



Die Bestimmungsgründe der deutschen Landpachtpreise

Eine Analyse zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des ökologischen Landbaus

STECKBRIEF

Das zentrale Ziel des Projektes ist es, Empfehlungen für das erfolgreiche Auftreten von ökologisch wirtschaftenden Landwirten am Landpachtmarkt zu geben. Dazu werden die aktuelle Situation auf dem deutschen Landpachtmarkt analysiert und mögliche Probleme für den ökologischen Landbau identifiziert. Aus den Ergebnissen von drei unterschiedlichen Forschungsansätzen werden dann Maßnahmen abgeleitet, welche die Wettbewerbsfähigkeit des ökologischen Landbaus auf dem Landpachtmarkt verbessern können.

HINTERGRUND

Die Pachtung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist eine wichtige Möglichkeit für landwirtschaftliche Betriebe, ihre flächenbezogenen Wachstumsstrategien zu realisieren. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und gleichzeitig zunehmenden Flächenknappheit von Bedeutung.

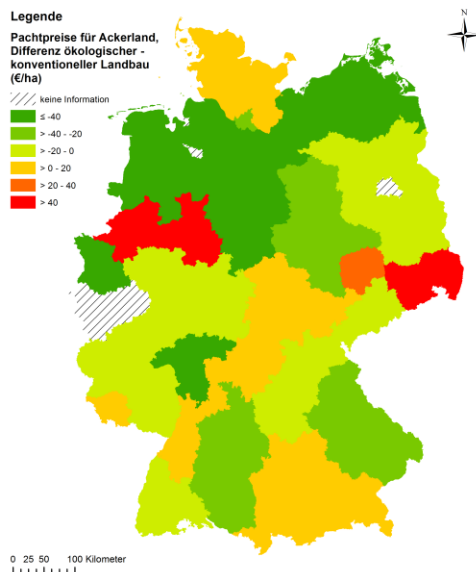


Abbildung 1: Differenz der durchschnittlichen Pachtzahlungen (ökologischer - konventioneller Landbau) für landwirtschaftliche Nutzflächen auf Ebene der deutschen Regierungsbezirke bzw. Bundesländer (2010)

Für den Ökolandbau wird vermutet, dass es besondere Herausforderungen am Pachtmarkt gibt. Dies wird in dieser Studie mit Hilfe von drei unterschiedlichen Forschungsansätzen untersucht. Der statistische Ansatz analysiert Daten der Landwirtschaftszählung 2010 und erklärt Pachtpreisunterschiede zwischen konventionellen und ökologischen Betrieben mit landwirtschaftlichen und nicht-landwirtschaftlichen Faktoren. Um Wissens- und Erfahrungslücken zu schließen und die Relevanz der Ergebnisse für die Praxis zu sichern, fließt zudem das Fachwissen von Vertretern des ökologischen Sektors in Form eines Experten-Workshops und mit Hilfe von Befragungen in die Studie ein. Aus den Ergebnissen der drei Forschungsansätze werden dann Empfehlungen zur Verbesserung der Situation des ökologischen Landbaus am Landpachtmarkt abgeleitet.

ERGEBNISSE

Die **statistische Untersuchung** zeigt, dass im Jahr 2010 Pachtpreise für ökologisch bewirtschaftete Flächen mit 185 €/ha im Durchschnitt unter denen für konventionelle Flächen liegen (216 €/ha). Dies trifft auch zu, wenn nach unterschiedlichen Flächennutzungen (Acker, Grünland) unterschieden wird. Wie Abbildung 1 zeigt, zahlen Öko-Betriebe aber je nach Region geringere (grüne Flächen) oder auch höhere (rot-orange Flächen) Pachtpreise, die hier als Differenz (ökologischer - konventioneller Landbau) für Ackerland dargestellt sind.

Das statistische Modell deutet darauf hin, dass betriebswirtschaftliche, natürliche und agrarpolitische Faktoren einen Einfluss auf die Pachtpreisdifferenz für ökologisch und konventionell genutzte Landwirtschaftsflächen ($p_{\text{ö}} - p_{\text{k}}$) haben. Die Pachtpreisdifferenz $p_{\text{ö}} - p_{\text{k}}$ nimmt bspw. mit steigendem Grünlandanteil zu. Öko-Betriebe zahlen also mit zunehmenden Grünlandanteil höhere und / oder konventionelle Betriebe gleichzeitig niedrigere Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen. Zudem findet sich ein signifikant positiver Zusammenhang zwischen dem Anteil der ökologisch bewirtschafteten Flächen an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche und der Pachtpreisdifferenz $p_{\text{ö}} - p_{\text{k}}$. Je stärker also der Ökolandbau-Anteil in einer Region ansteigt, desto größer wird auch die Preisdifferenz $p_{\text{ö}} - p_{\text{k}}$ sein. Bereits auf den ökologischen Landbau umgestellte Flächen könnten hier für Öko-Betriebe einen hohen Wert haben und gleichzeitig von geringem Interesse für konventionelle Betriebe sein. In Wasser- und Naturschutzgebieten scheinen dahingegen Öko-Landwirte im Vorteil zu sein: Mit zunehmenden Anteilen der jeweiligen Schutzgebiete an der Gesamtfläche verringert sich die Differenz der Landpachtpreise

p_0-p_k . Ein ähnlicher Effekt findet sich für die Viehdichte. Flächen, die bspw. als Nachweisflächen für Gülle benötigt werden, könnten für konventionelle Betriebe mit steigender Viehdichte zunehmend an Wert gewinnen, während Öko-Betriebe, welche tendenziell in Gebieten mit geringer Viehdichte anzutreffen sind, zunehmend geringere Pachtpreise zahlen.

In den **Interviews** wurden insgesamt 20 Verpächter landwirtschaftlicher Flächen, Vertreter von Landwirtschaftsämtern und Landwirte, die Flächen pachten und ökologisch bewirtschaften, zwischen Mai und September 2013 zu ihren Erfahrungen am Pachtmarkt befragt. Die Interviews ergaben, dass die Vergabe von Pachtverträgen nach individuellen monetären, ökologischen und sozialen Kriterien erfolgt. So spielen bei der Vergabe von Pachtflächen nicht nur die Höhe der Pachtpreise sondern auch andere Faktoren eine Rolle. In den Befragungen werden beispielsweise besondere Bewirtschaftungsauflagen (z.B. kein Anbau von gentechnisch veränderten Organismen) und soziale Aspekte (wie Zuverlässigkeit des Pächters) als Entscheidungskriterium genannt. Die befragten Landwirte betonen, dass ein gutes Verhältnis zu den Verpächtern essentiell sei. Allerdings wird auch von Vorbehalten gegenüber der ökologischen Bewirtschaftung seitens der Verpächter berichtet.

Anfang des Jahres 2014 fand in Stuttgart-Hohenheim ein **Workshop** mit 35 Personen zum Landpachtmarkt und dem Ziel, unterstützende Maßnahmen für den Ökolandbau zu entwickeln und zu diskutieren, statt. Neben Vertretern verschiedener Institutionen waren etwa die Hälfte der anwesenden Teilnehmer praktizierende Landwirte aus unterschiedlichen (vornehmlich süddeutschen) Regionen. Von den Teilnehmern werden drei wichtige Bereiche der Landpacht identifiziert, in denen Probleme für Öko-Landwirte bestehen und Maßnahmen auf Betriebs-, Verbands- und/oder der staatlichen Ebene empfohlen werden, welche die aktuelle Situation des Ökolandbaus verbessern könnten.

Die **Empfehlungen** beziehen sich auf (i) die gezielte Pflege des sozialen Umfeldes insbesondere des Pächter-Verpächter-Verhältnisses (bspw. mit einem „Jahresbericht“ für Verpächter), (ii) die Entwicklung eines positiven Öko-Images in der Region (etwa durch Informationsschilder am Feldrand) und (iii) die Stärkung der flächenbezogenen Wettbewerbsfähigkeit des Ökolandbaus (z.B. durch angepasste Förderzeiträume der Agrarumweltmaßnahmen). Eine enorme Bedeutung werden auch hier den sozialen Faktoren zugeschrieben.

Empfehlungen für die Praxis

Aus der Studie lassen sich Empfehlungen ableiten, mit deren Hilfe Öko-Landwirte ihre Situation auf dem Pachtmarkt verbessern können. Besonders wichtig scheint es, „das Gesicht des Ökolandbaus“ zu zeigen und auf den lokalen Pachtmärkten präsent zu sein. Dabei können folgende Maßnahmen hilfreich sein:

- Kontaktpflege zu den Verpächtern
- Soziales Engagement vor Ort
- Aktive Information des Umfelds zum Ökolandbau und dessen Vorteile
- Zuverlässige und pünktliche Pachtzahlungen
- Darstellung des erfolgreichen Betriebskonzeptes
- Flächen als Werbung für den Betrieb sehen und entsprechend bewirtschaften

Zudem ist die Aufnahme der ökologischen Bewirtschaftung in den Pachtvertrag zu empfehlen, um beide Parteien diesbezüglich abzusichern.

Mögliche Handlungsmöglichkeiten für Öko-Landwirte zur Verbesserung ihrer Situation sind unten (grüner Kasten) zusammengefasst. Um das Öko-Image in einer Region zu verbessern, könnten ökonomische und ökologische Leistungen etwa auf unterschiedliche Weise kommuniziert werden, bspw. durch Informationsschilder am Ackerland (etwa zum Ökolandbau im Allgemeinen; dem Ökobetrieb, der diese Fläche bewirtschaftet; den auf der Fläche angebauten Kulturen...), zentral organisierten Veranstaltungen mit Demonstrationen zur ökologischen Wirtschaftsweise oder Informationsbroschüren mit regionalem Bezug. Ein entsprechendes Erscheinungsbild der Flächen (z.B. „sauber und aufgeräumt“) wird zudem als hilfreich erachtet, um für den Betrieb zu werben. Zusätzlich scheint eine Nachfrage nach regionalen Öko-Netzwerken, in welchen sich Öko-Landwirte einer Region austauschen und ggf. auch zusammenarbeiten können (etwa indem sie Flächen tauschen), zu bestehen.

Ein überraschendes Ergebnis dieser Studie ist, dass viele weitere Herausforderungen am Landpachtmarkt nicht spezifisch für den Ökolandbau sind. Unterschiede zwischen dem ökologischen und konventionellen Landbau wurden diesbezüglich als weniger stark erachtet als vermutet. Dennoch scheint es wichtig, Öko-Landwirten Hilfsmittel für das erfolgreiche Agieren auf dem Pachtmarkt an die Hand zu geben. Dies könnten unterstützende Maßnahmen wie ein Leitfaden mit Anregungen zur gelungenen Verpächter-Pflege, die Entwicklung von Musterpachtverträgen für den Ökolandbau oder Materialien zur Imagepflege beinhalten. Auch Weiterbildungsangebote, etwa in Form eines „Argumentations-Workshop für Öko-Landwirte“ werden als hilfreich eingeschätzt.

FAZIT

Abschließend kann gesagt werden, dass Öko-Betriebe in einigen Regionen Deutschlands andere und im Durchschnitt niedrigere Pachtpreise als konventionelle Betriebe zahlen, aber auch besonderen Herausforderungen am Landpachtmarkt gegenüberstehen. Um Hemmnisse überwinden zu können, werden in der vorgestellten Studie Empfehlungen abgeleitet und Maßnahmen aufgezeigt, welche die Wettbewerbsfähigkeit des ökologischen Landbaus am Landpachtmarkt auf verschiedenen Ebenen unterstützen können.

Projektbeteiligte

Eva Schmidtnr, Christian Lippert, Stephan Dabbert

Kontakt

Für weitere Informationen zum Projekt wenden Sie sich bitte an: Eva Schmidtnr, Tel.: +49 (0)711 / 45922551, E-Mail: eva.schmidtnr@uni-hohenheim.de

Eine ausführliche Darstellung der Projektergebnisse finden Sie unter www.boeln.de/forschungsmanagement/projektliste und www.orgprints.org, Projektnummer 2811OE114

Impressum

Universität Hohenheim
Institut für Landwirtschaftliche Betriebslehre (410a)
Prof. Dr. Stephan Dabbert
Schloss-Osthof-Südflügel,
70593 Stuttgart