



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

*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.

Klare, K.: Bodenmärkte in den neuen Bundesländern - Bestimmungsgründe und Entwicklungen. In: von Alvensleben, R.; Langbehn, C.; Schinke, E.: Strukturanpassungen der Land- und Ernährungswirtschaft in Mittel- und Osteuropa. Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V., Band 29, Münster-Hiltrup: Landwirtschaftsverlag (1993), S.255-265.

BODENMÄRKTE IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN - BESTIMMUNGSGRÜNDE UND ENTWICKLUNGEN -

von

Klaus KLARE, Braunschweig-Völkenrode¹

1 Einleitung und Vorgehensweise

Auch zwei Jahre nach der Herstellung der Einheit Deutschlands läßt sich die Lage und Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten in den neuen Bundesländern (NBL) noch nicht genügend deutlich einschätzen. Dieser Tatbestand überrascht nicht: Die Transformation der ehemals sozialistischen in eine neue Agrarverfassung mit fundamental anderen Regeln und Institutionen erfordert naturgemäß einen längeren Zeitraum. Darüber, welche Organisationsformen diese Agrarverfassung und damit das Geschehen auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten bestimmen werden, gehen die Auffassungen auseinander (vgl. z. B. SCHMITT, 1990; KÖHNE 1990; HAGEDORN, 1991 und HARSCHKE, 1990).

Hier wird der in der zuvor genannten Literatur dominierenden Auffassung gefolgt, daß aus verschiedenen Gründen (vgl. HAGEDORN, 1991, S. 143) zwar eine lange Übergangsphase mit großer Heterogenität der Organisationsformen zu erwarten ist, am Ende jedoch Familienbetriebe überwiegen werden und es somit zu einer Annäherung der landwirtschaftlichen Organisationsformen zwischen den NBL und alten Bundesländern (ABL) kommt. Wegen des ökonomischen Zwangs zur Ausschöpfung von Größenvorteilen bei Betriebsneugründungen dürften die in den NBL entstehenden betrieblichen Produktionskapazitäten im Durchschnitt allerdings erheblich größer sein als die in den ABL bestehenden. Ebenso ist wegen des stärkeren Zwangs zur Verteilung von Investitions- und sozialen Risiken ein höherer Anteil an Kooperationen mit entsprechenden Rechtsformen zu erwarten.

Vor dem Hintergrund dieser These und in Erwartung einer allmählichen Annäherung der gesamtwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwischen den ABL und NBL durch massiven Einsatz staatlicher Förderungsmittel liegt es nahe, zunächst die maßgeblichen preisbestimmenden Faktoren auf dem Bodenmarkt in den ABL herauszuarbeiten. Danach ist zu fragen, inwieweit diese Erkenntnisse auf die NBL übertragbar sind. Da für die Preisbildung auf dem landwirtschaftlichen Bodennutzungsmarkt im wesentlichen die mit der Zupacht verbundenen Möglichkeiten der betrieblichen Einkommenserzielung ausschlaggebend sind, die Veräußerungs- und Erwerbspreise dagegen auch noch von anderen Faktoren beeinflusst werden, ist eine getrennte Betrachtung des Pacht- und Grundstücksmarktes angezeigt.

¹ Unter dem gleichen Titel wurde eine Langfassung veröffentlicht (KLARE, 1992).

^{*} Dipl.-Ing. agr. K. Klare, Institut für Strukturforchung Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft
Braunschweig-Völkenrode, Bundesallee 50, W-3300 Braunschweig

2 Pachtmärkte in den alten Bundesländern

Aufgrund der Dominanz bäuerlicher Familienbetriebe in den ABL werden die auf den regionalen Märkten angebotenen Pachtflächen — 1989 betrug der Anteil der Pachtflächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche ca. 38 % - fast ausschließlich von Familienbetrieben nachgefragt, in denen die Familien über die Verwendung der großenteils eigenen Produktionsfaktoren Boden, Arbeit und Kapital entscheiden. Die für die Nachfrage dieser Betriebe nach Pachtflächen maßgeblichen Faktoren lassen sich anhand von Deckungsbeitragsrechnungen unter Berücksichtigung der sich mit der Flächenaufstockung ggf. ebenfalls ändernden Fest- und Gemeinkosten herausarbeiten.

Die Höhe und Abstufung der Pachtpreise, bei denen Betriebsinhabern eine Aufgabe oder Verkleinerung betrieblicher Flächen und Angebot auf dem Pachtmarkt gerade lohnend erscheint, hängen im wesentlichen von den Möglichkeiten einer Verbesserung der Einkommens- und Lebensverhältnisse durch Aufnahme einer außerbetrieblichen Erwerbstätigkeit oder den vorzeitigen Eintritt in den Ruhestand und von persönlichen bzw. familiären Gegebenheiten ab.

Da das Flächenangebot wegen der grundsätzlichen Unvermehrbarkeit des Produktionsfaktors Boden begrenzt ist und nachfragesteigernde Faktoren häufig gleichzeitig eine Minderung des Angebots bewirken und umgekehrt, wirken die verschiedenen Einflußgrößen bei gleicher Wirkungsrichtung i. a. verstärkend auf die Pachtpreise ein.

Die tatsächlich gezahlte Höhe der Pachtpreise hängt von den jeweiligen Bedingungen auf den lokalen Pachtmärkten ab. Generell läßt sich feststellen, daß in den ABL seit geraumer Zeit das Pachtflächenangebot im Vergleich zur Nachfrage knapp war, so daß Pächter einen hohen Anteil des auf den Pachtflächen erzielbaren Deckungsbeitrages für Pachtzahlungen aufwenden mußten (vgl. hierzu KLARE, 1985, S.114ff.). Die hohen Pachtpreise, die z. B. in Schleswig-Holstein zwischen 1987 und 1991 für Neupachtungen von Acker- (ca. 550 bis 600 DM/ha) und Grünland (ca. 500 DM/ha) gezahlt wurden, sind offensichtlich auch darauf zurückzuführen, daß der Betriebsleiter für Folgeinvestitionen keine oder nur geringfügige Festkosten kalkuliert, weil er davon ausgeht, daß er die zusätzlich gepachtete Fläche während des vereinbarten Pachtzeitraumes mit der vorhandenen Maschinen- und Gebäudeausstattung bewirtschaften kann (vgl. KLARE, 1992).

Zur Ausprägung des Pachtmarktes zum Verpächtermarkt haben die zahlreichen indirekten oder direkten Einkommenstransfers zugunsten der Landwirtschaft beigetragen. Nutznießer dieser Entwicklung sind die Bodeneigentümer, die mit den Bewirtschaftern als eigentlicher politischer Zielgruppe dieser Transfers nur teilweise identisch sind:

- (1) Wegen der Einkommensfunktion der Preise werden im Rahmen der EG-Markt- und Preispolitik für wichtige Agrarprodukte überhöhte Erzeugerpreise festgelegt. Dadurch steigen cet. par. die Pachtpreise.
- (2) Flankierende Maßnahmen der EG-Markt- und Preispolitik zur Produktionsdämpfung, z. B. die Förderung der freiwilligen Flächenstillegung durch Gewährung von Prämien, wirken auf den Pachtmärkten in die gleiche Richtung. Aus ökonomischer Sicht ist eine Flächenstillegung für Landwirte nur dann sinnvoll, wenn damit ein höherer Einkommensbeitrag erzielt werden kann als über die Weiterbewirtschaftung der Flächen und über ihre Verpachtung. Die Pachtpreise orientieren sich somit an der Prämienhöhe für die Flächenstillegung.
- (3) Die an die Fortsetzung der Flächenbewirtschaftung gebundene Gewährung der Ausgleichszulage in den von der Natur benachteiligten Gebieten führt ebenfalls zu Pachtpreis-

erhöhungen.

(4) Neben den genannten wirken sich auch andere Maßnahmen zugunsten der Landwirte, wie z. B. Gasölverbilligung und Investitionsförderung, Steuervorteile und die hohe Bezuschussung des Alterssicherungssystems, für Landwirte pachtpreiserhöhend aus.

Unabhängig davon ist bei den Pachtpreisen ein deutliches Nord-Süd-Gefälle erkennbar, das u. a. auf die stärkere Flurzersplitterung, die ungünstige Betriebsgrößenstruktur und die günstigeren Bedingungen auf den außerlandwirtschaftlichen Arbeitsmärkten im Süden zurückzuführen ist (vgl. hierzu auch BRAUNES (1988) Berechnungen mit regional differenzierten, mathematischen Programmierungsmodellen). Die Vorteile einer kostengünstigeren Bewirtschaftung größerer Parzellen und der möglichen Ausnutzung von Größenvorteilen in Norddeutschland werden zumindest teilweise über höhere Pachtpreise an die Verpächter von landwirtschaftlich genutzten Flächen weitergegeben.

Regional differenzierend auf das Niveau der Pachtpreise wirken weiter folgende Faktoren: die natürliche Ertragsfähigkeit der Ackerflächen und auf den Pachtflächen liegende Zuckerrübenrechte; die Einführung der Milchquoten und ihre - inzwischen gelockerte - Flächenbindung, die zu einer Spaltung des Pachtmarktes in Grünland- bzw. Hauptfutterflächen mit und ohne Quoten geführt hat; Standortvorteile, steuerliche Erwägungen und insbesondere Umweltschutzaufgaben mit starker Flächenbindung der Viehhaltung in den Regionen mit hoher Viehbesatzdichte; das Fehlen von Milchquoten für nicht umbruchfähiges Grünland und kleinparzellierte Ackerflächen in Regionen mit geringer Bedeutung der Viehhaltung und/oder bei schwierigen Wirtschaftsverhältnissen.

Die zukünftige Beeinflussung des Pachtmarktes durch die Reformbeschlüsse der EG-Agrarminister im Juni 1992, die sich im wesentlichen auf den Getreide-, Hülsenfrüchte- und Ölfrüchteanbau sowie die Rindfleischerzeugung beziehen (vgl. AGRA-EUROPE, 1992), kann hier nur in groben Zügen aus globaler, regionaler, betriebsgruppenspezifischer und einzelbetrieblicher Sicht skizziert werden:

(1) Aus globaler Sicht sind in absehbarer Zeit keine grundlegenden Auswirkungen auf das Pachtmarktgeschehen zu erwarten, wohl aber zumindest auf längere Sicht begrenzte preisdämpfende Effekte, weil die Stilllegungsprämie den Einkommensentgang durch die Flächenstilllegung häufig nicht kompensiert. Gemessen an den durch die Preissenkungen verursachten Erlöseinbußen sind die Beihilfen und Prämien auf einem insgesamt hohen Niveau festgelegt und sollen dauerhaft sowie vornehmlich flächenbezogen gewährt werden. Ähnlich den Einkommenstransfers via hoher Agrarpreise findet somit zukünftig eine teilweise Überwälzung der Direktzahlungen auf die Eigentümer des nach wie vor durch agrarpolitisch gesetzte Rahmenbedingungen zusätzlich verknappten Faktors Boden statt.

(2) Die Pachtpreise für Ackerflächen gleichen sich innerhalb sogen. "Ertragsregionen" im gewissen Umfang an, weil in diesen Regionen (in der Mehrzahl Bundesländer, teilweise aber auch kleinere Verwaltungseinheiten), die sogen. "Flächenbeihilfe" und die Stilllegungsprämie, unabhängig von den auf kleinräumiger Ebene bestehenden Unterschieden im Ertragsniveau, in gleicher Höhe gewährt wird. Die Beeinflussung der Pachtpreise für die zur Rindfleischerzeugung verwendeten Grünland- bzw. Hauptfutterflächen wird von der deutlichen Erhöhung der relativen Vorzüglichkeit der extensiven im Vergleich zur intensiven Rindfleischerzeugung geprägt. Ob sich hieraus in Veredelungsregionen mindestens längerfristig pachtpreisdämpfende und auf extensiv genutzte Grünlandstandorten pachtpreisstabilisierende Effekte ergeben, ist von einer Fülle weiterer, hier nicht näher betrachteter Einflußgrößen abhängig.

(3) Soweit die Flächennutzung wirtschaftlicher ist als ihre Stilllegung, verbessert sich durch

die Reform cet. par. die Wettbewerbsstellung der von der Stilllegungspflicht freigestellten sogen. "Kleinerzeuger" auf dem Pachtmarkt.

(4) Aus einzelbetrieblicher Sicht begünstigt die EG-Agrarreform cet. par. Betriebsleiter mit unterdurchschnittlichen Fähigkeiten, weil diese durch die Gewährung einheitlicher Beihilfen und Prämien je Flächen- bzw. Tiereinheit in den sogen. "Ertragsregionen" ebenfalls unberücksichtigt bleiben. Somit wirkt die EG-Agrarreform pachtpreisdämpfend, wenn von der These ausgegangen wird, daß überdurchschnittlich fähige Betriebsleiter auf den unvollkommenen lokalen Bodenmärkten im Durchschnitt die höchsten Pachtpreise bieten.

(5) Im Gegensatz zu den Einkommenstransfers durch hohe Agrarpreise sind direkte Transferzahlungen budgetwirksam und somit transparent. Wird das Risiko hoch eingeschätzt, daß solche Leistungen nicht dauerhaft in gleicher Höhe geleistet, sondern aufgrund des zunehmenden öffentlichen Drucks und in Anbetracht leerer Staatskassen infolge hoher Ausgaben u. a. für die NBL im Zeitablauf degressiv gestaffelt werden, wirkt diese Erwartung um so mehr pachtpreisdämpfend, je stärker sie unter Landwirten verbreitet ist.

(6) Lediglich hingewiesen werden soll auf die flankierenden Maßnahmen zur Agrarreform sowie die erlaubte Nutzung der stillgelegten Flächen zum Anbau von nachwachsenden Rohstoffen. Die Auswirkungen auf den Pachtmarkt sind aus gegenwärtiger Sicht gering.

3 Pachtmärkte in den neuen Bundesländern

Durch das Mitte 1990 verabschiedete Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LAG) wurde das Privateigentum an Grund und Boden in vollem Umfang wiederhergestellt² und das Landpachtrecht - wie in den ABL - nach dem BGB geregelt. Eine Skizzierung der zahlreichen Einflußgrößen, die das Angebot und die Nachfrage im ersten Jahr nach Verabschiedung des LAG beeinflussen, soll die "Geburtswehen" dieses Marktes verdeutlichen:

(1) Der Preis- und Wertewandel erfaßte mehr oder weniger stark alle Lebensbereiche, und das geänderte Bodennutzungsrecht mußte von den Bodeneigentümern sowie den zuvor mit umfassenden Bodennutzungsrechten ausgestatteten Entscheidungsträgern in den LPGen zunächst zur Kenntnis genommen und verstanden und dann umgesetzt werden. Zwangsläufig war dieser grundlegende Wandel mangels hinreichender Informationen mit Verzögerungen und Umsetzungsproblemen auf beiden Seiten verbunden.

(2) Die ungeklärten Eigentumsverhältnisse sowie Engpässe bei der Bearbeitung durch die zuständigen Behörden verhindern häufig einen langfristigen Pachtvertragsabschluß zwischen Bodeneigentümern und Pächtern, was für letztere mit Planungsunsicherheiten verbunden ist.

(3) Die von der THA verwalteten, ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Nutzflächen³ wurden wegen der auch hier nur langsam voranschreitenden Klärung der Eigentumsverhältnisse und aus anderen Gründen (vgl. Arbeitsgruppe des Wiss. Beirats beim BML, 1992, S. 2) gleichfalls nur kurzfristig verpachtet.

(4) Das Geschehen auf den Pachtmärkten wurde durch die wirtschaftlichen Folgen der Einführung der Wirtschafts- und Währungsunion für die Landwirtschaft beeinflusst. Die eingefahrenen Vermarktungswege brachen zusammen, und die bis zur Wende durchweg höheren Agrarpreise als in den ABL fielen insbesondere im Bereich der tierischen Er-

² Zuvor hatten, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, die LPGen gem. § 18 LPG-Gesetz das alleinige Recht zur umfassenden Bodennutzung.

³ In den NBL befinden sich lediglich ca. 75 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche in privater Hand, ca. 25 % sind volkseigenes Vermögen, das nach dem Treuhandgesetz vom 17.06.1990 grundsätzlich zu privatisieren ist.

zeugnisse so drastisch, daß die Erlösminderungen durch die gewährten Liquiditätshilfen nicht ausgeglichen wurden. Soweit die LPGen dadurch und/oder aus anderen Gründen (z.B. hohe Altschulden) zahlungsunfähig wurden, wurde das Flächenangebot auf lokaler Ebene drastisch erhöht.

(5) Die gewaltigen Preiseinbrüche bereiteten nicht nur den LPGen und ihren Rechtsnachfolgern erhebliche wirtschaftliche Probleme. Sie erschwerten auch Existenzneugründungen durch Ortsansässige. Diese verlief auch aus anderen Gründen schleppender als erwartet: Fehlende unternehmerische Erfahrung, mangelnde Berufserfahrung und Beratung, starke Spezialisierung in der Berufsausbildung, hoher Kapitalbedarf und mangelndes kaufmännisches und finanzstrategisches Wissen, geringer Umfang an Eigenkapital und Zurückhaltung der Banken bei der Kreditvergabe aufgrund mangelnder Unterlagen zur Beurteilung der persönlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und/oder mangelnder dinglicher Sicherheiten sowie eine häufig ausgeprägte Aversion gegenüber Fremdfinanzierung von umfassenden Investitionen, obwohl diese finanziell sehr stark gefördert wurden. Diese Entwicklung wirkte sich auf dem Pachtmarkt nachfragemindernd aus.

(6) Die Vermögensauseinandersetzungen gem. § 44 LAG verliefen nicht zuletzt wegen der unklaren Rechtslage, die durch die Mitte 1991 erfolgte Novellierung auf eine neue Grundlage gestellt wurde, schleppend und erschwerten Existenzneugründungen durch Ortsansässige ebenfalls.

(7) Soweit nach Fortfall der im § 53 LAG ursprünglich enthaltenen Begrenzung der Pacht auf Bürger mit Wohnsitz in den NBL auch Landwirte aus den ABL Ländereien in den NBL in Bewirtschaftung nahmen und hierfür ggf. Betriebe neu gründeten, dürften sie aus folgenden Gründen Ackerbauregionen bevorzugt und somit vor allem hier die Nachfrage nach Pachtflächen erhöht haben:

- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Existenzneugründung in einer Ackerbauregion mit günstigen Ertragsverhältnissen erfolversprechender als in einer Region mit ungünstigen Verhältnissen.
- In Grünland- und Futterbauregionen wird der Einstieg in die Flächenbewirtschaftung durch die Milchquotenproblematik, unrationelle und erneuerungsbedürftige Gebäude, hohe Gebäudekosten und die mit der Viehhaltung verbundene starke Betriebsanbindung erschwert. In Ackerbauregionen bestehen solche Einstiegsbarrieren nicht bzw. sind weniger stark ausgeprägt.
- Die vergleichsweise geringe Betriebsanbindung in reinen Ackerbaubetrieben trägt dazu bei, daß die Bewirtschaftung von Ackerflächen über vergleichsweise weite Entfernungen erfolgreich durchgeführt werden kann, ohne daß dies mit einem dauerhaften Wechsel des Wohnortes verbunden sein muß.

(8) Von den Landwirten mit Betrieben im ehemaligen Grenzgebiet der ABL ging eine vergleichsweise starke Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen in den angrenzenden Gebieten der neuen Bundesländer aus, um auf diese Weise mit vielfach vorhandenem Maschinenbestand zu Flächenaufstockungen ohne einen Wechsel des Betriebssitzes zu kommen.

Vor diesem Hintergrund war die Situation auf den Pachtmärkten in den NBL mit Ausnahme des ehemaligen Grenzgebietes und reiner Ackerbauregionen mit überdurchschnittlichen Ertragsverhältnissen anfänglich durch wenig Konkurrenz gekennzeichnet. Dem Angebot der Bodeneigentümer stand auf den lokalen Pachtmärkten im wesentlichen nur die Nachfrage der ortsansässigen LPG bzw. ihrer Rechtsnachfolger gegenüber. Bei Liquidation der LPG brach die Nachfrage insbesondere auf ungünstigen Standorten vollständig zusammen. Funktionierende Bodenmärkte konnten sich dadurch in dieser Zeit in den NBL häufig nicht herausbilden. Vielmehr wurden die Pachtpreise ganz offensichtlich von den Richtlinien der THA zur Ermittlung des Pachtpreises geprägt. Mit 1,5 Mio. ha landwirt-

schaftlicher Nutzfläche, davon 1 Mio. ha Streubesitz und 0,5 Mio. ha volkseigene Güter, ist die THA der mit Abstand größte Bodeneigentümer und praktisch auf allen lokalen Bodenmärkten als Anbieter präsent. Als Orientierung wurden 2 DM bis 4 DM je Bodenpunkt und ha festgelegt (vgl. top agrar spezial 1991, S. 14).

Die Preisführerschaft, die die THA mit diesen Richtlinien offensichtlich übernommen hat, wird aus **Schaubild 1** deutlich. Die große Anzahl aller abgeschlossenen Pachtverträge bewegt sich in diesem Preiskorridor, wenn man die Ergebnisse einer laufenden Arbeit von KÖNIG und ISERMEYER (1992) zugrundelegt⁴. Die Preise weisen ein weit niedrigeres Niveau auf als in den ABL.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Pachtpreinsniveaus in den NBL lassen sich im Vergleich zu den ABL folgende generelle Aussagen treffen:

- (1) Die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit von Flächenpachtungen erfordert bei Existenzneugründungen eine Vollkostenrechnung, so daß die Fest- und Gemeinkosten vollständig in die Kalkulation der Grenzpatchpreise einbezogen werden müssen.
- (2) Die Stabilisierung einer neuen Agrarverfassung erfordert in den NBL noch einen längeren Zeitraum. So haben nach KÖNIG und ISERMEYER (1992, S. 4) im Wirtschaftsjahr 1990/91 nur ein gutes Fünftel der LPG-Nachfolgeunternehmen einen Gewinn erzielt, fast 30 % jedoch einen Verlust von 1 Mio. DM und mehr. Das zu erwartende Flächenangebot erfolglos geführter LPG-Nachfolge- und anderer landwirtschaftlicher Unternehmen wird dazu führen, daß es in absehbarer Zeit zu keiner mit den Verhältnissen in den ABL vergleichbaren Pachtmarktanspannung kommen wird. Allerdings ist - wie oben bereits erwähnt - mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen⁵.
- (3) Im Unterschied zur überwiegenden Mehrzahl der Familienbetriebe in den ABL wird sich ein deutlich geringerer Anteil der Produktionsfaktoren im Eigentum der Unternehmen befinden, wodurch die Möglichkeit eingeschränkt wird, auf eine paritätische Entlohnung dieser Faktoren zu verzichten, um höhere Pachtpreise zahlen zu können.
- (4) Eine Wiederaufstockung der Viehbestände, abgesehen von der durch die Quotierung erzwungenen Reduzierung der Milchkuhhaltung, auf eine bei vergleichbaren Standortgegebenheiten mit den ABL vergleichbare Besatzdichte würde sich pachtpreisssteigernd auswirken. Die Voraussetzungen für eine Aufstockung der Viehhaltung werden z. B. von ISERMEYER (1991) günstig eingestuft.
- (5) Die umfangreiche investive Förderung der Wiedereinrichtung bäuerlicher Familienbetriebe dürfte zu weiteren Existenzneugründungen anreizen und dadurch die Flächennachfrage erhöhen.
- (6) Wie in den ABL werden die Pachtpreise für Ackerland von den Zuckerrübenlieferrechten, die auf diesen Flächen liegen, geprägt, und bei den Pachtpreisen für Grünland wird es nach endgültiger Quotenzuteilung ebenfalls eine Preisspaltung zwischen Flächen mit und ohne Quoten geben. Da die Zuckerrübenlieferrechte breiter gestreut sind als in den ABL, werden die darauf zurückzuführenden regionalen Pachtpreisunterschiede in den NBL

⁴ Einschränkung muß hinzugefügt werden, daß der in dieser Arbeit nachvollzogene Umstrukturierungsprozeß verschiedener LPGen in allen NBL in bezug auf Aussagen über Niveau und Entwicklung der Pachtpreise auf diesem Gebiet nicht repräsentativ ist.

⁵ In Ackerbaugebieten mit günstigen Ertragsverhältnissen kann vermutlich bereits gegenwärtig nicht mehr von Angebotsmärkten gesprochen werden. So sind die Pachtpreise im Leipziger Raum bereits von 3,50 DM auf bis zu 5,50 DM je Bodenpunkt gestiegen (vgl. TOP AGRAR SPEZIAL 1992, S. 10).

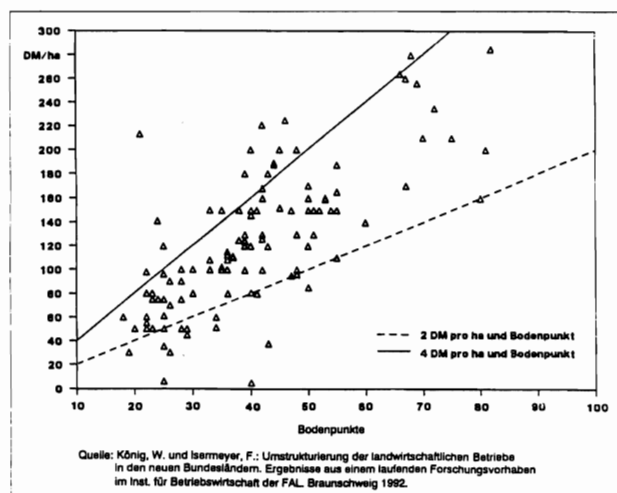
deutlich geringer ausfallen. Die Milchquoten können allein deshalb keine so dominierende Rolle auf den Pachtmärkten in den NBL spielen, weil die Quotenmenge je Flächeneinheit hier erheblich niedriger ist.

(7) In Regionen mit geringer Viehhaltung und ungünstigen natürlichen Verhältnissen wird die Nachfrage nach Acker- und Grünlandflächen maßgeblich von der Art und Intensität bestimmter agrarpolitischer Fördermaßnahmen abhängen (z. B. Ausgleichszulage, Flächenstilllegungprämien, Prämien für die extensive Grünlandnutzung, besonders günstige Bedingungen der Investitionsförderung zum Aufbau landwirtschaftlicher Betriebe). In diesen Gebieten werden - wie gezeigt - auch in den ABL sehr niedrige Pachtpreise gezahlt. Sie sind hier allerdings teilweise auf Faktoren wie starke Flurzersplitterung und geringe Betriebsgrößen zurückzuführen, die in den NBL keine große Rolle spielen dürften.

Darüber hinaus ist festzuhalten, daß die mit der Vereinigung geschaffenen gemeinsamen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in den neuen Bundesländern systembedingt bereits kurzfristig eine Erhöhung der Produktivität des Faktoreinsatzes (z. B. höhere Naturalerträge) in der Landwirtschaft bewirkt haben, was cet. par. eine Erhöhung des Preisniveaus bewirkt. Die Entwicklung wird sich fortsetzen und tendenziell zu einer Annäherung des Pachtpreisniveaus zwischen den ABL und NBL führen, zumal die für die ABL angestellten Überlegungen über die Auswirkungen der EG-Reformbeschlüsse grundsätzlich auch auf die NBL übertragbar sind.

Das Zusammenwirken aller Einflußgrößen läßt vermuten, daß das Pachtpreisniveau in den NBL auf absehbare Zeit generell fühlbar geringer sein wird als in den ABL im allgemeinen und im Norden im besonderen. Lediglich im ehemaligen Grenzgebiet und in Ackerbauregionen mit günstigen Ertragsverhältnissen dürfte es wegen der starken Nachfrage, auch aus den ABL, zu einer stärkeren Annäherung kommen. Auch längerfristig ist nicht zu erwarten, daß sich in den neuen Bundesländern ein ähnlich stark ausgeprägter Verpächtermarkt herausbilden wird wie in den alten Bundesländern. Eine stärkere Ausnutzung von Größenvorteilen in den neuen Bundesländern kann jedoch mittelfristig zu einem weiteren Abbau des Pachtpreisgefälles führen.

Schaubild 1: Pachtpreise in den neuen Bundesländern im Mai 1991



4 Grundstücksmärkte in den alten Bundesländern

Die Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in den alten Bundesländern außer durch die mit ihrem Erwerb verbundenen betrieblichen Einkommenserwartungen auch noch durch weitere Faktoren beeinflusst (vgl. z. B. die Arbeiten von FEUERSTEIN (1970) und SCHRÖRS (1990)). Diese Faktoren bewirken, daß das Kaufpreisniveau in den ABL durchweg, wenn auch mit deutlichen regionalen Unterschieden, über dem z. B. mit einem Faktor 20 kapitalisierten Pachtpreisniveau liegt. Die Unterschiede zwischen kapitalisierten Pacht- und Grundstückspreisen sind u. a. darauf zurückzuführen, daß

- (1) die Kaufpreise sich auf engen lokalen Bodenmärkten mit geringen Umsätzen bilden;
- (2) die historisch gewachsene Agrarverfassung, insbesondere der damit verbundene hohe Anteil an eigenen Produktionsfaktoren, den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zu einem ausgeprägten Nachfragemarkt macht;
- (3) die Möglichkeit der steuerbegünstigten Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen aus Bodenverkäufen in Grund und Boden, ferner das landwirtschaftliche Sondererbrecht und das traditionelle Festhalten bäuerlicher Familien an Grund und Boden die Grundstückspreise mit beeinflussen.

Weitere Gründe, die die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei hohen Preisen fördern, sind deren relative Wertbeständigkeit in Krisenzeiten, erhoffte Wertsteigerungen durch Umwidmung für nichtlandwirtschaftliche Zwecke sowie die freie Verfügung über Eigentumsflächen, die z. B. bei geplanten Nutzungsänderungen im Falle der Flächenzupacht nicht gegeben ist, und ihre Wertsicherungseigenschaft für Kredite.

Bei regional differenzierter Betrachtung der landwirtschaftlichen Grundstücksmärkte zeigt sich u. a.:

- (1) Die Marktenge ist im Süden stärker als im Norden. Dort werden p. a. lediglich um 0,2 % (Bayern) der landwirtschaftlich genutzten Fläche veräußert, im Norden (Schleswig-Holstein) dagegen bis zu 1 %.
- (2) Die Kaufwerte weisen ein starkes Süd-Nord-Gefälle auf. Am höchsten war das durchschnittliche Preisniveau 1991 mit ca. 58000 DM je ha in Bayern, am niedrigsten mit ca. 16600 DM in Schleswig-Holstein.
- (3) Die Pachtpreise für während des Zeitraums 1987 bis 1989 neu gepachteten Flächen betrugen in Bayern nur ca. 0,77 %, in Schleswig-Holstein 3,15 % des o. g. Kaufwertes.
- (4) Die im Vergleich zum Bundesdurchschnitt erheblich niedrigeren Kaufwerte in Schleswig-Holstein und auch Niedersachsen sind u. a. auf die geringeren Erlöse aus Grundstücksverkäufen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke infolge niedrigerer Bevölkerungsdichte und einer geringen Anzahl an Ballungszentren zurückzuführen. Die vergleichsweise günstigere landwirtschaftliche Einkommenslage in diesen Ländern hat sich lediglich in den vergleichsweise hohen Pachtpreisen niedergeschlagen, konnte jedoch die "negative" Wirkung der nichtlandwirtschaftlichen Faktoren und der höheren Flächenmobilität bei den Kaufwerten nicht kompensieren.

5 Grundstücksmärkte in den neuen Bundesländern

Über die Höhe der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den NBL liegen seitens der amtlichen Statistik noch keine endgültigen Informationen vor. Nach ersten vorläufigen Ergebnissen liegt das Kaufwertniveau im Jahr 1991 in Brandenburg mit ca. 7

bis 8 TDM und in Mecklenburg-Vorpommern mit 4 bis 5 TDM erwartungsgemäß deutlich unter dem in Schleswig-Holstein; in Thüringen ist es mit ca. 21 bis 22 TDM dagegen höher. Die Aussagekraft dieser Angaben ist insbesondere aufgrund der geringen Fallzahl, der Schwierigkeiten bei der Zuordnung der Veräußerungsfälle zu verschiedenen Flächenkategorien und aus anderen Gründen eingeschränkt.

Zur Frage, in welchem Maße die Faktoren, die in den ABL zu deutlich über dem landwirtschaftlichen Ertragswert liegenden Kaufpreisen für landwirtschaftliche Grundstücke geführt haben, auch in den NBL auf längere Sicht wirksam werden, werden im folgenden einige Thesen vorgetragen.

These 1: Höheres Angebot

Nach bisherigem Kenntnisstand wird nur ein kleiner, wenn auch steigender Teil der Landeigentümer in den NBL einen landwirtschaftlichen Betrieb - in welcher Rechtsform auch immer - gründen. Aus diesem Grund ist zu vermuten, daß ein höherer Anteil der sich im Privateigentum befindlichen Grundstücke zum Verkauf angeboten wird als in den ABL. Dieses Angebot wird um Verkäufe des von der THA verwalteten volkseigenen Grund und Bodens aufgestockt werden. Wenn innerhalb kurzer Zeit ein erheblicher Teil der volkseigenen Fläche zu marktüblichen Konditionen oder mit flankierenden Finanzierungsmodellen veräußert würde, wäre mit empfindlichen Störungen auf den Bodenmärkten zu rechnen.

These 2: Geringere Nachfrage nach privatem Bodeneigentum durch Gebietskörperschaften Volkseigener Grund und Boden wird gegenwärtig u. a. an Kommunen, Kreise und Länder zur Erfüllung ihrer Aufgaben veräußert oder ggf. unentgeltlich übertragen, so daß die Nachfrage nach privatem Bodeneigentum für nichtlandwirtschaftliche Zwecke in den NBL - auch unter Berücksichtigung eines bestehenden Nachholbedarfs im Zuge des zu erwarten - den wirtschaftlichen Aufschwungs- vergleichsweise gering sein dürfte. Ggf. könnten verstärkt Austauschflächen angeboten werden. Auch aufgrund der deutlich geringeren Bevölkerungsdichte dürfte die Nachfrage nach Flächen für öffentliche und andere nichtlandwirtschaftliche Zwecke geringer bleiben als in den ABL. Zwischen Ballungsräumen und ländlichen Räumen wird sich aus den gleichen Gründen wie in den ABL ein starkes Preisgefälle für landwirtschaftliche Grundstücke herausbilden.

These 3: Geringere Nachfrage nach privatem Bodeneigentum durch Landwirte

Es ist davon auszugehen, daß die Umstrukturierung der Landwirtschaft in den NBL einen erheblichen Kapitalbedarf nach sich zieht. Allein aus Liquiditätsgründen werden sich deshalb Landwirte beim Landkauf um so mehr zurückhalten, je deutlicher der Kaufpreis den ortsüblichen, kapitalisierten Pachtpreis übersteigt.

These 4: Nachfrage aus den alten Bundesländern vermindert Preisgefälle

Unter der Voraussetzung, daß sich die zuvor genannten Thesen als zutreffend erweisen, entsteht ein fühlbares Kaufpreisgefälle zwischen den ABL und NBL für Flächen mit gleichem landwirtschaftlichen Ertragswert. Es ist zu erwarten, daß sich dadurch die Nachfrage aus den ABL und aus anderen EG-Mitgliedstaaten - sei es durch Landwirte oder Nichtlandwirte - z. T. in die NBL verlagert und somit das Preisgefälle auf längere Sicht zumindest teilweise kompensiert wird. Eine vollständige Angleichung über eine Verlagerung der Nachfrage ist allerdings aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Auch zwischen den ABL bestehen - wie gezeigt - gravierende Kaufpreisunterschiede, die sich im Zeitablauf sogar noch verstärkt haben.
- Ein wesentlicher Grund für diese Unterschiede ist darin zu sehen, daß im wesentlichen Einzelgrundstücke den Eigentümer wechselten und nur in Ausnahmefällen

ganze Höfe. Sind die Veräußerer von Einzelgrundstücken Landwirte, ist es für sie wenig sinnvoll, weit entfernt vom Restbetrieb Ersatzland zu kaufen. Eine volle Preisangleichung ist aus diesem Grund allenfalls in Gebieten nahe der ehemaligen Zonengrenze zu erwarten.

- Sollten sich Eigentümer ganzer Höfe in den ABL vermehrt zum Verkauf entschließen, um mit dem Erlös in den NBL einen größeren Betrieb zu kaufen, ginge die Rechnung nur auf, wenn sich die Zahl der Veräußerungen nicht stark erhöht. Anderenfalls würden sich im Westen wegen der ausgeprägten Marktenge Preiseinbrüche ergeben und auf diese Weise eine stärkere Annäherung des Preisniveaus zwischen Ost und West stattfinden.
- Soweit Grund und Boden in den NBL in erheblichem Umfang von Nichtlandwirten gekauft wird und dies zu einer "ungesunden Verteilung" führt, kann der Erwerb nach dem Grundstücksverkehrsgesetz unterbunden werden. Wie wirksam diese Generalklausel in den NBL sein soll, ist politisch zu entscheiden. Eine völlig offene Frage ist jedoch, inwieweit sich dieser Personenkreis auf landwirtschaftlichen Grundstücksmärkten in den Gebieten engagiert, in denen eine Preissteigerung durch nichtlandwirtschaftliche Verwendung dieser Flächen nicht zu erwarten ist und der kapitalisierte Pachtpreis - wie sich bereits jetzt abzeichnet - geringer ist als der Kaufpreis des Grundstücks.

6. Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund einer zu erwartenden weiteren Annäherung der Agrarverfassung und der sektoralen sowie gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwischen den alten und neuen Bundesländern werden die preisbestimmenden Faktoren auf den landwirtschaftlichen Pacht- und Grundstücksmärkten der alten Bundesländer (ABL) herausgearbeitet und geprüft, inwieweit sich hieraus gewonnene Erkenntnisse auf den sich erst herausbildenden Märkten der neuen Bundesländer (NBL) übertragen lassen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß die Transformation einer sozialistischen Agrarverfassung vor allem Zeit benötigt und die Umstellungsprobleme ihren Niederschlag in einem gegenwärtig vergleichsweise geringen Pachtpreisniveau finden, das zudem ganz offensichtlich von der Richtlinie der Treuhandanstalt zur Ermittlung des Pachtzinses dominiert wird. Längerfristig ist zwar eine regional unterschiedlich stark ausgeprägte Annäherung an die Pachtmarktverhältnisse in den ABL zu erwarten, jedoch nicht die Herausbildung eines ähnlich starken Verpächtermarktes.

Auch bei den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Grundstücke ist auf längere Sicht zwischen West und Ost ein fühlbares Preisgefälle für Flächen mit gleichem landwirtschaftlichen Ertragswert zu erwarten, weil die Bestimmungsgründe, die in den ABL zu deutlich über dem Ertragswert liegenden Kaufpreisen geführt haben, in den NBL im allgemeinen - aber nicht in allen Regionen - deutlich schwächer ausgeprägt sind.

Literaturverzeichnis

AGRA-EUROPE 22 (1992) Nr. 29, Dokumentation (Reformverordnungen zum Getreidemarkt).

ARBEITSGRUPPE DES WISS. BEIRATS BEIM BML: Durchführung der Privatisierung des volkseigenen landwirtschaftlichen Bodens. Stellungnahme vom 19.05.1992.

BRAUNE, I.: Entwicklungsperspektiven von Produktion, Faktoreinsatz und Einkommen im Agrarsektor der Bundesrepublik Deutschland unter alternativen agrarpolitischen Rahmenbedingungen. Bonn 1988.

FEUERSTEIN, H.: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens. Kiel 1970.

HAGEDORN, K.: Gedanken zur Transformation einer sozialistischen Agrarverfassung. Agrarwirtschaft 40 (1991), S. 138-148.

HARSCH, E.: Die deutsche Einheit - Das Aus für das Leitbild "bäuerlicher Familienbetrieb"? Agra-Europe 20 (1990), Nr. 19, Markt und Meinung, S. 3-6.

ISERMEYER, F.: Wettbewerbsfähigkeit der Tierproduktion in Ostdeutschland. Kraftfutter 1991, H. 4, S. 158-162.

KLARE, K.: Zur anhaltenden Pachtmarktanspannung aus einzelwirtschaftlicher Sicht und Möglichkeiten der staatlichen Einflußnahme. Landbauforschung Völkenrode 35 (1985), H. 3, S. 114-126.

KLARE, K.: Bodenmärkte in den neuen Bundesländern — Bestimmungsgründe und Entwicklungen- Landbauforschung Völkenrode 42 (1992), H. 4, S. 260-275.

KÖHNE, M.: Erfolgsaussichten für LPGen. Agrarwirtschaft 39 (1990), S. 265 ff..

KÖNIG, W. und ISERMEYER, F.: Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe in den neuen Bundesländern. Institut für Betriebswirtschaft der FAL, Braunschweig 1992. Vervielf. Vortragsmanuskript (10 S.).

SCHMITT, G.: Können sich die "Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG)" der DDR in der Europäischen Gemeinschaft als wettbewerbsfähig erweisen? Agra-Europe 31 (1990), Nr. 24, Länderberichte, Sonderbeilage, S. 1-14.

SCHRÖRS, M.: Analyse und Prognose von Bodenmärkten mit Zeitreihenmodellen. Kiel 1990.

TOP AGRAR SPEZIAL 1991, H. 16, S. 14 (Richtlinie der Treuhand zur Ermittlung des Pachtzinses).

TOP AGRAR SPEZIAL 1992, H. 17, S. 8-10 (Treuhand-Flächen: Wann gibt es endlich Klarheit?).