



Richtwerte für angemessene Pachtzinshöhen in Thüringen (Pachtzinsrahmen Thüringen)

Themenblatt-Nr.: 41.06.620

Bearbeiter: Degner, J.; Gräfe, E.; Berger, W.
Stand: 30.11.2009

1. Aufgabenstellung

Zur Unterstützung der Landwirtschaftsämter bei der Umsetzung des Landpachtverkehrsgesetzes werden Entscheidungshilfen zur Bewertung einer angemessenen Höhe von Pachtzinsen in Thüringen benötigt.

Die Angaben zur Höhe der Pachtzinsen sind regional zu differenzieren und auf der Grundlage von mehrjährigen Durchschnittsdaten zu ermitteln.

Dabei finden ausschließlich betriebswirtschaftliche Einflussfaktoren bei optimaler Betriebsgröße und nachhaltiger Wirtschaftsweise Beachtung.

In Einzelfällen kurzfristig sinnvolle Grenzpreisbetrachtungen, welche wegen freier Kapazitäten auf der zusätzlich gepachteten Fläche von einem Reinertrag in Höhe des Deckungsbeitrages ausgehen, bleiben unberücksichtigt.

2. Methodisches Vorgehen

Als regionale Bezugsbasis werden die Landkreise gewählt, weil für diese die Erträge von Marktfrüchten und ihre jeweiligen Ackerflächenanteile aus der amtlichen Statistik verfügbar sind. Außerdem lassen sich die Kreisflächen den Landwirtschaftsämtern zuordnen.

Die Ableitung des betriebswirtschaftlich begründeten Pachtzinses erfolgt in Anlehnung an die einschlägige Expertenmeinung aus dem „kalkulatorischem Reinertrag“, den sich Pächter und Verpächter gleichberechtigt teilen. Dem Bodeneigentümer wird damit die Überlassung des Bodens vergütet. Der Anteil des Bewirtschafters dient der Entlohnung des gebundenen Kapitals und des unternehmerischen Risikos. Die eingesetzte Arbeit ist als Aufwandsbestandteil (Lohnansatz im Fall von Haupterwerbsbetrieben) bereits abgegolten.

Eine Berücksichtigung der Wertschöpfungsverhältnisse über den reinen Ackerbaubetrieb hinaus erfolgt durch entsprechende Analysen von Buchführungsergebnissen.

Zur Bewertung der betriebswirtschaftlich begründeten Pachtzinsen dient ein Vergleich mit den derzeit üblichen Beträgen für Ackerland. Sie wurden für die Landkreise in den Kategorien Neu- und Bestandsverträge aus den bereitgestellten Unterlagen der für den Landpachtverkehr zuständigen Fachbehörde berechnet (Zusammenfassung von Erhebungen der LWA auf Gemarkungsbasis).

In den tatsächlich ausgehandelten Pachtpreisen schlagen sich Markteinwirkungen nieder, die zu erheblichen Abweichungen vom wirtschaftlich angezeigten Niveau führen können.

Mit Hilfe von Modellberechnungen (Betriebswirtschaftliche Richtwerte) für den Marktfruchtanbau wird der kalkulatorische Reinertrag für die jeweiligen Anbauverhältnisse und Erträge aus den gewichteten Beiträgen der Fruchtarten zum Betriebsergebnis ermittelt (Abb.1).

Marktleistung (Naturalertrag in dt/ha * Preis in €/dt)
- Direktkosten
- Arbeitserledigungskosten
- Gebäudekosten
- Flächenkosten
- Festkosten
= Beitrag zum prämierten Betriebsergebnis
+ Flächenzahlungen (Ackerflächenprämie u. Eiweißpflanzenzuschlag)
= Beitrag zum Betriebsergebnis incl. Flächenzahlungen
+ Flächenkosten
= Reinertrag (Entlohnung Boden, Kapital u. Unternehmerrisiko)

Abbildung 1: Kalkulation des Reinertrages aus Betriebswirtschaftlichen Richtwerten

Die Betriebswirtschaftlichen Richtwerte sind fruchtartenspezifische Leistungs-Kostenrechnungen. Sie erfolgen i. d. R. für drei Ertragsstufen, wobei die mittlere dem Thüringer Durchschnitt entspricht.

In die Untersuchungen wurden alle wesentlichen Drusch- und Hackfruchtarten in den 17 Landkreisen im Zeitraum 2004...2008 einbezogen (Tab. 1).

Tabelle 1: Jährliche Einzelrechnungen zum Reinertrag auf Richtwertbasis

Fruchtart	Landkreis			
	Sonneberg (1)	...	Sömmerda (17)	Thüringen
Weizen	x	x	x	x
Wintergerste	x	x	x	x
Roggen	x	x	x	x
Triticale	x	x	x	x
Sommergerste/Hafer	x	x	x	x
Ölsaaten (Winterraps)	x	x	x	x
Körnerleguminosen (Erbsen)	x	x	x	x
Kartoffeln	x	x	x	x
Zuckerrüben	x	x	x	x
Druschfrüchte	7	7	7	119
Marktfrüchte	8	9 (8 SLF)	9	151

Insgesamt fanden 755 Rechenläufe mit den verfahrensspezifischen sowie zeitraum-echten Excel-Modellen für alle Fruchtarten in den Kreisen und Jahren statt. Die Dateien können beim Verfasser eingesehen werden.

Lücken im Anbauprogramm traten standortbedingt in den Landkreisen Sonneberg und Saalfeld-Rudolstadt bei Zuckerrüben auf.

Die in der Kalkulation verwendeten Erzeugerpreise stützen sich auf Angaben der ZMP (Zentrale Markt- und Preisberichtsstelle Berlin) für Thüringen bzw. der Südzucker AG Gebietsdirektion Zeitz. Wegen nicht verfügbarer geschlossener Jahresdaten für alle Fruchtarten und Gebrauchswerte beziehen die Notierungen sich auf den Zeitraum zur Ernte.

Die Betriebsmittelpreise (Saatgut und Düngemittel) sowie Aufbereitungskosten stammen aus eigenen Erhebungen.

Durch eine Erweiterung der Algorithmen wurde zusätzlich zu Düngemitteln und Aufbereitung eine ertragsproportionale Anpassung des PSM-Aufwandes (mit Listenpreisen) ermöglicht.

Die Arbeitserledigungskosten stützen sich auf fruchtartenspezifische und intensitätsabhängige Verfahren.

Infrastrukturelle Einsatzbedingungen lassen sich mit den verfügbaren KTBL- Rechenmodellen nur durch die Schlaggröße und -entfernung abbilden.

Als Standardvariante erfolgte ihre Ermittlung unter Verwendung von Grunddaten des KTBL (Maschinenkosten und Flächenleistungen) für den 20 ha Schlag mit 5 km Hof-Feldentfernung. Auf den besseren Ackerbaustandorten (LVZ>50) mit 40 ha mittlerer Schlaggröße sinken die Arbeitserledigungskosten auf 97 %. In den weniger günstigen Übergangslagen (LVZ 30-40, repräsentiert durch 10 ha Schläge) steigen die Aufwendungen auf 105 % und an den Grenzstandorten (LVZ <30, repräsentiert durch 5 ha Schläge) auf 110 % an. Diese machbare Differenzierung erscheint nach eigenen Erfahrungen eher knapp bemessen.

Für allgemeine Gebäudekosten (Garagen, Mehrzweckhallen, Büro) kam standortunabhängig ein einheitlicher Betrag in Ansatz. Gleiches trifft auf die aus Buchführungsergebnissen abgeleiteten Allgemeinkosten zu.

Zur Ermittlung der Kennzahl „Beitrag zum Betriebsergebnis“ als erste Zielgröße im Kalkulationsmodell sind Flächenkosten erforderlich. Diese ergeben sich durch die Multiplikation des zeitlich differenzierten spezifischen Pachtpreises (€/BP) mit der jeweiligen Ackerzahl.

Auf die Kennzahl „Reinertrag“ hat der unterstellte Pachtzins keinen Einfluss, weil die Summe aus dem „Beitrag zum Betriebsergebnis“ und den Flächenkosten konstant ist.

Infolge der methodischen Konvention, dass Zinsansätze im Ergebnisblock erst nach der Kennzahl „Beitrag zum Betriebsergebnis“ verrechnet werden, stellt die Summe aus „Beitrag zum Betriebsergebnis incl. Flächenzahlungen“ und Flächenkosten die gewünschte Größe „Reinertrag“ dar.

Im methodisch machbaren Untersuchungszeitraum von 2004 bis 2009 fallen die beiden Extremjahre 2007 und 2009 für die dominierende Druschfruchtproduktion erheblich aus dem Rahmen. Während die mit moderatem Betriebsmittelpreisniveau erzeugte Ernte 2007 in einer Phase explodierender Erzeugerpreise vermarktet werden konnte, trifft auf die Ernte 2009 genau das Gegenteil zu. Die Verknappungssignale im Vorleistungsbereich durch die nach der Hausse einsetzende weltweite Intensivierung der Getreideproduktion führten zu einem Preisanstieg, der insbesondere bei Düngemitteln dramatische Ausmaße annahm.

Nachdem sich die Nachfragesituation sowohl auf dem Getreide- und Ölsaatenmarkt als auch auf dem für Betriebsmittel gedreht hatte, verharrten vor allem die Grunddüngerpreise noch auf relativ hohem Niveau.

In Folge dieser Wirkungen zeichnet sich das Jahr 2007 durch eine nicht reproduzierbare außergewöhnlich hohe Wirtschaftlichkeit aus. Dagegen ist für das laufende Jahr 2009 mit dem vergleichsweise schlechtesten Ergebnis zu rechnen (vorläufige Berechnungen für das Land auf der Basis von Getreidedurchschnittserträgen aus der BEE und geschätzten Hackfruchterträgen).

Daraus folgt:

- Ergebnisse der Jahre 2007 und 2009 werden aus der Mittelwertbildung ausgeschlossen
- Detailkalkulationen zur Vorausschau der Wirtschaftlichkeit auf der Basis geschätzter Erzeuger- und Betriebsmittelpreise sind wegen erheblicher Unsicherheiten wenig sinnvoll

- pauschale Prognosen zur Wirtschaftlichkeit in der Druschfruchtproduktion sollten wegen der Wechselwirkung der Preise von Erzeuger- und Vorleistungsstufe moderate Steigerungsraten vorsehen

Zur Abschätzung der Wirkung der gesamtbetrieblichen Rentabilitätslage unter Praxisbedingungen auf den Spielraum bei der Pachtpreisbemessung erfolgt die Analyse von Buchführungsergebnissen ebenfalls nach Thüringer Landkreisen. Durch Verrechnung bzw. Korrektur lässt sich aus vorliegenden Kennzahlen die Zielgröße Reinertrag nahezu deckungsgleich ermitteln (Abb. 2).

Betriebliche Erträge	
- Betriebliche Aufwendungen	
= Betriebsergebnis	
±	Finanzergebnis (z. B. Zinserträge, Zinsaufwand)
±	außerordentliches Ergebnis (z. B. Buchgewinne, Buchverluste)
= Gewinn/Verlust (vor Steuern) für natürliche Personen bzw. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (vor Steuern) für jur. Personen	
±	Zeitraumfremdes Ergebnis
±	Ergebnis aus Unternehmensbeteiligungen
±	außerordentliches Ergebnis
= Ordentliches Ergebnis	
-	Lohnansatz
+	Pachtaufwand
-	Finanzergebnis
= Reinertrag (Entlohnung Boden, Kapital u. Unternehmerrisiko)	

Abbildung 2: Kalkulation des Reinertrages aus Buchführungsergebnissen

Es wurden folgende Einzelkennzahlen verwendet:

Tabelle 2: Kennzahlen aus der Buchführung zur Ermittlung des Reinertrages

Kennzahl	Herkunft
Ordentliches Ergebnis EUR	KZ ¹⁾ 9004_A
Lohnansatz EUR	KZ 1130
ha LF	KZ 1030
Pacht EUR/ha	KZ 5742
Finanzergebnis EUR	Code ²⁾ 2981

¹⁾ BMELV-Jahresabschluss

²⁾ Kennzahlen zum Betriebsvergleich

Das vorliegende Datenmaterial erlaubte hier eine Auswertung der Jahre 2002/03 ...2007/08.

Zur Ermittlung von Unterschieden zwischen den Betriebstypen wurde zusätzlich zum Durchschnitt aller Betriebe auf Kreisebene noch die Gruppe der Ackerbaubetriebe gebildet.

Wegen der vor allem auf den Grenzstandorten begrenzten Anzahl von Betrieben ergaben sich sachlogisch nicht immer eindeutig interpretierbare Ergebnisse. Deshalb stützen sich die Aussagen auf die Durchschnittswerte aus allen Betrieben.

3. Reinerträge und Pachtzinsen Thüringer Landkreise

3.1. Standortbonität und Reinerträge

Vom besseren Standort erwartet man höhere Natural- und damit Reinerträge, weil steigende Umsatzerlöse eine Festkostendegression zur Folge haben.

Zwischen Bodenbonität (Ackerzahl) und Getreideertrag bestehen aber nur bedingte Abhängigkeiten, die durch weitere Ertrag beeinflussende Faktoren (u. a. Wasserversorgung) stark überlagert werden (Tab. 3; Abb. 3).

Tabelle 3: Bodenbonität, Drusch- und Marktfruchtanteil sowie Getreideertrag in Thüringer Landkreisen

Landkreis	Ackerzahl	Ackerflächenanteil		Getreideertrag 04-06 u. 08 dt/ha
		DF ¹⁾ %	MF ²⁾ %	
Sonneberg	27	72,2	72,6	56,4
Hildburghausen	29	75,4	75,6	53,5
Saalfeld-Rudolstadt	29	72,9	73,4	59,9
Schmalkalden-Meiningen	31	78,2	78,7	54,7
Saale-Orla-Kreis	34	78,1	78,9	66,2
Ilmkreis	36	84,5	85,2	61,9
Wartburgkreis	38	75,4	75,6	65,4
Saale-Holzland-Kreis	39	78,9	79,5	66,8
Eichsfeld	40	84,6	84,7	75,1
Greiz	40	80,1	81,0	70,0
Nordhausen	51	87,2	88,7	69,3
Weimarer Land	55	83,9	86,7	71,7
Gotha	56	84,5	88,0	71,4
Altenburger Land	57	76,3	81,5	79,8
Unstrut-Hainich-Kreis	59	83,7	86,4	71,1
Kyffhäuserkreis	59	87,9	90,7	67,3
Sömmerda	64	84,1	87,5	65,6
Thüringen	47	81,2	83,3	68,6

¹⁾ DF = Druschfrüchte

²⁾ MF = Marktfrüchte

Mit relativ hohen Erträgen heben sich der Saale- Orla- Kreis, das Eichsfeld sowie das Altenburger Land ab. Dagegen erreichen der Kyffhäuserkreis und der Landkreis Sömmerda mit den höchsten Ackerzahlen nicht einmal den Thüringer Durchschnittsertrag.

Der Anteil Drusch- bzw. Marktfrüchte an der Ackerfläche beeinflusst den Reinertrag des Betriebes je Flächeneinheit indirekt. Die Grundfutter verwertenden Tierproduktionsverfahren lassen nach bisherigen Erkenntnissen überwiegend eine niedrigere Rentabilität und damit einen sinkenden Durchschnitt des Reinertrages erwarten.

Die Auswertung der Buchführungsergebnisse bestätigt diese Annahme weitgehend (Abb. 4).

Die Konkurrenz um die Drusch- bzw. Marktfruchtfläche nimmt mit fallenden Ackerzahlen zu. Auf den schwächeren und zumeist auch Grünland reicheren Standorten ist wegen fehlender Alternativen zur Einkommenssicherung ein vergleichsweise höherer RGV- Besatz anzutreffen. Für dessen Ernährung reicht offensichtlich das Grundfutteraufkommen von den Wiesen und Weiden nicht aus, so dass mehr Ackerfutter ins Feld gestellt werden muss.

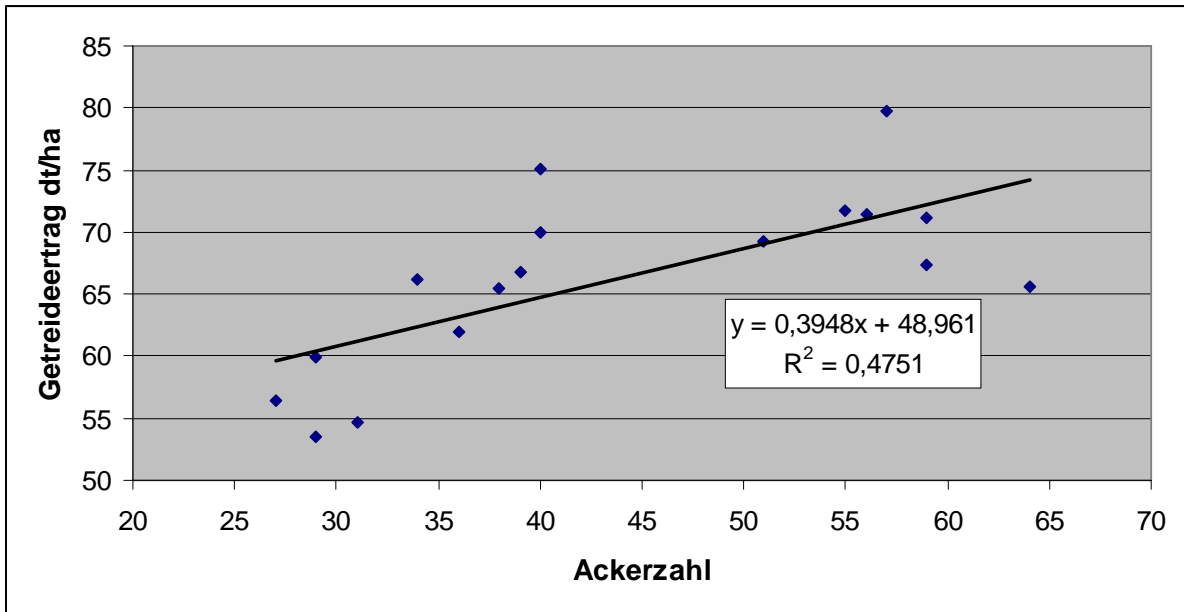


Abbildung 3: Getreideertrag der Landkreise in Abhängigkeit von ihrer Ackerzahl

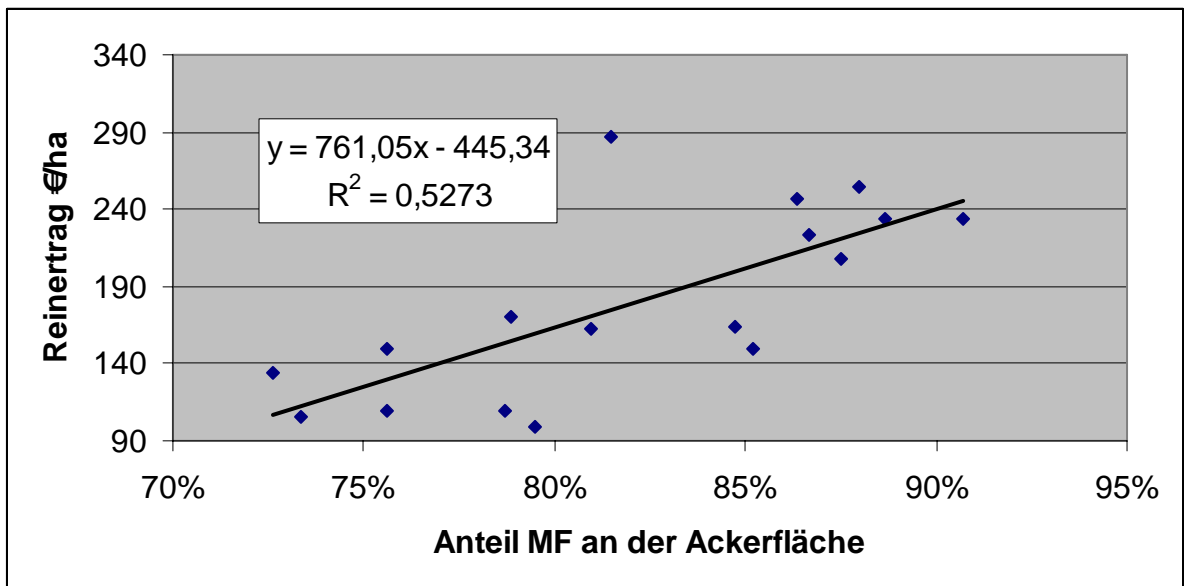


Abbildung 4: Reinertrag in Abhängigkeit vom Marktfruchtanteil (Buchführungsergebnisse für die Landkreise)

Erwartungsgemäß steigt der Hackfruchtanteil mit der Bodenbonität an. Allerdings liegt die größte Anbaukonzentration von Kartoffeln und Zuckerrüben von zusammen 5,2 % der Ackerfläche im Altenburger Land weit unter den Größenordnungen von vergleichbaren Gebieten in den ABL. Daher hält sich auch auf den besseren Standorten die Differenz im Reinertrag zwischen den Marktfrüchten insgesamt und den Druschfrüchten in Grenzen (Tab. 4 und 5). Sie ist darüber hinaus auch noch durch die Wirkung der Zuckermarktreform geringer geworden.

Auf den schwächeren Standorten spielen eigentlich nur Kartoffeln eine marginale Rolle, wobei mit ihnen in Überschussjahren (2004) kein Geld verdient wird.

Tabelle 4: Kalkulatorische Reinerträge von Druschfrüchten in Thüringer Landkreisen 2004-08
(09) ME: €/ha

Landkreis	AZ	Reinertrag						Mitt.w. ²⁾
		2004	2005	2006	2007	2008	2009 ¹⁾	
Sonneberg	27	165	70	161	555	354		187
Hildburghausen	29	154	66	166	531	208		148
Saalfeld-Rudolstadt	29	163	78	173	597	387		200
Schmalkalden-Meiningen	31	163	82	193	577	311		187
Saale-Orla-Kreis	34	226	136	215	705	488		266
Ilmkreis	36	198	97	214	593	413		231
Wartburgkreis	38	189	103	217	640	437		237
Saale-Holzland-Kreis	39	215	118	223	669	481		259
Eichsfeld	40	250	185	293	776	560		322
Greiz	40	261	166	251	755	514		298
Nordhausen	51	239	171	256	685	545		303
Weimarer Land	55	291	177	271	769	636		344
Gotha	56	256	159	293	775	545		313
Altenburger Land	57	293	214	310	809	660		369
Unstrut-Hainich-Kreis	59	272	180	269	723	588		327
Kyffhäuserkreis	59	250	158	247	711	550		301
Sömmerda	64	251	153	249	558	568		305
Thüringen	47	241	152	246	696	524	50	291

¹⁾ zum Bearbeitungszeitpunkt keine Berechnung möglich wegen fehlender Ertrags- und Flächenangaben

²⁾ Mittelwert 2004 ... 2006 u. 2008

Die mittleren Reinerträge variieren sowohl zwischen den Jahren als auch den Standorten sehr stark. Der Reinertrag von Druschfrüchten folgt dem Getreideertrag nur in der Tendenz. Durch Unterschiede im Anteil der einzelnen Getreidearten sowie ihre differenzierten Erträge, die auch bei den Ölsaaten und Körnerleguminosen zu beobachten sind, lässt sich die Lockerung dieses Zusammenhanges erklären.

Der Hackfruchtanbau auf 2,1 % der Ackerfläche erhöht im Landesdurchschnitt den Reinertrag auf 314 €/ha Marktfruchtfläche und damit um 23 €/ha gegenüber den Druschfrüchten (Tab. 4 u.5).

Im Altenburger Land verbessert sich infolge der größten Anbaukonzentration und hoher Erträge das Ergebnis um 70 €/ha am stärksten. Dagegen liegt der mittlere Reinertrag im Landkreis Sonneberg bei den Druschfrüchten mit 187 €/ha sogar um 8 €/ha über den Marktfrüchten. Die Kartoffeln als einzige Hackfrucht steht hier auf 0,4 % der Ackerfläche. Ihr schlechtes Ergebnis im finanziellen Verlustjahr 2004 schlägt jedoch bis auf den Mehrjahresmittelwert durch.

Die Einbeziehung des Hackfruchtbonus, der nur auf den besseren Ackerbaustandorten eine nennenswerte Größenordnung von mehr als 20 €/ha erreicht, würde bei einer Flächenerweiterung für den Bewirtschafter nicht greifen. Einer Ausdehnung der Kartoffel- bzw. Zuckerrübenfläche stehen zumeist Rentabilitätsgründe entgegen (Wirtschaftlichkeit bzw. Lieferrechtskosten).

Zur Bemessung des regionalen Pachtpreinsniveaus muss jedoch die komplette Anbaustruktur Beachtung finden. Deshalb stützen sich nachfolgenden Empfehlungen auf die Reinerträge von Marktfrüchten (Tab. 5).

Tabelle 5: Kalkulatorische Reinerträge von Marktfrüchten in Thüringer Landkreisen 2004-08 (09)
ME: €/ha

Landkreis	AZ	Reinertrag					Mitt.w. ²⁾	
		2004	2005	2006	2007	2008		2009 ¹⁾
Sonneberg	27	130	72	161	556	354	179	
Hildburghausen	29	156	68	169	531	208	150	
Saalfeld-Rudolstadt	29	152	81	198	601	391	206	
Schmalkalden-Meiningen	31	166	89	206	580	312	193	
Saale-Orla-Kreis	34	220	146	249	715	492	277	
Ilmkreis	36	204	110	224	594	414	238	
Wartburgkreis	38	186	104	222	641	440	238	
Saale-Holzland-Kreis	39	217	130	241	674	485	269	
Eichsfeld	40	249	186	294	776	560	322	
Greiz	40	259	179	272	761	518	307	
Nordhausen	51	257	192	270	689	547	317	
Weimarer Land	55	327	229	311	784	646	378	
Gotha	56	258	200	388	797	560	352	
Altenburger Land	57	371	302	399	837	683	439	
Unstrut-Hainich-Kreis	59	289	216	328	731	594	357	
Kyffhäuserkreis	59	279	194	283	719	555	328	
Sömmerda	64	286	202	309	572	571	342	
Thüringen	47	259	181	287	706	530	58	314

¹⁾ zum Bearbeitungszeitpunkt keine Berechnung möglich wegen fehlender Ertrags- und Flächenangaben

²⁾ Mittelwert 2004 ... 2006 u. 2008

3.2. Empfehlungen für Pachtzinsen

Beim Vergleich von Reinerträgen, die aus Buchführungsergebnissen berechnet wurden, mit den vorgestellten Ergebnissen der Modellkalkulation treten erhebliche Differenzen auf (Tab. 6).

Tabelle 6: Vergleich der Reinerträge von Marktfrüchten (Kalkulation) mit Gemischtbetrieben (Buchführung) in Thüringer Landkreisen 2004-07 ¹⁾

Landkreis	AZ	Marktfrucht	Gemischtbetrieb	
		2004-07 €/ha	2004/05-2007/08 €/ha	rel. MF=100 %
Sonneberg	27	230	167	73
Hildburghausen	29	231	183	79
Saalfeld-Rudolstadt	29	258	144	56
Schmalkalden-Meiningen	31	260	132	51
Saale-Orla-Kreis	34	333	219	66
Ilmkreis	36	283	160	57
Wartburgkreis	38	289	149	52
Saale-Holzland-Kreis	39	316	130	41
Eichsfeld	40	376	205	54
Greiz	40	368	223	61
Nordhausen	51	352	293	83
Weimarer Land	55	413	263	64
Gotha	56	411	273	66
Altenburger Land	57	477	352	74
Unstrut-Hainich-Kreis	59	391	290	74
Kyffhäuserkreis	59	369	268	73
Sömmerda	64	342	239	70
Thüringen	47	358	219	61

¹⁾ im Interesse einer breiteren vergleichbaren Datenbasis wurde das Extremjahr 2007 mit einbezogen

Trotz methodisch bedingter Vorbehalte bei der Vergleichbarkeit dürfte das relative Abschneiden der Durchschnittsbetriebe nach Buchführungsergebnissen in Höhe von rd. 60 % der kalkulierten reinen Marktfruchtergebnisse weitestgehend durch negative Rentabilitätseffekte der Tierproduktion zu erklären sein.

Diese Tatsache spricht für eine restriktive Pachtpreisbegrenzung, wenn man nicht billigend eine weitere Verdrängung der Tierproduktion auf den besseren Standorten in Kauf nehmen will.

Deshalb stellt die Ableitung der Pachtzinsen aus den dargestellten Reinerträgen der Marktfruchtproduktion ohne Berücksichtigung der Extremjahre 2007 und 2009 schon eine sehr anspruchsvolle Vorgabe dar (Tab. 7).

Der Spielraum für eine weitere Verbesserung der Rentabilitätslage in der Zukunft wird eher verhalten optimistisch beurteilt, weil

- die agrarpolitischen Rahmenbedingungen bis 2013 keine Erhöhung der Flächenzahlungen erwarten lassen (Modulation) und danach bestenfalls gleich bleiben (Ansprüche neuer EU-Mitgliedsländer)
- Steigerungen der Erzeugerpreise durch das Nachziehen der Betriebsmittelpreise nur temporäre Effekte bringen

Daraus folgt ein relativ schmaler Korridor für eine betriebswirtschaftlich begründete Pachtzinserhöhung in der Zukunft. Die Spanne wird in einer Größenordnung von 10% eingeschätzt und zu dem Betrag addiert, der 50% des kalkulierten Reinertrages entspricht (Tab. 7).

Tabelle 7: Betriebswirtschaftlich begründete Pachtzinsen für Thüringer Landkreise (Stand 2009)

Landkreis	AZ	Richtwert ¹⁾			
		von			bis
		€/ha	€/BP	€/ha	€/BP
Sonneberg	27	90	3,3	99	3,7
Hildburghausen	29	75	2,6	83	2,9
Saalfeld-Rudolstadt	29	103	3,5	113	3,9
Schmalkalden-Meiningen	31	97	3,1	106	3,4
Saale-Orla-Kreis	34	138	4,1	152	4,5
Ilmkreis	36	119	3,3	131	3,6
Wartburgkreis	38	119	3,1	131	3,4
Saale-Holzland-Kreis	39	134	3,4	148	3,8
Eichsfeld	40	161	4,0	177	4,4
Greiz	40	153	3,8	169	4,2
Nordhausen	51	158	3,1	174	3,4
Weimarer Land	55	189	3,4	208	3,8
Gotha	56	176	3,1	193	3,5
Altenburger Land	57	219	3,8	241	4,2
Unstrut-Hainich-Kreis	59	179	3,0	196	3,3
Kyffhäuserkreis	59	164	2,8	180	3,1
Sömmerda	64	171	2,7	188	2,9
Thüringen	47	157	3,3	173	3,7

¹⁾ unterer Wert entspricht 50 % des kalkulatorischen Reinertrages

Wenn in Einzelfällen größere Abweichungen der Bodenbonität vom Kreisdurchschnitt auftreten, sollten Korrekturen mit den in Tabelle 7 ausgewiesenen spezifischen Pachtpreisen (€/BP) erfolgen. Diese sind jedoch nur mit 75 % ihrer Beträge in Ansatz zu bringen, weil der Reinertrag eben nur anteilig der Ackerzahl folgt (Abb. 5; B = 0,76).

Beispiele:

1. Betrieb im SOK mit AZ = 30

Pachtpreis korr. = 138 €/ha + (30-34) * 0,75 * 4,1 €/BP = 138 - 12,3 = 126 €/ha

2. Betrieb im Altenburger Land mit AZ = 64

Pachtpreis korr. = 219 €/ha + (64-57) * 0,75 * 3,8 €/BP = 219 + 19,9 = 239 €/ha

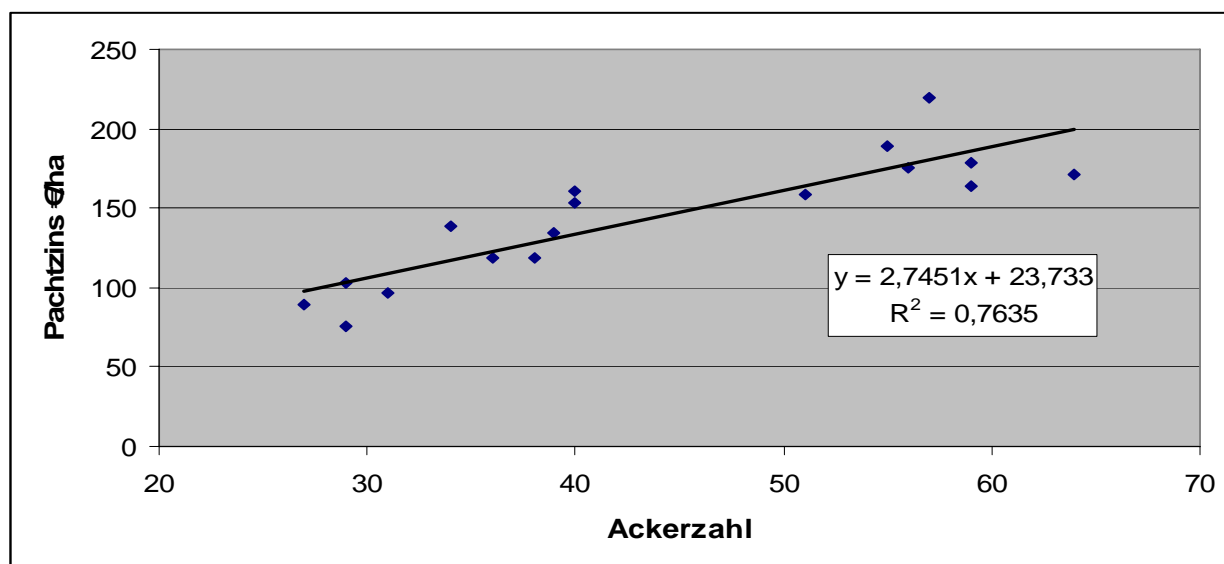


Abbildung 5: Pachtzins in Abhängigkeit von der Ackerzahl (Kalkulationsergebnisse für die Landkreise)

Die tatsächlich gezahlten Pachtzinsen erreichen im Landesdurchschnitt bei den laufenden Verträgen 87% und bei Neuverpachtungen 100% der betriebswirtschaftlich begründeten Beträge (Tab. 8). Dabei treten aber erhebliche Abweichungen in den einzelnen Kreisen auf.

Als Ursache für die Überschreitungen kommt ein regional starker Wettbewerb auf dem Pachtmarkt in Frage (u. a. Sonneberg, Hildburghausen, Kyffhäuserkreis und Sömmerda).

Differenzen in die andere Richtung mit einem Pachtpreisniveau deutlich unterhalb der betriebswirtschaftlich angezeigten Höhe fallen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Wartburgkreis, Saale- Orla- Kreis und bei Bestandspachten im Eichsfeld auf. Für die beiden erstgenannten scheinen schwierige Standortbedingungen und relativ hohe wenig lukrative Grünlandanteile, die an das Ackerland gekoppelt sind, Preis dämpfende Wirkung zu entfalten.

Für das Auseinanderdriften der kalkulierten und tatsächlichen Pachtzinsen im Saale-Orla- Kreis könnte eingeschränkte Repräsentativität der relativ hohen Getreideerträge eine mögliche Erklärung sein.

Tabelle 8: Vergleich der betriebswirtschaftlich begründeten Pachtzinsen für Thüringer Landkreise mit Istwerten (Stand 2009)

Landkreis	AZ	Richtwert €/ha	Bestandspacht		Neupacht	
			€/ha	RW=100 %	€/ha	RW=100 %
Sonneberg	27	90	98	110	104	116
Hildburghausen	29	75	71	95	81	108
Saalfeld-Rudolstadt	29	103	69	67	67	65
Schmalkalden-Meiningen	31	97	76	79	84	87
Saale-Orla-Kreis	34	138	102	74	112	81
Ilmkreis	36	119	111	93	126	106
Wartburgkreis	38	119	78	65	99	83
Saale-Holzland-Kreis	39	134	110	82	116	87
Eichsfeld	40	161	114	71	145	90
Greiz	40	153	162	106	144	94
Nordhausen	51	158	140	88	150	95
Weimarer Land	55	189	147	78	175	93
Gotha	56	176	136	78	179	102
Altenburger Land	57	219	199	91	220	100
Unstrut-Hainich-Kreis	59	179	151	85	152	85
Kyffhäuserkreis	59	164	171	104	182	111
Sömmerda	64	171	183	107	200	117
Thüringen	47	157	137	87	157	100

Der betriebswirtschaftlich begründete Pachtzins für Grünland ergibt sich aus dem Verhältnis der Nettotrockenmasseerträge von Grünland zu Ackerfutter (vgl. „Richtsätze für Aufwuchs- und Nutzungsentschädigung von landwirtschaftlichen Kulturen im Freistaat Thüringen“ <http://www.tll.de/ainfo> unter Schlagworten Aufwuchsschäden). Wegen der vergleichsweise niedrigeren Grünlanderträge (40...70% des Ackerfutters) ersetzt ein ha absoluter Futterfläche die alternativ nutzbare Ackerfutterfläche nur anteilig im Natural- und damit auch im gewonnenen Reinertrag. Im Fall von Ackerflächenverlusten fällt jedoch ein zusätzlicher Nutzen durch die Aktivierbarkeit von Ackerflächenzahlungsansprüchen mit Grünlandflächen an. Dieser Effekt verringert sich allerdings mit dem Abschmelzen der vorhandenen Wertdifferenzen auf dem Weg in Richtung Einheitsprämie.