



**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.*

price-supporting clauses and the creation and extension of regional trading blocs have to be expected as the main external determinants of future developments in international agricultural trade. In the past, international agricultural trade – like total international trade – grew much faster than production, though its growth tended to slow down. Between 1984 and 1990, developed countries increased their share in agricultural exports from 66 % to 73 %. During this short period, Western Europe gained market shares, albeit mainly by intensifying intra-EC trade, while the USA suffered losses.

After a decline until the second half of the 1980s, nominal agricultural prices soared in 1987 and 1988 to drop afterwards again. The price rise was partly the result of the endeavours to limit production mainly in the USA but also in other developed countries; it was reinforced by the effects of the drought 1988 in North America. Since then, world cereal stocks have hardly covered 18 % of total annual utilization. The international market situation has heavily been influenced by export subsidies, national credit programs and food aid. On the international markets for oilseeds, prices are now sustained by a slightly expanding demand for vegetable oils and fats. This notwithstanding, international competition has become very stiff because of increasing production and supplies in Southeast Asia, Latin America and the EC. The World Bank assumes in its long-term projections that the industrial countries will apply aggressive land-idling policies in order to stop the further erosion of real prices for cereals and oilseeds. Prices for agricultural raw materials would develop accordingly while the currently extremely low prices for coffee and cocoa should recover after a continuing reduction of production.

tions.- OECD, Paris 1992. – CURTI, A. und ZARQA, S.: Analysis of the trend in fertilizer use.- FAO Quarterly Bulletin of Statistics 5 (1992), No. 1, S. iv-v. – FAO: Food Outlook, versch. Jgg. und Ausgaben. – FAO: Quarterly Bulletin of Statistics, versch. Jgg. und Ausgaben. – FAO: Commodity Review and Outlook, versch. Jgg. – FAO: Production Yearbook, versch. Jgg. – FAO: The State of Food and Agriculture, versch. Jgg. – FAO: Trade Yearbook, versch. Jgg. – GATT: International Trade. Vol. I und II, versch. Jgg. – GATT: Focus Newsletter, versch. Jgg. – GOODLOE, CAROL und RANEY, T.: Trading blocs: pro or con for agriculture? - Choices, Second Quarter 1992, S. 26-27. – IMF: Survey, versch. Jgg. und Ausgaben. – ISLAM, N.: Horticultural exports of developing countries: past performance, future prospects, and policy issues.- IFPRI Research Report 80. Washington, D.C., 1990. – KERSTEN, L.: Langfristtendenzen der Welt-agrarproduktion und des Weltagrarhandels.- IflM-Arbeitsbericht 91/1. Braunschweig 1991. – KERSTEN, L.: World markets for agricultural products.- IflM-Arbeitsbericht 92/2. Braunschweig 1992. – Kommission der EG: Die Lage der Landwirtschaft in der Gemeinschaft. Bericht 1991.- Brüssel-Luxemburg 1992. – MALARZ, A.: Impact of political and economic changes in the Soviet Union on agricultural trade.- Agriculture and Resources Quarterly 3 (1991), No. 4, S. 527-542. – OECD: Agricultural policies, markets and trade. Monitoring and outlook, versch. Jgg. – UN: Monthly Bulletin of Statistics, versch. Jgg. und Ausgaben. – UNCTAD: Monthly Commodity Price Bulletin, versch. Jgg. und Ausgaben. – USDA: Landwirtschafts- und Einzelmarktberichte, versch. Jgg. und Ausgaben. – World Bank: Price prospects for major primary commodities 1990-2005. Vol. I und II.- Washington, D.C., 1991. – World Bank: Price prospects for major primary commodities 1990-2005 including Quarterly Review of Commodity Markets, Fourth Quarter 1991. – World Bank: The World Bank Atlas, versch. Jgg. – World Bank: World Development Report, versch. Jgg.

Literaturverzeichnis

BRAND, DIANA: Konsequenzen der regionalen Blockbildung für die Welt-handelsentwicklung.- Ifo-Schnelldienst 12/92 (1992), S. 10-23. – BROWN, M. und GOLDIN, I.: The future of agriculture: developing country implica-

Verfasser: Dr. LUTZ KERSTEN, Institut für landwirtschaftliche Marktfor-schung der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft Braunschweig-Völkenrode (FAL), Bundesallee 50, DW-3300 Braunschweig

# Überlegungen zur Preis-Absatzstrategie der Treuhandanstalt für die Verwertung ehemals volkseigener Flächen

HELMUT DOLL und KLAUS KLARE

1 Einleitung

Die Regelungen zur Privatisierung der ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch die Treuhandanstalt (THA) sind in den Richtlinien für die Durchführung der Verwertung und Verwaltung volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen niedergelegt (vgl. Richtlinie). Neben den allgemeinen Bestimmungen zur Flächenveräußerung gibt es nach Presseberichten auch ein spezielles Flächenveräußerungsprogramm, das sogenannte „Wiedereinrichterprogramm“. Danach soll ein bestimmter Personenkreis – Alteigentümer und deren Erben, die auf dem Gebiet der ehemaligen DDR zwischen 1945 und 1949 enteignet wurden und Inhaber früherer landwirtschaftlicher Betriebe, die einer LPG beitraten oder aus anderen Gründen ihre Selbständigkeit aufgeben mußten – den Boden zu begünstigten Konditionen erhalten. Es ist hierbei an Finanzierungsmodalitäten gedacht, die den Erwerbem eine langfristige Finanzierung des Flächenkaufs ermöglichen sollen (vgl. TGV). Die modellmäßige Darstellung und Diskussion solcher Finanzierungsmodalitäten sowie ergänzende Überlegungen erfolgten an anderer Stelle (vgl. DOLL und KLARE, 1991).

Der Verwaltungsrat der THA hat in seiner Sitzung im

März 1992 dem Konzept zur Verwertung (Verkauf) und Verwaltung (Verpachtung) der ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Grundsatz zugestimmt (vgl. Agra-Europe, 13/92). Dem Verkauf wird grundsätzlich nur dann der Vorrang vor der Verpachtung eingeräumt, wenn er auch die wirtschaftlich günstigere Alternative darstellt (vgl. Richtlinie, Pkt. 2.2). Vergabekriterien sind neben anderen in erster Linie die für die Pacht bzw. den Kauf gebotenen Preise. Dabei soll sowohl die Verpachtung als auch der Verkauf ehemals volkseigener landwirtschaftlicher Flächen auf der Basis von Vergleichswerten erfolgen. Sind ortsübliche Vergleichspreise nicht zu ermitteln – was vor allem in der Anfangsphase häufig der Fall sein dürfte –, soll bei Ausschreibungen der in den Richtlinien genannte Orientierungspreis von 150 DM je Bodenpunkt herangezogen werden. Dieser Wert liegt in nicht unerheblichem Maße sowohl über den kapitalisierten Pachtpreisen (vgl. CLAUSEN, 1991 und FUHRMANN, 1992) als auch über den aus rd. 250 Kaufverträgen bekanntgewordenen Kaufpreisen, die in der Mehrzahl zwischen 40 und 80 DM je Bodenpunkt streuen.

Für die THA bzw. die von ihr mit der Privatisierung beauftragte Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) stellt sich somit – zumindest solange hinreichend

statistisch abgesicherte Vergleichswerte nicht vorliegen – die Frage, zu welchem Preis die Flächen anzubieten sind, um neben anderen den fiskalpolitischen Zielen „rasche Überführung von volkseigenem Boden in Privathand“ und „Erwirtschaftung eines möglichst hohen Gegenwartwertes der Erlöse aus Verkauf und Verpachtung“ angemessen Rechnung zu tragen. Ein möglichst rascher Verkauf zu sehr niedrigen Preisen – beispielsweise nahe dem kapitalisierten Pachtpreis – würde vermutlich dem Budgetziel zuwiderlaufen, Preise nahe dem Orientierungswert von 150 DM je Bodenpunkt dagegen dem Ziel einer raschen Privatisierung.

Im folgenden soll deshalb anhand von Modellrechnungen verdeutlicht werden, wie diese offensichtlichen Zielkonflikte entschärft werden können, ohne andere mit der Privatisierung angestrebte Ziele zu vernachlässigen.

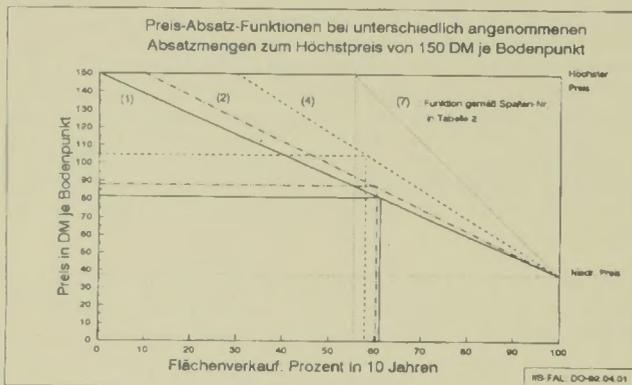


Schaubild 1

2 Modellannahmen

Da in den neuen Bundesländern für Bodenangebot und -nachfrage weder gesicherte Vergleichspreise noch Preiselastizitäten bekannt sind, wird im folgenden versucht, die Höhe der Gesamteinnahmen der öffentlichen Hand aus dem Verkauf eines Teils der Flächen und der zwischenzeitlichen Verpachtung der jeweils noch nicht verkauften Flächen unter verschiedenen Annahmen in einem einfachen Modell herzustellen (vgl. Übersichten 1 und 2 sowie Schaubilder 1 und 2):

1) Ein höherer als der von der THA angegebenen Orientierungspreis von 150 DM je Bodenpunkt – der im folgenden als Höchstpreis bezeichnet wird – kann nicht erzielt werden.

2) Zu diesem Höchstpreis kann innerhalb der nächsten 10 Jahre nur ein sehr begrenzter Anteil der BVVG-Flächen verkauft werden (in Übersicht 1 sind z. B. 10 %, in Übersicht 2 verschiedene weitere Alternativen unterstellt).

3) Der Verkauf dieser Fläche verteilt sich gleichmäßig über 10 Jahre (in Übersicht 1, erster Zeilenblock, entspricht dies jeweils 1 % p.a.). Die Verkaufserlöse für die jeweils verkauften Flächen und die Pachteinnahmen für die jeweils noch nicht verkauften Flächen fallen am Ende eines jeden Jahres an.

4) Niedrigster Verkaufspreis je Bodenpunkt ist der kapitalisierte Pachtpreis. Zu diesem Preis, so wird angenommen, können bis zum Ende des 10. Jahres bei allen Modellvarianten die gesamten BVVG-Flächen in gleichen Raten pro Jahr verkauft werden. Als Kapitalisierungszinssatz werden entsprechend dem Marktzins 8,6 % zugrundegelegt (vgl. DOLL und KLARE, 1991).

5) Die Verbindungen zwischen den zum höchsten und den zum niedrigsten Preis angenommenen Nachfragemengen ergeben die als linear angenommenen Preis-Absatz-Funktionen (Schaubild 1). Den unterschiedlichen Neigungen der Funktionen, die die Preiselastizitäten der mengenmäßigen Nachfrage widerspiegeln (vgl. WÖHLKEN, 1991, S. 26 ff.), entsprechen die unterschiedlich angenommenen Reaktionen der Nachfrager auf die Preise.

6) Als niedrigster Pachtpreis wird in Anlehnung an die von der BVVG geforderten Pachtpreise in Übersicht 1 ein Betrag von 3,20 DM je Bodenpunkt unterstellt (vgl. CLAUSEN, 1991). Um zukünftig mögliche Pachtpreissteigerungen zu berücksichtigen, wird in Übersicht 2 darüber hinaus eine Erhöhung dieses Betrags bis zum Ende des Referenzzeitraums um 25 % und 50 % (4,00 und 4,80 DM je Bodenpunkt) angenommen.

7) Vergleichswerte zur Ermittlung der Budgetwirkung sind die auf die Gegenwart diskontierten Gesamteinnahmen aus Verpachtung und Verkauf der Flächen innerhalb der betrachteten 10 Jahre.

8) Die optimale Verkaufsstrategie ergibt sich unter Vernachlässigung von Verwaltungskosten für die BVVG bei dem Verkaufspreis, bei dem die auf die Gegenwart diskontierten Einnahmen aus Verpachtung und Verkauf der Flächen in 10 Jahren den höchsten (maximalen) Gesamtwert erbringen. Die Einnahmen der BVVG – die sich als Teilmonopolist einer konjekturalen Preis-Absatzfunktion gegenübersteht (vgl. SCHNEIDER, 1969, S. 130 ff.) – erreichen ihr Maximum bei demjenigen Preis, bei dem eine weitere Preiserhöhung zu negativen Grenzeinnahmen aus Verkauf und Verpachtung führt. Bei den in Zeile 1 der Übersicht 2 unterstellten Annahmen ergeben sich die in Schaubild 2 durch Funktion (1) illustrierten Zusammenhänge: Die maximalen Einnahmen aus Verkauf und Verpachtung betragen 4 838 DM und werden bei einem Preis von 81 DM je Bodenpunkt erreicht; bei einem angenommenen Preis von 80 (82) DM wären die Gesamteinnahmen geringer.

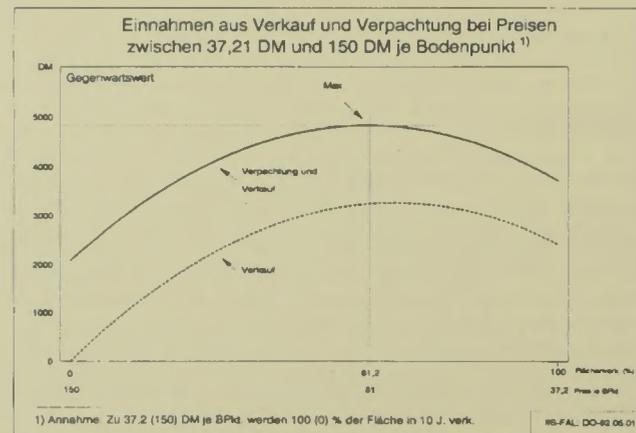


Schaubild 2

3 Ergebnisse

Unter der Annahme, daß die BVVG ausschließlich zum Höchstpreis von 150 DM je Bodenpunkt anbietet und in 10 Jahren 10 % der Flächen veräußert werden, ist aus Verkauf und Verpachtung zusammen ein Gegenwartswert von 2 990 DM je 100 Bodenpunkte zu erzielen (Übersicht 1, oberster Zeilenblock). Werden dagegen zu einem Angebotspreis in der Höhe des kapitalisierten Pachtpreises in 10 Jahren alle Flächen verkauft, so ergibt sich ein Gegenwartswert von

3 721 DM (vgl. Übersicht 1, mittlerer Zeilenblock). Ein Angebotspreis in Höhe des kapitalisierten Pachtpreises würde somit dem Ziel einer möglichst raschen Privatisierung dienen und außerdem zu einem höheren Gegenwartswert aus Verkaufserlösen und Pachteinnahmen in diesem Zeitraum als bei der zuvor genannten Alternative führen. Die BVVG könnte allerdings eine noch höhere Budgetwirkung erzielen, wenn sie die Flächen zu einem Preis zwischen den beiden Extremwerten zum Verkauf anbieten würde. Bei einem Verkaufspreis von 100 DM je Bodenpunkt würde sie z.B. aus Verkäufen und Verpachtungen zusammen 4 950 DM erzielen und die Hälfte der Fläche in 10 Jahren verkauft haben (vgl. Übersicht 1, unterer Zeilenblock).

**Übersicht 1: Höhe der Einnahmen der Treuhandanstalt aus Verkauf und Verpachtung von Flächen während eines Zeitraums von 10 Jahren bei verschiedenen Verkaufspreisen unter den Annahmen, daß zum (unterstellten) Höchstpreis von 150 DM je Bodenpunkt 10 %, zum Niedrigstpreis von 37,21 DM je Bodenpunkt dagegen 100 % der Flächen verkauft werden<sup>1</sup>**

– Bezugsbasis der Einnahmen: DM je 100 Bodenpunkte –

Ende Jahr	Fläche %		Einnahmen Zeitwert p.a.		Gegenwartswert <sup>2</sup> p.a.		Gegenwartswert <sup>2</sup> aufsummiert		
	Verkauf	Verpacht.	Verk.	Verp.	Verk.	Verp.	Verk.	Verp.	ins.
Angenommener Preis pro Bodenpunkt: 150,00 DM (Höchstbetrag) <sup>3</sup>									
1	1,0	100,0	150,0	320,0	138,1	294,7	138	295	433
2	2,0	99,0	150,0	316,8	127,2	268,6	265	563	829
3	3,0	98,0	150,0	313,6	117,1	244,8	382	808	1191
4	4,0	97,0	150,0	310,4	107,8	223,2	490	1031	1522
5	5,0	96,0	150,0	307,2	99,3	203,4	590	1235	1824
6	6,0	95,0	150,0	304,0	91,4	185,3	681	1420	2101
7	7,0	94,0	150,0	300,8	84,2	168,8	765	1589	2354
8	8,0	93,0	150,0	297,6	77,5	153,8	843	1743	2585
9	9,0	92,0	150,0	294,4	71,4	140,1	914	1883	2797
10	10,0	91,0	150,0	291,2	65,7	127,6	980	2010	2990
Angenommener Preis pro Bodenpunkt: 37,21 DM (niedrigster Betrag) <sup>4</sup>									
1	10,	100,0	372,1	320,0	342,6	294,7	343	295	637
2	20,	90,0	372,1	288,0	315,5	244,2	658	539	1197
3	30,	80,0	372,1	256,0	290,5	199,9	949	739	1687
4	40,	70,0	372,1	224,0	267,5	161,0	1216	900	2116
5	50,	60,0	372,1	192,0	246,3	127,1	1462	1027	2489
6	60,	50,0	372,1	160,0	226,8	97,5	1689	1124	2814
7	70,	40,0	372,1	128,0	208,9	71,8	1898	1196	3094
8	80,	30,0	372,1	96,0	192,3	49,6	2090	1246	3336
9	90,	20,0	372,1	64,0	177,1	30,5	2268	1276	3544
10	100,	10,0	372,1	32,0	163,1	14,0	2431	1290	3721
Angenommener Preis pro Bodenpunkt: 100,00 DM (Vergleichsbetrag) <sup>5</sup>									
1	5,0	100,0	499,0	320,0	459,5	294,7	459	295	754
2	10,0	95,0	499,0	304,0	423,1	257,8	883	552	1435
3	15,0	90,0	499,0	288,0	389,6	224,9	1272	777	2049
4	20,0	85,0	499,0	272,1	358,7	195,6	1631	973	2604
5	24,9	80,0	499,0	256,1	330,3	169,6	1961	1143	3104
6	29,9	75,1	499,0	240,2	304,2	146,4	2265	1289	3554
7	34,9	70,1	499,0	224,2	280,1	125,8	2545	1415	3960
8	39,9	65,1	499,0	208,2	257,9	107,6	2803	1522	4326
9	44,9	60,1	499,0	192,3	237,5	91,5	3041	1614	4655
10	49,9	55,1	499,0	176,3	218,7	77,3	3259	1691	4951

<sup>1</sup> Betrachtungszeitraum sind 10 Jahre, in denen jeweils gleichgroße Flächen pro Jahr verkauft werden; beim Höchstpreis 1%, beim Niedrigstpreis 10 % der gesamten Fläche p. a. – <sup>2</sup> Der Gegenwartswert ergibt sich aus den jährlichen Einnahmen aus Verkauf und/oder Verpachtung, die mit einem Zinssatz von 8,6 % diskontiert werden. – <sup>3</sup> Der angenommene Höchst-Verkaufspreis je Bodenpunkt und ha LN entspricht dem in den Richtlinien der THA genannten Orientierungspreis von 150 DM (vgl. Agra-Europe 13/92). – <sup>4</sup> Der angenommene Niedrigst-Verkaufspreis je Bodenpunkt (37,21 DM) ergibt sich aus dem kapitalisierten Pachtpreis von 3,20 DM je Bodenpunkt (vgl. CLAUSEN, 1991, S. 14-15). Dabei wird ein Kapitalisierungsfaktor von 11,63 unterstellt. – <sup>5</sup> Bei einem gewählten Verkaufspreis von 100 DM je Bodenpunkt werden durchschnittlich 5 % der Fläche p. a. verkauft.

Die skizzierten Zusammenhänge lassen erkennen, daß die maximale Budgetwirkung unter den zugrunde gelegten Annahmen durch Variierung des Angebotspreises zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Verkaufspreis erzielt werden kann. Ergebnisse weiterer Berechnungen hierzu befinden sich in Übersicht 2, deren drei Zeilenblöcke sich lediglich durch das Niveau der dort angegebenen Pacht- und kapitalisierten Pachtpreise (Verkaufspreise) unterscheiden: In Spalte 1 wird unterstellt, daß zum Höchstpreis in 10 Jahren 0 (10, ..., 50) % der Flächen verkauft werden können; dabei ergeben sich die entsprechenden, auf die Gegenwart diskontierten Gesamteinnahmen aus Verkauf und Verpachtung in Spalte 2 bzw. allein aus Verpachtung in Spalte 3. In Spalte 4 sind die Verkaufspreise angegeben, bei denen die Gesamteinnahmen aus Verkauf und Verpachtung unter den Bedingungen der Spalte 1 jeweils ein Maximum annehmen. Sie wurden iterativ ermittelt, indem der Verkaufspreis zwischen dem gemäß Annahme niedrigsten und dem höchsten Preis je Bodenpunkt (im ersten Zeilenblock zwischen 37,21 und 150 DM) jeweils um 1 DM erhöht und unter den in Spalte 1 getroffenen Annahmen der aus Übersicht 1 bekannte Rechengang nach jeder Iteration durchgeführt wurde. Dabei ergaben sich diskontierte Gesamteinnahmen aus Verkauf und Verpachtung, die bis zu einem bestimmten Preis stiegen und danach wieder zurückgingen (Schaubild 2). Die beim Einnahmemaximum verkauften BVVG-Flächen umfassen die in Spalte 5 angegebenen Flächenanteile; die zugehörigen Einnahmen sind in den Spalten 6 und 7 angegeben.

Eine Besonderheit bilden die Zeilen 7, 14 und 21, weil unter der Annahme, daß die in Spalte 1 angegebenen Flächenanteile zum Höchstpreis verkauft werden können, der optimale und der höchste Verkaufspreis identisch sind.

Durch Variation der Annahmen über den Umfang des in 10 Jahren zum Höchstpreis von 150 DM je Bodenpunkt absetzbaren Flächenanteils lassen sich folgende zusätzliche Erkenntnisse gewinnen (vgl. Übersicht 2 und Schaubild 1):

– Wird beispielsweise davon ausgegangen, daß zu einem Preis 150 DM je Bodenpunkt überhaupt keine Flächen verkauft werden können (pessimistische Variante: Zeile 1, 8 und 15 der Übersicht 2), so würden Einnahmen ausschließlich aus Verpachtung zu den angenommenen, unterschiedlich hohen Pachtpreisen erzielt; sie betragen z. B. in Zeile 1 2 090 DM je 100 Bodenpunkte. Bei dem unterstellten Verlauf der Preis-Absatz-Funktion (vgl. Schaubild 1, Funktion 1) kann der Gegenwartswert aus Verkauf und Verpachtung unter sonst gleichen Bedingungen bei einem Verkaufspreis von 81 DM je Bodenpunkt maximiert werden. Zu diesem Preis könnten rd. 61 % der Fläche verkauft werden und der erzielbare Gegenwartswert aus Verkauf und Verpachtung zusammen würde 4 838 DM betragen.

– In den Zeilen 2 bis 6, 9 bis 13 und 16 bis 20 der Übersicht 2 sind zunehmend optimistischere Annahmen hinsichtlich des Flächenverkaufs zu einem Preis von 150 DM je Bodenpunkt unterstellt. Dabei zeigt sich generell, daß mit der Zunahme des Anteils der Fläche, die zum Höchstpreis verkauft werden kann, auch der optimale

Verkaufspreis und der Gegenwartswert aus Verkauf und Verpachtung steigen, der dabei abzusetzende Flächenanteil aber sinkt (vgl. die Funktionen in Schaubild 1).

Übersicht 2: Einnahmen aus Verkauf und Verpachtung von Flächen der Treuhandanstalt während eines Zeitraums von 10 Jahren bei verschiedenen Niedrigstpreisen für Kauf und Pacht je Bodenpunkt unter der Annahme, daß zum Höchstpreis von 150 DM je Bodenpunkt unterschiedliche Flächenanteile verkauft werden<sup>1</sup>

–Bezugsbasis der Einnahmen: DM je 100 Bodenpunkte–

Vorgang	Verkauf zum Höchstpreis <sup>2</sup>		Verkauf zum optimalen Preis <sup>3</sup>				
	Anteil an der Fläche in %	Gegenwartswert insgesamt	optimaler(r) Verkaufspreis DM	fläche Ant. %	Gegenwartswert insgesamt	darunter aus Verpachtung	
Nr.	1	2	3	4	5	6	7
Pachtpreis 3,20 DM; Verkaufspreis 37,21 DM je Bodenpunkt							
1	0	2090	2090	81	61,2	4838	1601
2	10	2990	2010	87	60,3	5033	1608
3	20	3890	1930	95	59,0	5280	1618
4	30	4790	1850	105	57,9	5600	1627
5	40	5690	1770	119	56,5	6030	1638
6	50	6589	1690	138	55,3	6635	1648
7 <sup>4</sup>	55	7039	1650	150	55,0	7039	1650
Pachtpreis 4,00 DM; Verkaufspreis 46,51 DM je Bodenpunkt							
8	0	2613	2613	83	64,7	5476	1965
9	10	3493	2513	88	63,9	5648	1974
10	20	4373	2413	96	61,7	5867	1995
11	30	5252	2313	105	60,4	6154	2009
12	40	6132	2213	117	59,1	6541	2022
13	50	7012	2113	134	57,7	7089	2036
14 <sup>4</sup>	57	7628	2043	150	57,0	7628	2043
Pachtpreis 4,80 DM; Verkaufspreis 55,81 DM je Bodenpunkt							
15	0	3135	3135	84	70,1	6140	2295
16	10	3995	3015	89	68,3	6286	2316
17	20	4855	2895	96	65,9	6476	2345
18	30	5715	2775	104	64,2	6726	2365
19	40	6575	2655	116	61,7	7068	2396
20	50	7435	2535	131	60,1	7556	2414
21 <sup>4</sup>	59	8208	2427	150	59,0	8208	2427

<sup>1</sup> Zur Berechnung vgl. Angaben in Übersicht 1. Die Kaufpreise von 37,21 (46,51; 55,81) DM je Bodenpunkt und ha LN ergeben sich aus den angenommenen kapitalisierten Pachtpreisen von 3,20 (4,00; 4,80) DM je Bodenpunkt. Bei diesen angegebenen Niedrigst-Kaufpreisen je Bodenpunkt werden gemäß der Annahmen in 10 Jahren 100 % der Flächen verkauft. – <sup>2</sup> Als Höchstpreis werden 150 DM je Bodenpunkt unterstellt und es wird angenommen, daß zu diesem Preis die in Spalte 1 angegebenen Flächen verkauft werden. – <sup>3</sup> Als optimaler Preis (Spalte 4) wird derjenige bezeichnet, zu dem unter sonst gleichen Bedingungen der höchste Gegenwartswert aus Verkauf und Verpachtung (Spalte 6) erzielt und die in Spalte 5 angegebene Fläche abgesetzt wird. – <sup>4</sup> Unter der Annahme, daß dieser Flächenanteil (%) in 10 Jahren verkauft wird, ergibt sich der höchste Gegenwartswert bei gleichem Niveau von „Höchst-“ und „optimalem Preis“.

– In den Zeilen 7, 14 und 21 sind die Flächenanteile ausgewiesen, die zu einem Preis von 150 DM je Bodenpunkt veräußert werden müssen, um den höchsten Gegenwartswert aus Verkauf und Verpachtung zu erzielen (siehe auch Funktion 7 in Schaubild 1).

In den Zeilen 8 bis 14 werden als unterster Verkaufspreis 46,51 DM je Bodenpunkt angenommen; dieser Betrag ergibt sich durch Kapitalisierung eines um ein Viertel auf

4,00 DM je Bodenpunkt erhöhten Pachtpreises. Bei gleichen Annahmen über den Anteil der Flächen, die zum Höchstpreis von 150 DM verkauft werden können, ergibt sich bei dieser Alternative aus unmittelbar einsichtigen Gründen immer ein höherer Gegenwartswert je Bodenpunkt als bei niedrigerem Pachtpreisniveau. Die optimalen Verkaufspreise sind zunächst höher, ab einer Absatzmenge von 30 bzw. 40 % zum Höchstpreis jedoch niedriger als bei den im ersten Zeilenblock unterstellten Höchst- und Niedrigstpreisen.

#### 4 Verkaufsstrategie der BVVG

Die Modellrechnungen zeigen, daß die Höhe der innerhalb von 10 Jahren insgesamt zu erzielenden Gegenwartswerte je 100 Bodenpunkte von

a) dem Anteil der BVVG-Fläche, der innerhalb dieses Zeitraums zum Höchstpreis von 150 DM je Bodenpunkt verkauft werden kann,

b) dem Verlauf der Preis-Absatzfunktion unterhalb dieses Höchstpreises,

c) der Höhe des Pachtpreises und des davon abgeleiteten kapitalisierten Pachtpreises, der hier als niedrigster Verkaufspreis je Bodenpunkt angenommen wird, beeinflusst wird.

Solange die BVVG nicht über hinreichend gesicherte Vergleichswerte verfügt und bei der Strategie eines hohen „Orientierungspreises“ als Verkaufspreis bleibt, wird sie die angestrebten Ziele (rasche Privatisierung, hoher Gegenwartswert der erzielten Einnahmen) innerhalb eines überschaubaren Zeitraums – hier werden 10 Jahre angenommen – nicht erreichen. Notwendig ist somit eine Flexibilisierung dieses Preises.

Um eine solche Flexibilisierung marktgerecht vornehmen zu können, müssen in hinreichendem Umfang Vergleichspreise verfügbar sein, damit ortsübliche Kaufpreise in einer realistischen Bandbreite abgeleitet werden können. Solche Informationen sind aufgrund der Anzeigepflicht von Kaufverträgen gemäß Grundstücksverkehrsgesetz bei den zuständigen Behörden vorhanden. Ggf. sind sie auch durch Befragungen zu beschaffen. In jedem Fall sollte die Strategie der BVVG darin bestehen, daß die Verkaufspreise ständig den regionalen Marktgegebenheiten angepaßt werden.

#### 5 Ergänzende Überlegungen

Unberücksichtigt blieben bei den vorausgegangenen Ausführungen folgende Überlegungen:

– Die BVVG erzielt auch nach dem hier zugrundegelegten Betrachtungszeitraum von 10 Jahren Pachteinnahmen aus nicht veräußerten Flächen, so daß die Gegenwartswerte aus der Variante „Verpachtung“ um diesen Betrag zu niedrig ausgewiesen werden. Es wird somit lediglich ein Einnahmevergleich innerhalb des o. g. Zeitraums ohne Berücksichtigung danach noch vorhandener „Restwerte“ vorgenommen, weil unterstellt wird, daß als gravierendstes Problem der Öffentlichen Hand und damit auch der BVVG in den nächsten Jahren die Aufrechterhaltung der Liquidität bei begrenzter Kreditaufnahme anzusehen ist.

– Durch Berücksichtigung der nach 10 Jahren anfallenden Pachteinnahmen ändern sich die in Übersicht 2 ausgewiesenen Ergebnisse der Modellberechnungen zwar erwartungsgemäß im Niveau, insbesondere bei der Alternative „Ver-

kauf zum Höchstpreis" (Übersicht 3). Die Aussage, daß sich die Höhe des erzielbaren Gegenwartswertes aus Verkauf und Verpachtung von BVVG-Flächen durch Flexibilisierung des Preises zwecks Erhöhung des Anteils der Flächenveräußerungen fühlbar steigern läßt, wird jedoch durch diese Modellerweiterung bestätigt.

**Übersicht 3: Einnahmen aus Verpachtung von Flächen der Treuhandanstalt, die gemäß Modellannahmen in den ersten 10 Jahren nicht verkauft werden<sup>1</sup>**

– Bezugsbasis der Einnahmen: DM je 100 Bodenpunkte –

Vorgang	Zum Höchstpreis nicht verkaufte Fläche			Zum optimalen Preis nicht verkaufte Flächen		
	Anteil an der Fläche in %	Gegenwartswert einschl. Pachteinn. nach 10 J.		Anteil an der Fläche in %	Gegenwartswert einschl. Pachteinn. nach 10 Jahren	
Nr.	1	2	3	4	5	6
<b>Pachtpreis 3,20 DM je Bodenpunkt</b>						
1	100	3720	1630	38,8	5470	632
2	90	4457	1467	39,7	5680	647
3	80	5194	1304	41,0	5948	668
4	70	5931	1141	42,1	6286	686
5	60	6668	978	43,5	6739	709
6	50	7404	815	44,7	7364	729
7	45	7773	734	45,0	7773	734
<b>Pachtpreis 4,00 DM je Bodenpunkt</b>						
8	100	4651	2038	35,3	6195	719
9	90	5327	1834	36,1	6384	736
10	80	6003	1630	38,3	6648	781
11	70	6679	1427	39,6	6961	807
12	60	7355	1223	40,9	7375	834
13	50	8031	1019	42,3	7951	862
14	43	8504	876	43,0	8504	876
<b>Pachtpreis 4,80 DM je Bodenpunkt</b>						
15	100	5581	2446	29,9	6871	731
16	90	6196	2201	31,7	7061	775
17	80	6812	1957	34,1	7310	834
18	70	7427	1712	35,8	7602	875
19	60	8043	1468	38,3	8005	937
20	50	8658	1223	39,9	8532	976
21	41	9211	1003	41,0	9211	1003

<sup>1</sup> Grundlage der Berechnungen sind die in Übersicht 2 ausgewiesenen Ergebnisse. Die nicht verkauften Flächenanteile ergeben sich als Differenz der verkauften Flächenanteile zu 100 (Übersicht 2, Spalte 1 und 5). Die Gegenwartswerte insgesamt errechnen sich aus den Gegenwartswerten aus Verkauf und Verpachtung der ersten 10 Jahre (Übersicht 2, Spalte 2 bzw. 6) und dem Gegenwartswert der Pachteinnahmen ab dem 11. Jahr. Bei der Kalkulation dieser Pachteinnahmen wurde unterstellt, daß die nicht verkauften Flächen nach dem 10. Jahr zu den jeweils angenommenen Pachtpreisen auf unbegrenzte Zeit verpachtet werden.

– Die Privatisierung soll u.a. zur Schaffung leistungsfähiger und wettbewerbsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe beitragen. Niedrige Kaufpreise leisten in bezug auf Erreichung dieses Ziels c.p. einen höheren Beitrag als hohe, weil über dem kapitalisierten Pachtpreis liegende Bodenpreise zu Finanzierungsengepässen bei anderen für die betriebliche Entwicklung notwendigen Investitionen führen können.

– Marktgerechte Kaufpreise machen in der Diskussion befindliche Wiedereinrichterprogramme zwecks Erreichung verschiedener Ziele nicht überflüssig, vermindern aber die

andernfalls „künstlich“ zu hoch ausgewiesenen Subventionenwerte, die der Landwirtschaft über dieses Programm zufließen.

**Zusammenfassung**

Um mit der Privatisierung der ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglichst rasch – bevor ortsübliche Vergleichspreise verfügbar sind – beginnen zu können, ist in den Richtlinien für die Durchführung der Verwertung und Verwaltung volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen ein Orientierungswert von 150 DM je Bodenpunkt vorgesehen. Nicht nur die durchgeführten Modellrechnungen, sondern auch zahlreiche Diskussionen und nicht zuletzt die bekanntgewordenen Kaufpreise lassen darauf schließen, daß der genannte Orientierungswert zu hoch liegt und somit auch Zielen der THA entgegensteht. Die Privatisierung zu marktgerechten Kaufpreisen setzt voraus, daß in hinreichendem Umfang ortsübliche Vergleichspreise verfügbar sind. Es ist deshalb unverzüglich mit der Beschaffung dieser Verkaufspreise zu beginnen. Will die THA bereits vor Kenntnis dieser Preise die Privatisierung vorantreiben, muß sie – wie in diesem Beitrag in Modellrechnungen gezeigt wird – ihre Preisgestaltung flexibilisieren, um die mit der Privatisierung angestrebten Ziele besser erreichen zu können.

**Summary: Privatising nationalized agricultural land in Eastern Germany: A discussion of the price setting-strategy of the treuhandanstalt**

After unification of the two Germanies, transformation of the socialistic system of collectivized and nationalised farms in Eastern Germany has become one of the main issues in agricultural policies in Germany. Accordingly, the Treuhandanstalt (THA), which is the government agency established for privatising nationalised property in Eastern Germany, wants to start the process of privatising agricultural land and forests as soon as possible. As a consequence, the problem arises that local market prices as a frame of reference for price negotiations are not yet available, due to the absence of land markets in the former centrally planned economy of East Germany. As a preliminary solution of this problem, the guidelines introduced to shape the privatisation procedure allow the THA to determine prices administratively by differentiating them according to the natural productivity of the land. For this purpose, an amount of 150 DM per land classification point and hectare is assumed. Various calculations regarding expected demand as well as present discussions among experts, and a limited number of (non-representative) data based on recent land sales in Eastern Germany show that those administrative prices are too high compared with equilibrium prices which would probably exist if a regular land market had already come into being. In addition, the result of calculations presented in this paper, which are based on several models, lead to the conclusion that the objectives of privatisation officially declared by the THA cannot be achieved properly if prices continue to be fixed at that level. A more flexible strategy of price setting is recommended, because it would be a more efficient way to reach these goals, provided that the THA actually wants to start privatising the land before the number of transactions on the land market in East Germany has increased, so that sufficient data on local market prices are available.

**Literaturverzeichnis**

Agra-Europe 13/92, Länderberichte, S. 4-5: Treuhand-Verwaltungsrat stimmt dem Verwertungskonzept zu. – Agra-Europe 19/92, Länderberichte, S. 34-35: Opfer der Bodenreform fordern angemessene Entschädigung. – CLAUSEN, E.: Ein Bankenkonsortium soll künftig das Treuhandland vergeben. – top agrar Spezial vom 23.08.1991, S. 14-15. – DOLL, H. und KLARE, K.: Finanzierungsmodelle für die Verwertung ehemals volkseigener Flächen. – Agra-Europe, 10/92, Länderberichte, Sonderbeilage, S. 1-29. – FUHRMANN, R.: Wie teuer darf Treuhandland sein? – DLG-Mitteilungen, Heft 3/1992, S. 54-56. – Richtlinie: Entwurf der Richtlinie für die Durchführung der Verwertung und Verwaltung volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen (fachlicher Teil) vom 11.2.1992. – SCHNEIDER, E.: Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil. – 12. Auflage. Tübingen 1969. – TGV: Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrag vom 23.12.1991. – WOHLKEN, E.: Einführung in die landwirtschaftliche Marktlehre. 3. Auflage. Stuttgart 1991.

Verfasser: Dr. oec. HELMUT DOLL und Dipl.-Ing. agr. KLAUS KLARE, Institut für Strukturforchung der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft Braunschweig-Völkenrode (FAL), Bundesallee 50, D W-3300 Braunschweig