

## Viele Faktoren beeinflussen die Pachtpreise

Mannheim (DMK) – Die Pachtpreise haben sich in den letzten Jahren im Durchschnitt permanent nach oben entwickelt. Bei detaillierterer Betrachtung ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede in den Regionen. Prof. Dr. P. Michael Schmitz vom Institut für Agrarpolitik und Marktforschung der Justus-Liebig-Universität in Gießen sprach im Rahmen der Jahrestagung des Deutschen Maiskomitees e.V. (DMK) von einer sehr heterogenen Entwicklung. Im Schnitt stieg der Pachtpreis für landwirtschaftliche Nutzflächen in Deutschland alleine zwischen 2007 und 2013 um 33 Prozent auf 243 Euro/ha. In einzelnen Regionen, insbesondere in den Veredelungsgebieten, werden aber auch Pachtpreise von über 1.000 Euro/ha gezahlt.

Etwa zeitgleich zu den steigenden Pachtpreisen setzte der Boom im Biogassektor ein. Die Ausdehnung des Anbaus von Pflanzen zur Energieerzeugung lege die Vermutung nahe, dass der generelle Pachtpreisanstieg und die standortbezogenen Extremwerte vor allem auf die Förderung der Biogaserzeugung zurückzuführen seien. Schmitz erläuterte anhand von zahlreichen Berechnungen, dass die Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen auch von zukünftigen Preiserwartungen und vielen anderen Faktoren bestimmt werden. Dazu zählen weiterhin die Bodengüte und die Anbaumöglichkeit von Kulturen mit hohen Deckungsbeiträgen wie Kartoffeln und Zuckerrüben. Auch die Direktzahlungen werden zu einem gewissen Teil und regional unterschiedlich auf die Pachtpreise überwältigt. In vielen Regionen ist die Viehdichte der wesentliche Einflussfaktor. Die Höhe des Preiseffektes durch die Biogasproduktion im regionalen Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe von 142 Euro/ha in Westdeutschland und 63,34 Euro/ha in Ostdeutschland ist in ihrem Ausmaß mit den Einflüssen der Viehdichte vergleichbar, sagte Schmitz. Regionale Preisspitzen seien das Ergebnis der gegenseitigen Verdichtung von Viehdichte, Biogasproduktion und Sonderkulturanbau.

Schmitz betonte, dass Boden besonders in den Regionen, in denen diese Faktoren zusammentreffen, ein knappes Gut sei, zumal auch der „Flächenfraß“ durch ökologische Vorrangflächen, Extensivierungsanreize, Siedlungs- und Verkehrsflächen oder Ausgleichsflächen für den Naturschutz in diese Entwicklung hineinspielt.

In Deutschland hat sich der Pachtflächenanteil in den vergangenen 30 Jahren verdoppelt. Er liegt mittlerweile bei 60 Prozent. Der Anteil der zugepachteten Flächen wächst mit zunehmender Betriebsgröße und erreicht bis zu 80 Prozent, in Einzelfällen bis zu 90 Prozent der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Außerlandwirtschaftliche Investoren haben bisher in den alten Bundesländern keinen nennenswerten Einfluss auf den Bodenmarkt.

(2.712 Zeichen)