

## **Gedanken zur Verpachtung landeseigener Flächen**

*Dr. sc. agr. Hubert Heilmann, Leiter Institut für Pflanzenproduktion und Betriebswirtschaft,  
Landesforschungsanstalt für Landwirtschaft und Fischerei MV*

Die Dialektik des Eigentums (Rechte & Pflichten) gilt für Grund und Boden im Besitz institutioneller Einrichtungen im besonderen Maße.

### **1. Kernaussagen der Evaluierung der Verpachtung landeseigener Flächen**

Der Landtag MV hat am 24.05.2000 beschlossen, die Landesflächen vorrangig an Tierhalter oder an Landwirtschaftsbetriebe mit arbeitsintensiven Produktionsprofilen zu verpachten. Aus dem Evaluierungs-Endbericht vom 29.10.2012 geht u.a. folgendes hervor:

- Es besteht nicht nur ein Recht, sondern sogar eine Verpflichtung, dass die Politik die Verpachtung landeseigener Flächen an gesellschaftliche Ziele bindet.
- Die Arbeit der Vergabegremien (LM, Landgesellschaft, StaLU) verläuft sachverständig, unabhängig und nachvollziehbar.
- Die Vergabe erfolgt nicht nach dem Höchstgebot, sondern der Pachtzins orientiert sich am Durchschnitt der Region.
- Die Verpachtungspraxis der Landgesellschaft entspricht den Kriterien des Landtages im vollen Umfang.
- Die Transparenz des Verfahrens könnte noch weiter erhöht werden.
- Die Bindung der Verpachtung an Investitionszusagen (meist in die Tierhaltung) erhöht den Aufwand und das Risiko für alle Beteiligten und sorgt in den ländlichen Regionen zunehmend für eine Störung des „Landfriedens“.

### **2. Agrarstrukturelle Situationsanalyse**

10% der Betriebe in MV bewirtschaften rund die Hälfte der landwirtschaftlichen Fläche (LF).

50% der Betriebe sind kleiner als 100 ha und bewirtschaften insgesamt nur 4% der LF.

80% der Betriebe sind kleiner als 500 ha LF und bewirtschaften insgesamt nur 29% der LF.

Bei vielen Betrieben ist eine Abnahme der Flächenausstattung zu verzeichnen. Der Arbeitskräfteabbau verläuft dabei schneller als die Betriebsflächenabnahme.

Bis etwa 100 ha Betriebsgröße ist ein sogenannter Arbeitskräfte-Überhang häufig erkennbar. Ab 300 ha-Betriebsgröße sind keine echten Personaleinsparungen aus den Agrarstrukturerehebungen erkennbar, d.h. bei „Flächenverlagerung“ von „groß“ zu „mittel/klein“ ist kein positiver Beschäftigungseffekt zu erwarten.

MV ist Spitzenreiter in den neuen Bundesländern beim Boden-Kaufpreis trotz unterdurchschnittlicher Standortbonität.

Das Niveau der Neuverpachtungen übersteigt immer öfter die Höhe der Betriebsprämien und der Bodenrente.

Die Betriebsprämie entwickelt sich zusehend von einer Bewirtschafter- zu einer Bodeneigentümerprämie.

Während Boden- und Pachtpreise teilweise rasant steigen, stagniert dagegen eher die Flächenrentabilität.

Viele Landwirtschaftsbetriebe befinden sich in einer „Wachstumsfalle“, d.h. zur Erwirtschaftung eines ausreichenden Familieneinkommens (bei steigendem Festkostenblock) benötigen die Betriebe eine immer größere Betriebsfläche.

Impulsreferat: Gedanken zur Verpachtung landeseigener Flächen

### **3. Gedanken/Vorschläge zur Verpachtung institutioneller Flächen**

Die Pachthöhe sollte nicht das ausschlaggebende Verpachungskriterium sein!

Darüber hinaus sollte über folgende Aspekte bzw. Anregungen bei der Verpachtung nachgedacht werden:

- Beschränkung auf aktive Landwirte, natürliche Personen und regionalen Wohnsitz
- Vergabe nicht (mehr) an Investitionszusagen koppeln
- Bevorzugung von Junglandwirten, kleineren Betrieben
- „eiserne“ Verpachtung (Nährstoffversorgung, Humusgehalt etc. der Pachtfläche erhalten, bedingt eine gewisse Mindestpachtzeit)
- „Pachtpreisbremse“, d.h. das regionale Pachtniveau nicht zusätzlich in die Höhe treiben (z.B. durch ständige Pachterhöhungen), sondern andere Verpachtungsmodelle (z.B. Naturalpacht, Bindung der Pachthöhe an Getreidepreis) erwägen (Bodeneigentümer trägt ein Teil des Marktrisikos mit)
- gesellschaftliche Leistungen honorieren bei Verpachtung (z.B. Vergabeboni für kommunale Arbeiten, Teilnahme an AUM; freiwillige Ökosystemleistungen, Hofladen, Tourismus, etc.)
- mehr Transparenz bei der Verpachtung schaffen (regionale Ausschreibung, Vergabekriterien zuvor offenlegen, Ergebnisdarstellung etc.), um den „Landfrieden“ zu wahren

Der Bodenmarkt ist sehr „sensibel“, daher ist ein behutsames Vorgehen erforderlich.

Kontakt: Dr. H. Heilmann

Institut für Pflanzenproduktion und Betriebswirtschaft

Landesforschungsanstalt für Landwirtschaft und Fischerei MV

Tel.: 03843-789 200, [h.heilmann@lfa.mvnet.de](mailto:h.heilmann@lfa.mvnet.de)