



**AgEcon** SEARCH  
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library*

**This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.**

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

*No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.*

---

Vasthoff, J.: Finanz- und vermögenswirtschaftliche Auswirkungen von Umweltauflagen. In:  
von Urf, W., Zapf, R.: Landwirtschaft und Umwelt – Fragen und Antworten aus der Sicht der  
Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues. Schriften der Gesellschaft für  
Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V., Band 23, Münster-Hiltrup:  
Landwirtschaftsverlag (1987), S. 361-373.

---



# FINANZ- UND VERMÖGENSWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

## VON UMWELTAUFLAGEN

von

Josef V A S T H O F F, Münster

---

### 1. Problemstellung

Umweltauflagen für die Landwirtschaft sind oftmals mit finanz- und vermögenswirtschaftlichen Nachteilen für die betroffenen Landwirte verbunden. Im folgenden werden die möglichen Auswirkungen von Umweltauflagen auf die Finanz- und Vermögenslage der Betriebe sowie auf den Boden als Vermögensanlage (Vermögensobjekt) dargestellt.

Für die Beurteilung der finanzwirtschaftlichen Auswirkungen ist es nicht so bedeutsam, aus welchen Gründen Nutzungseinschränkungen erfolgen, sondern welche Intensität und Dauer sie haben. So ist es zum Beispiel wenig bedeutend, ob eine Flächenstillegung aus Gründen des Wasser- schutzes, des Naturschutzes oder auch der Marktentlastung erfolgt. Sekundär ist es auch für die Auswirkungen, ob die Nutzungseinschränkung aufgrund einer Auflage oder einer freiwilligen Vereinbarung erfolgt. Von großer Bedeutung für einen Betrieb sind der mit Auflagen belastete Flächenanteil sowie die Entschädigungsregelung. Nach dem Grad der mit Umweltauflagen verbundenen Nutzungseinschränkung kann man die wichtigsten Umweltauflagen in aufsteigender Reihenfolge in etwa wie folgt gliedern:

- Extensivierung der Grünlandnutzung (Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Beschränkung der Beweidung und des Mähens),
- Extensivierung der Ackernutzung (Beschränkung des Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatzes),
- Umbruch- und Drainageverbot für Grünland,
- Flächenstillegung.

Die Rangfolge hängt natürlich stark vom konkreten Fall ab. Im folgenden

werden zunächst die finanzwirtschaftlichen Auswirkungen von Umweltauflagen auf den landwirtschaftlichen Betrieb dargestellt (Abschnitt 2). Die Ausführungen beziehen sich auf die Auswirkungen von Nutzungseinschränkungen für selbstbewirtschaftete Flächen. Hier hat der Boden in erster Linie den Charakter eines Produktionsmittels und nicht eines Vermögenswertes (siehe VASTHOFF, 4). Im Vordergrund stehen hier die Folgen von Auflagen für die Finanzlage des Gesamtbetriebes.

In Abschnitt 3 werden die vermögenswirtschaftlichen Auswirkungen für landwirtschaftliche Grundstücke als Vermögensanlage dargestellt. Der Charakter der Vermögenslage steht für folgende Grundstücke im Vordergrund:

- für dauerhaft verpachtete Grundstücke und
- für Grundstücke, deren Verkauf erwogen oder nicht ausgeschlossen wird (oftmals zutreffend für Grundstücke von Nebenerwerbs- und Nichtlandwirten).

Neben der Darlegung der Auswirkungen von Umweltauflagen wird auch kurz auf Entschädigungsaspekte und Anpassungsmöglichkeiten an Umweltauflagen eingegangen.

## 2. Finanzwirtschaftliche Auswirkungen von Umweltauflagen auf den landwirtschaftlichen Betrieb

Die Finanzlage eines Betriebes läßt sich anhand von drei finanzwirtschaftlichen Kriterien beurteilen:

- Liquidität,
- finanzielle Stabilität (Existenzsicherheit),
- Finanzierungskosten.

Nach diesen Kriterien sind die folgenden Ausführungen gegliedert.

### 2.1 Auswirkungen auf die Liquidität

Umweltauflagen sind je nach Intensität mit einer unterschiedlichen Verminderung der Einnahmeüberschüsse verbunden und damit mit einer Verschlechterung der Liquiditätslage.

Zu der direkten Liquiditätswirkung kann eine indirekte hinzukommen: die Verminderung der Kreditgrenze. Die von Kreditgebern festgelegte Kreditgrenze orientiert sich an der Beleihungsgrenze und Kapitaldienstgrenze. Die Kapitaldienstgrenze vermindert sich durch Umweltauflagen in aller Regel, sofern keine Entschädigung erfolgt. Das gleiche gilt für die Beleihungsgrenze, die am Verkehrswert orientiert ist. Der Verkehrswert sinkt im allgemeinen durch Umweltauflagen, sofern nicht eine laufende Nutzungsentschädigung gezahlt wird, die bei einem eventuellen Verkauf auf den Käufer übergeht.

Durch Umweltauflagen kann auch die Liquiditätsbeschaffung durch Grundstücksverkauf eingeschränkt werden (siehe dazu Abschnitt 3.1).

Die Liquiditätseinschränkung von Umweltauflagen ist am ehesten für Betriebe mit bereits ausgeschöpftem Kreditspielraum und angespannter Liquidität relevant. In diesen Betrieben können auflagenbedingte Liquiditätseinschränkungen die Betriebsentwicklung beeinträchtigen, und das insbesondere dann, wenn ein Großteil der Nutzfläche durch Umweltauflagen belastet ist.

Die Liquiditätsnachteile können durch Entschädigungszahlungen ausgeglichen werden. Laufende Ausgleichszahlungen sind aus Liquiditätssicht sachgerechter als Einmalzahlungen. Denn Einmalzahlungen überkompensieren den Liquiditätsnachteil. Sofern eine Einmalzahlung langfristig im Betrieb oder außerhalb des Betriebes festgelegt wird, verschlechtert sich die Liquiditätslage.

Beispiel: Für laufende Nutzungseinschränkungen im Wasserschutzgebiet würde eine Einmalzahlung gewährt, die in ein Wohnhaus investiert würde.

## 2.2 Auswirkungen auf die finanzielle Stabilität

Die finanzielle Stabilität hängt wesentlich von zwei Kriterien ab:

- Eigenkapitalentwicklung und
- Eigenkapitalquote.

Beide Kriterien können durch Umweltauflagen beeinträchtigt werden, und zwar bis zur Existenzgefährdung.

Eine Existenzgefährdung liegt vor, wenn nachhaltige Eigenkapitalverluste auftreten. Angesichts der niedrigen Eigenkapitalbildung in vielen Betrieben würden entschädigungslose Umweltauflagen oftmals zur Existenzgefährdung führen. Das wird etwa an folgenden Zahlen aus den Agrarberichten für die Gruppe der Vollerwerbsbetriebe deutlich: Im Durchschnitt der letzten 5 Jahre betrug die Eigenkapitalbildung 193 DM/ha LF. 43 Prozent der Vollerwerbsbetriebe hatten Eigenkapitalverluste. Das Ausmaß der Existenzgefährdung durch Umweltauflagen hängt wesentlich vom Anteil der betroffenen Betriebsflächen ab.

Die Eigenkapitalquote kann durch folgende Wirkungen von Umweltauflagen vermindert werden:

- Eigenkapitalverminderung durch niedrigere Gewinne und durch Verkehrswertminderung der Grundstücke oder auch des Gesamtbetriebes,
- Zwang zur erhöhten Fremdfinanzierung von Investitionen.

Mögliche Verkehrswertänderungen haben auf die Eigenkapitalquote meistens einen stärkeren Einfluß als laufende Eigenkapitalverluste.

Der Verkehrswert des Bodens ist für die Beurteilung der Finanz- und Vermögenslage der entscheidende Wert (siehe auch KÖHNE, 3). Vom Verkehrswert hängt der Beleihungswert und damit der langfristige Kreditspielraum ab. Auf Verkehrswertsenkungen reagieren Banken im allgemeinen kurzfristig mit einer Senkung der Beleihungsgrenze. Auch die Sanierungsmöglichkeiten durch Landverkauf werden durch sinkende Grundstückspreise erschwert.

Verkehrswertminderungen können also die finanzielle Stabilität eines Betriebes erheblich beeinträchtigen.

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen Umweltauflagen auf den Verkehrswert haben.

Bei entschädigungslosen Auflagen dürfte der Verkehrswert wenigstens um den kapitalisierten Einkommensverlust sinken. Hierbei sind auch zukünftige Nutzenverluste einzubeziehen, die durch mangelnde Anpassungsmöglichkeiten an veränderte Rahmenbedingungen entstehen (zum Beispiel bei Umbruchverbot für Grünland), und ebenso indirekte Nutzenverluste aus einer eventuell notwendigen Einschränkung der Viehhaltung.

Bei vollem Ausgleich des laufenden Nutzenverlustes dürfte eigentlich keine Verkehrswertminderung eintreten. Sie ist aber trotzdem möglich als Folge von Zweifeln an einem dauerhaften vollen Verlustausgleich. Bei zeitlich befristeten Auflagen kann die Sorge, daß die Auflage nach dem Ende der Frist noch verlängert wird, eine Rolle spielen. Eine Befristung ist bei den freiwilligen Vereinbarungen über Nutzungseinschränkungen vorgesehen, wie zum Beispiel bei dem geplanten Flächenstilllegungsprogramm und Aufforstungsprogramm.

Der Verkehrswert des Bodens wird stark vom Sicherheitsdenken und von irrationalen Faktoren mit bestimmt. Ein Beleg dafür ist die Tatsache, daß der Verkehrswert den Ertragswert oftmals um ein Mehrfaches übersteigt. Die Einschränkung der Eigentumsrechte durch Umweltauflagen kann den Verkehrswert um mehr als den Ertragswertverlust absinken lassen.

Über den Einfluß von Umweltauflagen auf Verkehrswerte gibt es noch keine gesicherten Informationen und Daten. Es ist aber zu erwarten, daß Ertragsminderungen auf den Verkehrswert durchschlagen werden. Langfristige Erfahrungen gibt es für die Wirkung eines Wiederaufforstungsgebotes. Vor allem als Folge der Auflage sind die Verkehrswerte für Waldboden im Vergleich zu Ackerland extrem niedrig. So sind zum Beispiel in Westfalen die Preise für Waldboden seit etwa 10 Jahren nahezu konstant auf einem Niveau von durchschnittlich etwa 1 DM/m<sup>2</sup> geblieben (entsprechend einer Umfrage bei den Kreisstellen der Landwirtschaftskammer). Im gleichen Zeitraum (1975 bis 1985) erhöhten sich die Preise für landwirtschaftliche Nutzfläche von etwa 2,50 DM/m<sup>2</sup> auf etwa 6 DM/m<sup>2</sup> (Statistik des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen).

Im Rahmen des Feuchtwiesenprogramms in Nordrhein-Westfalen gibt es bislang folgende Erfahrungen über die Verkehrswertentwicklung: In Feuchtwiesen-Schutzgebieten ist der private Grundstücksmarkt fast zum Erliegen gekommen. Die Naturschutzbehörde kauft Grundstücke zu einem für die Landwirte attraktiven Preis. Die staatlichen Grundstückskäufe haben teilweise zu einer Erhöhung der Grundstückspreise in der Umgebung geführt, weil die Landwirte den Verkaufserlös vorzugsweise in Ersatzland anlegen wollen. Dieses Beispiel zeigt, daß durch staatliche Grundstückskäufe Verkehrswertminderungen vermieden werden können. Die Preise für Flächen, die für die Anlage von Biotopen geeignet sind, sind am Rande von dicht besiedelten Gebieten oftmals überraschend hoch. Hier besteht zunehmend Nachfrage



seitens der Kommunen für eigene Ökologieprogramme oder seitens Naturschutzvereinigungen, Järgergemeinschaften und Privatpersonen. Eine Umwandlung von Ackerflächen in Naturschutzflächen muß nicht immer mit starken Verkehrswertverlusten verbunden sein.

Verkehrswertminderungen führen zu einer Verminderung der finanziellen Stabilität. Bei Entschädigungsregelungen muß diese Wirkung berücksichtigt werden. Bei den gegenwärtigen Vorschlägen für Entschädigungsregelungen in Wasser- und Naturschutzgebieten geschieht das offensichtlich zu wenig (siehe auch HANF, 1). So sehen zum Beispiel Vorschläge im Feuchtwiesenprogramm in Nordrhein-Westfalen oder im bundesweit geplanten Flächenstilllegungsprogramm laufende Ausgleichszahlungen vor, die am laufenden Gewinnausfall orientiert sind. Sofern trotz der Ausgleichszahlung ein Verkehrswertverlust als Folge der Auflage eintritt, ist kein voller Ausgleich der verursachten wirtschaftlichen Nachteile erfolgt. Eine solche Verpflichtung besteht aber bei entschädigungspflichtigen Auflagen, wie nunmehr auch nach § 19, Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Landwirte sollten bei Überlegungen, sich auf vertraglicher Basis an Umweltprogrammen zu beteiligen, den möglichen Verkehrswertverlust in die Entscheidung einbeziehen.

Für die Entschädigung eines trotz laufender Ausgleichszahlung eintretenden Verkehrswertverlustes bieten sich folgende Alternativen an:

- Anhebung der laufenden Entschädigung auf eine solche Höhe, die ein Absinken des Verkehrswertes verhindert oder
- Zahlung einer einmaligen Entschädigung neben der laufenden Ausgleichszahlung.

Im letzten Fall müßten die laufenden Ausgleichszahlungen um die Erträge aus dem Verkehrswertverlustausgleich vermindert werden, weil ansonsten eine Doppelentschädigung erfolgen würde (siehe z.B. HÖTZEL, 2).

Ein Hauptproblem besteht darin, die Auswirkungen von Umweltauflagen auf den Verkehrswert zu quantifizieren.

Bei befristeten oder geringen Auflagen dürfte die Verkehrswertminderung relativ gering sein, sofern der laufende Nutzungsverlust ausgeglichen wird.

Bei intensiven dauerhaften Nutzungseinschränkungen in Landschafts- oder Wasserschutzgebieten ist eine Entschädigung in Form einer Einmalzahlung oder gar der Landankauf für den betroffenen Landwirt die beste Lösung. Er wird damit in die Lage versetzt, Ersatzland zu erwerben. Sofern Landkaufmöglichkeiten nicht bestehen, kann trotz Entschädigung oder Grundstücksankauf die Existenz des Betriebes gefährdet werden, wenn die Umweltauflagen einen Großteil der Betriebsfläche betreffen. In solchen Fällen sollte die Existenzsicherung durch eine gleichmäßige Lastenverteilung im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens (Flurbereinigung) angestrebt werden.

Sofortige Entschädigungen durch Einmalzahlung oder durch staatlichen Landankauf haben den Vorteil, daß zukünftige, heute noch nicht vorhersehbare Nutzenverluste durch mangelnde Anpassungsmöglichkeiten nicht in die Entschädigungsregelung einbezogen werden müssen. Einmalzahlungen statt laufender Ausgleichszahlungen haben für verschuldete Betriebe den Vorteil besserer Sanierungsmöglichkeiten.

### 2.3 Auswirkungen auf die Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten können durch Umweltauflagen steigen, wenn als Folge geringerer Eigenkapitalbildung stärker mit Fremdkapital finanziert werden muß. Zudem kann sich durch Verschlechterung der Kreditsicherheiten ein zinserhöhender Effekt ergeben. Denn die Höhe des Kreditzinses hängt wesentlich von den angebotenen Sicherheiten ab. Zudem wird bei geringeren Kreditsicherheiten eventuell ein Ausweichen auf teurere Finanzierungsformen wie z.B. Lieferantenkredite erforderlich.

Die genannten Nachteile können durch Entschädigungen kompensiert werden. Für die Erhaltung der Kreditsicherheiten ist auch die Entschädigung von Verkehrswertverlusten erforderlich.

Auf einen speziellen Aspekt der Finanzierungskosten bei der Stilllegung ganzer Betriebe sei noch hingewiesen. Eine Ausgleichszahlung in Höhe des Gewinns würde nicht den tatsächlichen Einkommensverlust abdecken. Denn ein Teil der Fixkosten fällt auch nach Betriebsaufgabe weiterhin an. Das gilt insbesondere für Zinskosten. Bei Stilllegungsprämien, die an Durchschnittsgewinnen oder Pachtpreisen orientiert sind, würde die Stilllegung für Betriebe mit hohen Verbindlichkeiten zu einem sehr niedrigen Ein-

kommen oder gar Verlust führen. Hierzu nachfolgendes Beispiel:

Annahmen:	
Gewinn	500 DM/ha
Zinsen	600 DM/ha
Flächenstillegungsprämie	700 DM/ha

Einkommen bei Flächenstillegung	
Stillegungsprämie	700 DM/ha
./. Zinsen	<u>600 DM/ha</u>
Einkommen	100 DM/ha

Einkommensminderung bei Flächenstillegung	
(500 DM ./. 100 DM)	= 400 DM/ha

In diesem Beispiel müßte eine Flächenstillegungsprämie von 1.100 DM/ha gezahlt werden, damit keine Einkommensminderung entstünde.

Landwirte mit hohen Verbindlichkeiten können sich kaum an Flächenstillegungsprogrammen beteiligen - es sei denn, sie entschulden sich gleichzeitig durch Landverkauf.

### 3. Vermögenswirtschaftliche Auswirkungen von Umweltauflagen

Die Funktion des Bodens als Vermögensanlage tritt gegenüber der Funktion als Produktionsmittel in den Vordergrund, wenn der Boden nicht zur Selbstnutzung benötigt wird. Das gilt für dauerhaft verpachtete Flächen und für Flächen bzw. Gesamtbetriebe, für die ein Verkauf als Alternative in Betracht gezogen wird. Den Charakter einer Vermögensanlage haben oftmals Grundstücke im Eigentum von Nebenerwerbslandwirten, von aufgabewilligen Landwirten und von Nichtlandwirten.

Umweltauflagen für Grundstücke mit dem Charakter von Vermögensanlagen sind auch nach vermögenswirtschaftlichen Kriterien zu bewerten. Das sind:

- Liquidierbarkeit,
- Sicherheit und
- Rendite.

Nach diesen Kriterien (Anlagezielen) sind die folgenden Ausführungen gegliedert.

### 3.1 Auswirkungen auf die Liquidierbarkeit von Boden

Unter Liquidierbarkeit einer Vermögensanlage ist die kurzfristige Verkaufsfähigkeit der Vermögensanlage ohne erhebliche Preisabschläge zu verstehen. Ein weiterer - aber zumeist sekundärer - Liquiditätsaspekt sind die erzielbaren laufenden Einnahmen (siehe Abschnitt 3.3).

Wenn Flächen mit entschädigungslosen Umweltauflagen belastet werden, sinkt regelmäßig deren kurzfristige Verkaufsfähigkeit. Diesen Effekt kann bereits die Ankündigung von Auflagen haben.

Potentielle Käufer halten sich zurück, weil meistens die genauen Auflagen noch nicht bekannt und deren mögliche Auswirkungen nicht abzuschätzen sind. Als Folge davon kann der Grundstücksmarkt in einem Schutzgebiet ganz zum Erliegen kommen.

In den Feuchtwiesenschutzgebieten in Nordrhein-Westfalen ist - wie eine Umfrage bei den Kreisstellen der Landwirtschaftskammern in den betroffenen Gebieten ergab - der private Grundstücksverkauf fast voll zum Erliegen gekommen. Hier bietet aber die Naturschutzbehörde z.T. den Grundstücksankauf zu einem attraktiven Preis an. Die Liquidierbarkeit hat sich als Folge der Schutzausweisung nicht verschlechtert, sondern sogar verbessert, jedoch nur so lange, wie der Staat als Käufer auftritt.

Langfristige Erfahrungen über die Wirkung von Auflagen auf die Verkaufsfähigkeit gibt es nur für den Bereich des Wiederaufforstungsgebotes. Waldflächen ohne werthaltigen Aufwuchs sind trotz des niedrigen Preisniveaus oft kurzfristig nicht verkäuflich. Verkäufe von Wald sind im Vergleich zu Verkäufen von landwirtschaftlicher Nutzfläche selten. Über die Verkaufsfälle von Wald liegen allerdings keine Statistiken vor.

Entschädigungslose Umweltauflagen für verpachtete Grundstücke sind meistens auch mit laufenden Einnahmenverlusten verbunden, weil sich die erzielbaren Pachteinahmen vermindern dürften.

Entschädigungen sind aus der Sicht der Liquidität am sachgerechtesten, wenn entweder die Verkaufsfähigkeit der Grundstücke erhalten bleibt oder aber eine Einmalzahlung für den Verkehrswertverlust erfolgt. Insbesondere bei starken Nutzungseinschränkungen bietet eine Einmalzahlung oder ein

staatlicher Grundstücksankauf den besten Ausgleich für die Liquiditätsverluste.

### 3.2 Auswirkungen auf die Sicherheit von Boden

Unter der Sicherheit einer Vermögensanlage ist der Wahrscheinlichkeitsgrad der realen Eigenkapitalerhaltung zu verstehen. Für die Frage der Kapitalerhaltung ist der Verkehrswert der maßgebliche Wert. Er hat also um so mehr Bedeutung, je mehr der Boden als Vermögensanlage anzusehen ist.

Verkehrswertminderungen haben folglich für verpachtete und zum eventuellen Verkauf bestimmte Grundstücke noch größere Nachteile als für selbstgenutzte Grundstücke. Wie in Abschnitt 2.2 dargelegt, sind Umweltauflagen meistens mit Verkehrswertminderungen verbunden.

Entschädigungsregelungen müßten aus vermögenswirtschaftlicher Sicht an der Kapitalerhaltung orientiert sein. Damit gewinnt die angemessene Entschädigung von Verkehrswertverlusten bei verpachteten Grundstücken größere Bedeutung als bei eigengenutzten.

Die Entschädigung sollte es ermöglichen, das in Boden angelegte Kapital durch Bodenzukauf wieder auf den alten Stand zu bringen. Die Erträge aus der Entschädigung sind auf eine eventuelle laufende Ausgleichszahlung anzurechnen (Verbot der Doppelentschädigung).

Einmalentschädigungen für die Verkehrswertminderung bieten größere Sicherheit als laufende Ausgleichszahlungen. Mit letzteren ist immer das Risiko verbunden, daß der Verkehrswert trotz des Ausgleichs des laufenden Einkommensverlustes sinkt (siehe Abschnitt 2.2).

### 3.3 Auswirkungen auf die Rentabilität von Boden

Die Rendite von landwirtschaftlichen Grundstücken setzt sich aus zwei Teilen zusammen, nämlich aus der laufenden Verzinsung und dem Wertzuwachs. Der Wertzuwachs kann dann nicht als Renditeteil angesehen werden, wenn ein Grundstücksverkauf ausgeschlossen wird. Diese Einschränkung gilt oftmals für selbstgenutzte Grundstücke. Aber auch hier ist ein späterer Verkauf nie ganz auszuschließen.

Die laufende Verzinsung ist sowohl bei Eigennutzung als auch bei Verpachtung meistens niedrig. Die Erwartung eines Wertzuwachses ist bei Betrachtung des Bodens als Vermögenswert meistens der dominierende Renditefaktor.

Eine Nutzungseinschränkung als Folge von Umweltauflagen kann renditemäßig folgende Auswirkungen haben:

- sinkende laufende Verzinsung entweder durch Reinertragsminderung (bei Eigennutzung) oder Pachtpreisminderung (bei Verpachtung),
- sinkender Verkehrswert (aufgrund des niedrigeren Ertragswertes).

Bezogen auf den Verkehrswert vor der Auflage sinkt die laufende Verzinsung sowohl bei Eigennutzung als auch bei Verpachtung.

Wenn nun die Renditeerwartung seitens potentieller Grundstückskäufer gleich bleibt, sinkt der Ertragswert und damit sehr wahrscheinlich auch der Verkehrswert. Bezogen auf den niedrigeren Verkehrswert bleibt die laufende Verzinsung wahrscheinlich etwa gleich hoch.

Für einen Erwerber von Boden kann also die laufende Verzinsung von Grundstücken, die mit Umweltauflagen belastet sind, ebenso hoch sein wie bei unbelasteten Grundstücken. Der Eigentümer von Grundstücken erleidet durch Umweltauflagen meistens einen doppelten Renditeverlust, nämlich durch Verminderung der laufenden Verzinsung und durch Verkehrswertminderung.

Von dem laufenden Verlust kann sich der Eigentümer durch Verkauf befreien. Dann erleidet er einen hohen einmaligen Renditeverlust. Der Verlust wird kapitalisiert. Bei Nichtverkauf verteilt sich der Verkehrswertverlust auf eine längere Laufzeit. Der anteilige Renditeverlust aus der Verkehrswertminderung ist dann niedriger. Dem steht aber ein laufender Verlust gegenüber. Der gesamte Renditeverlust ist bei beiden Alternativen (Verkauf oder Behalten) gleich hoch.

Die Entschädigung für den Verlust aus geringerer laufender Verzinsung und aus Verkehrswertminderung kann entweder durch Einmalzahlung oder durch laufende Ausgleichszahlung oder aber durch eine Kombination von beiden Entschädigungsarten erfolgen.

Aus der Renditesicht sind diese Entschädigungsformen gleichwertig.

Wie oben angeführt, sind aus der Sicht der Liquidierbarkeit und der Sicherheit Einmalzahlungen sachgerechter. Deshalb ist - insbesondere bei starken Nutzungsbeschränkungen - dieser Entschädigungsform der Vorzug zu geben.

#### 4. Zusammenfassung

Die Ausführungen werden im folgenden kurz thesenartig zusammengefaßt:

- Für die finanz- und vermögenswirtschaftlichen Auswirkungen ist weniger der Zweck der Auflage (Naturschutz, Wasserschutz, Marktentlastung) von Bedeutung als die Intensität und Dauer der Nutzungseinschränkung sowie der von Umweltauflagen betroffene Flächenanteil eines Betriebes. Besondere Bedeutung hat die Entschädigungsregelung.
- Die wirtschaftlichen Nachteile von Umweltauflagen bestehen nicht nur in einer Verminderung des laufenden Gewinns, sondern auch in einer Verminderung von Liquidität und Stabilität des Betriebes sowie in einer Erhöhung der Finanzierungskosten. Bei Entschädigungsregelungen müssen diese Auswirkungen bedacht werden.
- Grundstücke, die nicht dauerhaft zur Selbstbewirtschaftung bestimmt sind, haben mehr den Charakter einer Vermögensanlage als den eines Produktionsmittels. Bei solchen Grundstücken ist die Auswirkung von Umweltauflagen auf den Verkehrswert von großer Bedeutung. Denn Verkehrswertveränderungen sind ein wesentlicher Renditebestandteil. Entschädigungsregelungen müssen hier vor allem auf den Verkehrswertverlust abgestellt sein.
- Bei intensiven und dauerhaften Nutzungsbeschränkungen bieten laufende Ausgleichszahlungen oft nicht einen vollen Ausgleich der Finanzvermögensnachteile. Das sollten Landwirte auch bei Eingehen vertraglicher Vereinbarungen über Umweltauflagen gegen Entschädigung bedenken. Einmalzahlungen oder Grundstücksankauf sind in diesen Fällen die sachgerechtere Entschädigungsregelung.
- Landwirte müssen in Zukunft vermehrt Umweltauflagen in die Finanz- und Vermögensplanung einbeziehen und sich bietende Möglichkeiten nutzen, durch freiwillige Vereinbarungen über Umweltschutzleistungen Einkommen und Vermögen zu sichern.

## L I T E R A T U R V E R Z E I C H N I S

1. HANF, C.-H., Auswirkungen der Umweltschutzgesetzgebung auf die landwirtschaftliche Produktion, Schriftenreihe der Agrarwissenschaftlichen Fakultät der Universität Kiel, Heft 67, Hamburg und Berlin 1986, S. 19 ff.
2. HÖTZEL, H.-J., Umweltvorschriften für die Landwirtschaft, Stuttgart 1986.
3. KÖHNE, M., Landwirtschaftliche Bewertungslehre, Hamburg und Berlin 1978.
4. VASTHOFF, J., Außerbetriebliche Kapitalanlage und Vermögensbildung und deren Finanzierung, Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaus e.V., Bd. 21, Münster 1984, S. 531-551.