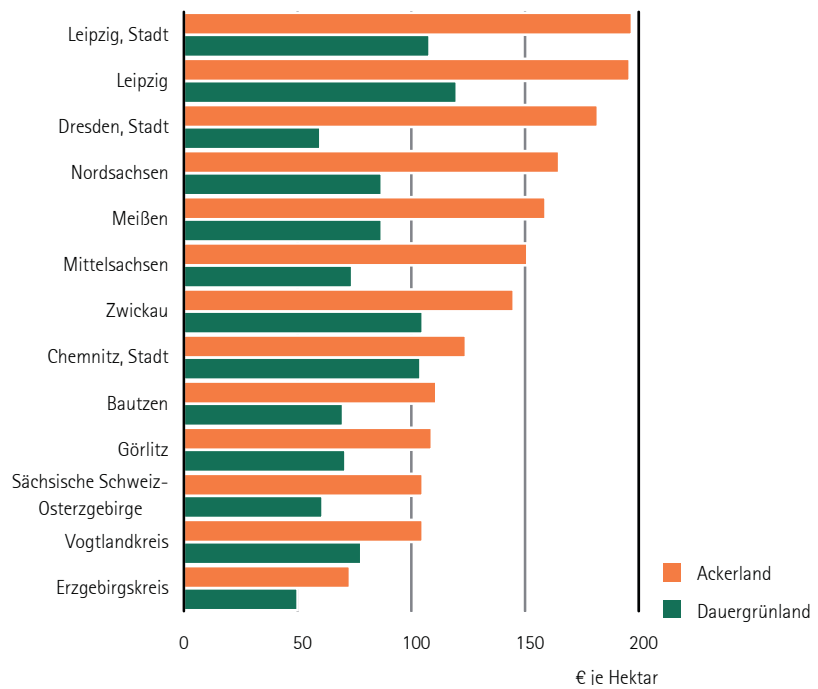
- Ertrags- und Leistungsniveau Landwirtschaft / Höhe der Bodenrente,
- globale Nachfrage / Exportausrichtung und -förderung,
- stark wachsende Anbaufläche nachwachsender Rohstoffe,
- Subventionierung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz,
- „Flächenstilllegung“ im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP),
- Rohstoffpreise,
- Finanzmärkte / Pacht als Anlage,
- anhaltender außerlandwirtschaftlicher Flächenentzug,
- sinkende Pachtquoten / steigender Eigenanteil,
- Auslaufen der BVVG-Pachten (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH). [2]

Zusammenfassung

Der Boden zählt zu den wichtigsten Produktionsfaktoren eines landwirtschaftlichen Betriebes, weshalb die Unternehmen bestrebt sind, diesen langfristig an sich zu binden. Dies geschieht durch über lange Zeiträume abgeschlossene Pachtverträge oder durch Landerwerb.

In den zurückliegenden Jahren stieg durch Flächenzukauf der Eigenflächenanteil der Betriebe an. Dieser ist historisch bedingt

Abb. 11 Pachtentgelte in Sachsen 2010 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen



im Osten Deutschlands niedriger als in den alten Bundesländern. Während der Anteil eigener Flächen in den alten Bundesländern stagniert, nimmt er in den neuen Ländern jedoch weiter zu.

Auch bei den Pachtpreisen zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Bundesländern. Höchste Pachtentgelte wurden im Westen und Nordwesten der Bundesrepublik ermittelt. Auch wenn der Pachtpreisanstieg in den neuen Bundesländern weiterhin anhält, rangieren hier die Preise zusammen mit denen im Saarland am unteren Ende der Pachtpreisliste.

In Sachsen mussten Landpächter ebenfalls nur vergleichsweise niedrige Pachtentgelte zahlen. Die höchsten Preise wurden hier für die Region Leipzig ermittelt. Neben der Güte des Bodens dürften auch die Lage der Flächen, Verkehrsanbindungen und eventuelle spätere Nutzungsmöglichkeiten Einfluss auf die Pachtpreishöhe haben.

Zukünftig könnte sich durch die Konkurrenz zwischen den verschiedenen Nutzungen landwirtschaftlicher Flächen (Nahrungsmittelproduktion, Produktion von Energiepflanzen, "Energieparks") der "Kampf" um Pachtland verstärken, was Einfluss auf den Pachtpreis haben dürfte.

Thorsten Krause, Diplomagraringenieur,
 Fachverantwortlicher Agrarstruktur,
 Flächenerhebung

Literatur- und Quellenverzeichnis:

- [1] Ertel, U., Landwirtschaftszählung 2010 Teil 1 – Einführung. In: Statistik in Sachsen, 4/2011, S. 15 – 18, Kamenz, 2011
- [2] „Pachtland wird knapper und teurer“, Dr. Siegmund, Klaus, 9. NL Bodenforum, Internationale Grüne Woche Berlin, 24. Januar 2012
- [3] NL-BzAR Bodenmarkt 3, S. 63.