

## Empirische Analyse der Pachtmärkte in Mecklenburg-Vorpommern

HELMUT DOLL, HANS-JOACHIM GÜNTHER und KLAUS KLARE

Institut für Strukturforchung

### 1 Problemstellung und Zielsetzung

Die zunächst von der Treuhandanstalt (THA) und ab 1992 von der Bodenverwertungs- und verwaltungsgesellschaft (BVVG) verwalteten, ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) - insgesamt gut 25 % der LN in den Neuen Bundesländern (NBL) - wurden wegen der nur langsam voranschreitenden Klärung der Eigentumsverhältnisse und aus anderen rechtlichen sowie sachlichen und politischen Gründen bis 1992 ganz überwiegend kurzfristig verpachtet. Nach Schaffung hinreichender Rechtsgrundlagen (vgl. hierzu die Ausführungen von Klages und Hagedorn in diesem Heft) konnte die BVVG im Jahre 1993 vermehrt zur langfristigen Verpachtung übergehen und hatte bis Ende des Jahres bereits einen großen Teil der Flächen auf diese Weise verpachtet. Eine langfristige Bindung an einen Vertragspartner erfordert eine noch bessere Kenntnis der Lage auf den örtlichen Pachtmärkten als eine kurzfristige, weil nicht marktgerechte Vertragsabschlüsse sich ggf. längerfristig zum Nachteil einer der beiden Vertragsparteien auswirken, eine falsche Signalwirkung auf den Vertragsabschluß zwischen anderen Marktteilnehmern haben können, die Beziehungen zwischen Pächter und Verpächter negativ beeinflussen, zu Wettbewerbsverzerrungen zwischen den Pächtern auf den lokalen Pachtmärkten führen und den Verpächter begünstigen oder benachteiligen.

Vor diesem Hintergrund sind umfassende Pachtmarktanalysen anzustellen, um die lokalen Pachtmärkte für alle Marktteilnehmer transparenter zu machen. Die nachfolgende, sich aus Gründen der gegenwärtigen Verfügbarkeit von aussagekräftigen Daten auf die Pachtmärkte in Mecklenburg-Vorpommern beschränkende Querschnittsanalyse soll hierzu einen Beitrag leisten. Wie noch gezeigt wird, weisen zwar auch die für dieses Land verfügbaren Informationen zu erheblichen Lücken auf, als daß es bereits möglich wäre, Pachtmärkte umfassend abzubilden. Dennoch läßt die Datenanalyse zumindest in Ansätzen Aussagen zu über

- die Zusammensetzung der Marktteilnehmer auf der Pächter- und Verpächterseite,
- die Laufzeit der abgeschlossenen Pachtverträge,
- die Höhe der zwischen den verschiedenen Marktteilnehmern vereinbarten Pachtpreisniveaus,
- die Pachtpreisgestaltung der THA bzw. BVVG im Vergleich zu anderen Verpächtern,
- die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen auf die Höhe des Pachtpreises,
- die Beeinflussung des Pachtpreisniveaus auf den lokalen Pachtmärkten durch die Nachfrage von Landwirten aus den Alten Bundesländern (ABL).

Die Auswertung der Daten erfolgt einmal in Form von Tabellen, zum anderen durch multiple Regressionsanalysen. Die Darstellung der Ergebnisse der Auswertungen bildet den Schwerpunkt dieses Beitrages. Vorangestellt werden Überlegungen zu den Bestimmungsgründen über die Höhe der Pachtpreise in den NBL, und abgeschlossen wird der Beitrag durch die Skizzierung der möglichen weiteren Entwicklung auf den Pachtmärkten und ihre Berücksichtigung beim Abschluß langfristiger Pachtverträge.

### 2 Ausgangslage in den Neuen Bundesländern

Aus Gründen, die der Transformation einer sozialistischen Agrarverfassung in das Ordnungssystem einer sozialen Marktwirtschaft immanent sind, haben sich erst allmählich in den NBL Pachtmärkte herausgebildet (vgl. FOGA 1993; Heinrich und Huwe 1993 sowie die dort angegebene Literatur; Doll, Günther und Klare 1993; Klare 1992). Sie waren demgemäß mit Ausnahme des ehemaligen Grenzgebietes und von Ackerbaustandorten mit überdurchschnittlichen Ertragsverhältnissen anfänglich durch wenig Konkurrenz gekennzeichnet<sup>1)</sup>. Dem Angebot der Bodeneigentümer stand auf den lokalen Pachtmärkten im wesentlichen nur die Nachfrage der ortsansässigen LPG bzw. ihrer Rechtsnachfolger sowie gelegentlich die von ortsansässigen Wiedereinrichtern gegenüber. Bei Liquidation der LPG war vor allem auf ungünstigen Standorten zumindest kurzfristig ein erheblicher Einbruch der Nachfrage marktbestimmend.

#### 2.1 Niedrige Pachtentgelte

Vor allem zu Beginn des Transformationsprozesses wurde die Preisbildung auf dem Pachtmarkt offensichtlich stark von den Richtlinien der THA zur Ermittlung des Pachtpreises geprägt. Mit mehr als 1 Mio ha landwirtschaftliche Nutzfläche als Streubesitz und etwa 0,5 Mio ha volkseigenen Gütern war und ist die THA bzw. BVVG<sup>2)</sup> mit Abstand der größte Bodeneigentümer und praktisch auf allen lokalen Bodennutzungsmärkten als Anbieter präsent - allerdings mit einem starken Nord-Süd-Gefälle. So erreichte die THA-Fläche in Mecklen-

1) Existenzneugründungen durch Landwirte aus den Alten Bundesländern (ABL) erfolgten aus wirtschaftlichen Gründen, wegen der Problematik bei der Milchquotenverteilung und der im Vergleich zu viehhaltenden Betrieben geringeren Betriebsanbindung vorwiegend auf Ackerbaustandorten mit günstigen Ertragsverhältnissen, so daß vornehmlich hier frühzeitig auf den lokalen Pachtmärkten um Pachtflächen konkurriert wurde.

2) Auch wenn Mitte des Jahres 1992 die Verwaltung und Verwertung der ehemals volkseigenen Flächen auf die BVVG übergegangen ist, wird nachfolgend aus Gründen der Vereinfachung und weil die THA im hier betrachteten Zeitraum noch teilweise damit befaßt war, der Begriff "THA-Fläche" verwendet.

burg-Vorpommern in mehreren Kreisen einen Anteil von z. T. weit über 50 % an der landwirtschaftlichen Nutzfläche insgesamt, während dieser Anteil in Thüringen z. T. unter 15 % blieb. Als Orientierung wurden von der THA Richtwerte für Pachtpreise von 2,- bis 4,- DM je Bodenpunkt und ha Pachtfläche festgelegt, nach Auskunft der THA in Abhängigkeit von der Nutzungsart und vom Niveau der Bodengüte tatsächlich aber Preise zwischen 1,50 DM und 4,80 DM je Bodenpunkt verlangt. Bezieht man die im Rahmen der Landwirtschaftszählung 1991 erhobenen durchschnittlichen Pachtentgelte in den einzelnen NBL auf die jeweilige durchschnittliche Ertragsmaß bzw. Bodenpunktzahl, so bewegen sich diese Werte innerhalb dieser Bandbreite. Für Ackerland waren sie allerdings deutlich höher als für Grünland.

Ein Vergleich der Pachtentgelte je ha Pachtfläche für von Fremden gepachtete Flächen zwischen den ABL und NBL macht die bestehenden Niveauunterschiede deutlich (vgl. Doll, Günther und Klare 1993). Im Durchschnitt waren die Entgelte im Jahr 1991 in den ABL sowohl beim Ackerland als auch beim Grünland mehr als dreimal so hoch wie in den NBL. Das niedrige Niveau in den NBL dürfte neben den Unsicherheiten bei der Preisfindung auf den entstehenden Pachtmärkten und der dadurch vermutlich herausragenden Bedeutung der Richtwerte der THA-Richtlinie als Orientierungswert auf wesentliche preisbeeinflussende Faktoren zurückzuführen sein:

- Den höheren Anteil von Flächen mit geringer Bodenqualität, und/oder ungünstigen Klimaverhältnissen (Trockenheitsrisiko),
- die insgesamt geringeren Zuckerrüben- und Milchquoten je Flächeneinheit,
- die vorläufige Vergabe von Milchquoten,
- die Kalkulation der für die zuzupachtenden Flächen gerade noch wirtschaftlichen Pachtpreise bei Betriebsneugründungen mit Vollkostenrechnungen, bei den existenten Betrieben in den ABL dagegen mit Grenzkosten,
- die niedrige Viehbestandsdichte in den NBL durch die drastische Abstockung der Viehbestände seit der Vereinigung.

Darüber hinaus haben die Unterschiede statistische Ursachen, weil die Grundsteuer A aus Gründen ungeklärter Eigentumsverhältnisse in den NBL von den Pächtern, in den ABL dagegen vom Eigentümer zu zahlen, aber u. W. in allen Fällen regelmäßig nicht im erfassten Pachtpreis enthalten ist.

## 2.2 Belebung der Pachtmärkte

Neben den pachtpreismindernden gibt es aber auch Einflußgrößen, die unter sonst gleichen Bedingungen in den NBL zu höheren Pachtpreisen führen können, z.B. das Ausschöpfen von Größenvorteilen in den Bereichen Produktion, Bezug und Absatz durch das Entstehen größerer Unternehmenseinheiten, die arbeitswirtschaftlichen Vorteile der Bewirtschaftung ungleich größerer Schläge und die umfangreiche investive Förderung der Wiedereinrichtung bäuerlicher Betriebe. Darüber hinaus haben die nach der Vereinigung auch in den NBL geltenden wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbe-

dingungen systembedingt bereits kurzfristig eine Erhöhung der Produktivität des Faktoreinsatzes (z.B. höhere Naturerträge) bewirkt und diese Tendenz hat sich fortgesetzt.

Aus dem Zusammenwirken aller Faktoren ist zu erwarten, daß sich der Pachtmarkt in den NBL inzwischen belebt hat. In der offiziellen Statistik sind die Besitzverhältnisse und Pachtpreise nach der Landwirtschaftszählung 1991 wieder im Rahmen der 1993 repräsentativ durchgeführten Agrarberichterstattung erhoben worden. Die Ergebnisse dieser Erhebung, die noch nicht vorliegen, werden lediglich einen globalen Überblick über die großräumige Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Pachtmärkten ermöglichen. Mangels Erfassung sind keine detaillierten Einblicke z.B. in das nach Marktteilnehmern differenzierte Geschehen möglich, und auf kleinräumiger Ebene sind die Ergebnisse der Stichproben nicht repräsentativ. Deshalb wurden von uns in allen NBL Kontakte mit den Stellen aufgenommen, die über Angaben aus Pachtverträgen verfügen, um detaillierte Pachtmarktanalysen durchführen zu können. Nachfolgend wird zunächst auf die vermutlich wichtigsten pachtpreisbeeinflussenden Größen in den NBL eingegangen, bevor die Ergebnisse für Mecklenburg-Vorpommern auf der Grundlage uns verfügbarer Daten dargestellt werden.

## 3 Bestimmungsgründe für die Höhe der Pachtpreise in den Neuen Bundesländern

### 3.1 Wettbewerbsverhältnisse auf den lokalen Pachtmärkten

Grundsätzlich wird die Höhe des Pachtpreises vom Verlauf der Gesamtangebots- und -nachfragekurve auf den lokalen Pachtmärkten bestimmt. Diese Kurven ergeben sich aus der Summe der individuellen Angebots- (Grenzkosten-) und Nachfrage- (Grenzertrags-) funktionen für Pachtflächen, und der Verlauf dieser Funktionen leitet sich aus den dazugehörigen Produktions- und Präferenzfunktionen ab.

Wie bereits kurz erwähnt, dürften zumindest anfänglich vor allem bei ungünstigen natürlichen Verhältnissen und mit zunehmender Entfernung von der ehemaligen innerdeutschen Grenze überwiegend nur die LPG bzw. deren Rechtsnachfolger als Nachfrager nach Pachtflächen aufgetreten sein, während auf der Angebotsseite die THA häufig als größter Anbieter am Markt präsent war und darüber hinaus eine große Anzahl von Anbietern mit vergleichsweise geringem Umfang an Bodeneigentum. Einem privaten Nachfrager standen somit die ebenfalls mit Marktmacht ausgestattete öffentliche Hand und zahlreiche mit wenig Marktmacht ausgestattete private Grundstückseigentümer als Anbieter gegenüber. Dabei verfolgte die THA nicht nur das Ziel, möglichst hohe Pachteinahmen zu erzielen, sondern gem. THA-Gesetz auch sozialpolitische, agrarstrukturelle und ökologische Ziele mit tendenziell pachtpreisdämpfender Wirkung.

Die ohnehin geringe Marktmacht der Anbieter mit kleinen Eigentumsflächen wird noch dadurch geschwächt, daß ihre Flächen

- zusammen mit denen anderer Bodeneigentümer in großen Schlägen bewirtschaftet werden,
- für eine eigenständige Bewirtschaftung mit den vorhandenen Maschinen zu klein und wenig wirtschaftlich sind,
- nicht durch Grenzsteine abgegrenzt sind, so daß mit dem Bewirtschafter über die Überlassung hinsichtlich Größe und vor allem Bonität der Flächen verhandelt werden muß.

Darüber hinaus waren Verpächterzusammenschlüsse auf lokaler Ebene zwecks Erhöhung der Marktmacht zunächst nicht existent und ihre Gründung wird dadurch erschwert, daß bei den Eigentümern zumindest teilweise unterschiedliche Präferenzen z. B. hinsichtlich der Fristigkeit des Pachtvertrages und - soweit bereits zwischen mehreren Pächtern gewählt werden konnte bzw. eine solche Situation erwartet wird - des Vertragspartners bestehen. Im übrigen kann davon ausgegangen werden, daß die Bodeneigentümer zumindest anfänglich häufig noch nicht über die notwendigen Informationen und das Verhandlungsgeschick beim Abschluß von Pachtverträgen verfügten.

Über die weitere Entwicklung der Pachtpreise entschied auf diesen Märkten vornehmlich die tatsächliche Entwicklung auf der Nachfrageseite. Ging z.B. die lokale Nachfrage nach Pachtflächen durch Konkurs der LPG oder ihrer Rechtsnachfolger erheblich zurück und wurde diese Situation von ortsansässigen oder anderen Personen nicht zur Gründung landwirtschaftlicher Unternehmen genutzt, dürften sich die Pachtpreise ohne eine entsprechende überlokale Nachfrage nach Pachtflächen zumindest kurz- bis mittelfristig auf einem sehr niedrigen Niveau eingependelt haben. Wirtschafteten die LPG bzw. deren Rechtsnachfolger dagegen erfolgreich und gründeten darüber hinaus in diesem Gebiet andere Personen landwirtschaftliche Unternehmen, so entstand auf den lokalen Pachtmärkten mit ungünstigen natürlichen Verhältnissen frühzeitig auf der Nachfrageseite ein Wettbewerb um Pachtflächen und damit stieg tendenziell auch das Pachtpreisniveau an.

Schneller, ausgeprägter und flächendeckend dürfte sich diese Entwicklung auf der Nachfrageseite aus bereits genannten Gründen auf den lokalen Pachtmärkten mit vergleichsweise günstigen Standortverhältnissen sowie wegen der starken Nachfrage aus den ABL nach Einzelschlägen in den Regionen nahe der ehemals innerdeutschen Grenze vollzogen haben, wobei der zuletzt genannte Einfluß wegen steigender Transport- und Transaktionskosten mit zunehmender Entfernung von der Grenze je nach Verkehrswegeverhältnissen mehr oder weniger rasch abgenommen haben dürfte.

Aus dieser skizzenhaften Darstellung der vermuteten regionalen bzw. lokalen Wettbewerbsverhältnisse auf den Pachtmärkten lassen sich im Hinblick auf die Höhe der Pachtpreise cet. par. folgende Thesen formulieren:

- (1) Bei ungünstigen natürlichen Verhältnissen haben sich die lokalen Pachtmärkte außerhalb des Einflußbereichs der Nachfrage von Landwirten aus den ABL wegen fehlender Konkurrenz auf der Nachfrageseite lediglich punktuell auf-

grund lokaler Sonderfaktoren belebt, und es hat dadurch gegenüber der Ausgangssituation allenfalls eine geringe Pachtpreisdifferenzierung zwischen den Marktteilnehmern stattgefunden.

- (2) Bei günstigen natürlichen Verhältnissen haben sich die lokalen Pachtmärkte auch außerhalb des Einflußbereichs der Nachfrage aus den ABL frühzeitig und stärker belebt, und es ist gegenüber der Ausgangssituation aufgrund der Konkurrenz um die angebotenen Flächen zu einer Pachtpreisdifferenzierung zwischen den Marktteilnehmern gekommen. Für das jeweilige Ausmaß der Preisdifferenzierung dürften die Konkurrenzverhältnisse, die Markttransparenz und die Präferenz der Marktteilnehmer für bestimmte Vertragspartner ausschlaggebend gewesen sein.
- (3) Mit zunehmendem Einfluß der Flächennachfrage aus den ABL hat - unabhängig von den natürlichen Verhältnissen - eine Belebung der lokalen Pachtmärkte stattgefunden, die in einer mehr oder weniger deutlichen Preisdifferenzierung zwischen den Marktteilnehmern ihren Niederschlag gefunden hat. Generell ist anzunehmen, daß Landwirte aus den ABL höhere Pachtpreise gezahlt und langfristige Pachtverträge abgeschlossen haben, um sich für den angestrebten Flächenumfang die Nutzungsrechte gegenüber anderen Nachfragern zu sichern.

### 3.2 Weitere Bestimmungsgründe

In den vorausgegangenen Ausführungen wurden die natürlichen Verhältnisse bereits als eine dominierend einzustufende Einflußgröße auf die Höhe des Pachtpreises hervorgehoben. Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl (EMZ), die als Kennziffer zur Erfassung der Unterschiede in diesem Bereich als geeignet anzusehen ist, weist in den NBL eine vermutlich noch engere Beziehung zur Pachtpreishöhe auf als in den ABL, obwohl in den NBL zwischenzeitlich keine Bereinigung dieser nach dem Bewertungsgesetz von 1934 festgelegten Kennziffer erfolgt ist<sup>3)</sup>. Neben dem bereits erwähnten Rückgriff der THA-Richtlinie auf diese oder vergleichbare Kennziffern (Ackerzahl, Grünlandzahl) zur Ermittlung von Orientierungswerten für die Höhe der Pachtpreise sprechen wirtschaftliche Gründe für diese These. In den ABL werden die Beziehungen zwischen Pachtpreishöhe und EMZ nämlich z.B. durch folgende in den EMZ nicht (hinreichend) berücksichtigte Einflußgrößen stärker gelockert:

- (1) In Marktfruchtregionen durch im Durchschnitt höhere Zuckerrübenquoten je Flächeneinheit;
- (2) in Futterbauregionen durch die endgültige Vergabe der Milchquoten und die höheren Milchquoten je Flächeneinheit (soweit die Pachtpreise für Milchquoten nicht separat vom Pachtpreis je Flächeneinheit ohne Quote betrachtet werden);

<sup>3)</sup> In den ABL fand im Jahre 1964 eine neue Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes statt. Im Zuge dieser Feststellung wurden die Ergebnisse der Bodenschätzung überprüft und die festgestellten zwischenzeitlichen Veränderungen in der natürlichen Ertragskraft durch eine Bereinigung der Ertragsmeßzahlen berücksichtigt.

- (3) in Veredlungs- und Gemischtregionen durch die pacht-preisstimulierende höhere Viehbestandsdichte;
- (4) aus regionaler Sicht durch die Unterschiede in der Betriebsgrößenstruktur sowie Flurzersplitterung und die damit verbundenen Effizienzunterschiede beim Faktoreinsatz.

Als weitere wesentliche pachtpreisbestimmende Einflußgrößen in den NBL sind zu nennen:

- (1) Die Nutzungsart, weil für Ackerland aus wirtschaftlichen Gründen je Ackerzahl und ha deutlich höhere Pachtpreise gezahlt werden als für Grünland je Grünlandzahl und ha;
- (2) die Flächengröße, weil mit zunehmender Schlaggröße innerhalb weiter Grenzen Kostendegressionen realisiert werden können;
- (3) der Vertragszeitpunkt, soweit sich das Pachtpreisniveau im Zeitablauf ändert;
- (4) die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrages, weil wegen der zunächst nur kurzfristigen Verpachtung der THA-Flächen die Pächter mit den übrigen Anbietern von Pachtflächen den Abschluß langfristiger Pachtverträge anstreben, um die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der umfassenden Investitionshilfen zu erfüllen, die im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" bereitgestellt werden; aus diesem Grund sind beim Abschluß langfristiger Pachtverträge cet. par. höhere Pachtpreise als beim Abschluß kurzfristiger Verträge zu erwarten;
- (5) regionale und lokale Unterschiede in der Bodennutzung und im Viehbesatz oder andere sich kleinräumig auswirkende Einflußgrößen, die aus genannten Gründen zwar gegenwärtig vermutlich nur eine untergeordnete Rolle bei der Pachtpreisbildung spielen, aber möglicherweise langfristig komparative Standortvorteile darstellen und damit einen fühlbaren, pachtpreisdifferenzierenden Einfluß haben können.
- (6) regional und lokal unterschiedliche Auswirkungen verschiedener staatlicher Maßnahmen (z.B. Gewährung von Ausgleichszulage in sogen. "benachteiligten Gebieten", Abgrenzung der sogen. "Ertragsregionen" zur Bemessung von Ausgleichszahlungen im Rahmen der EG-Agrarreform, Umweltauflagen mit oder ohne angemessene Ausgleichszahlungen), die sich in den Pachtpreisen niederschlagen.

#### 4 Analyse der landwirtschaftlichen Pachtmärkte in Mecklenburg-Vorpommern

##### 4.1 Datenbasis

Die wichtigste Datenquelle waren von den Ämtern für Landwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern zur Verfügung gestellte Informationen aus den gem. Landpachtverkehrsgesetz angezeigten Pachtverträgen. Leider konnten nicht alle Ämter zur Mitarbeit gewonnen werden, und die Informationstiefe der Daten, die zur Verfügung gestellt wurden, war zwischen den kooperierenden Ämtern sehr unterschiedlich<sup>4)</sup>. Aufgrund dieser Sachlage konnte keine flächendeckende,

sondern nur eine verschiedene Amtsbezirke berücksichtigende Pachtmarktanalyse durchgeführt werden, und bei der Aufbereitung der Ergebnisse wirkte die häufig geringe Datentiefe je Bestimmungsfaktor begrenzend. Weiterhin ist zu betonen, daß auch innerhalb der betrachteten Amtsbereiche nicht aus allen abgeschlossenen Pachtverträgen sondern lediglich aus unterschiedlich hohen Anteilen derselben Daten zur Verfügung gestellt wurden bzw. werden konnten. Schwerpunktmäßig handelt es sich um Daten aus Vertragsabschlüssen in den Jahren 1991 und 1992.

Aus allen in die Analyse einbezogenen 13369 Pachtverträgen (vgl. Tabelle 1) standen der Name der Belegenheitsgemeinde der Pachtfläche, die Größe der Pachtfläche und die Höhe des Pachtpreises in DM je ha Pachtfläche oder in DM je Bodenkult (Ertragsmeßzahl, Ackerzahl oder Grünlandzahl) und ha zur Verfügung. Ebenso wurden Angaben über die Rechtsform des Pächters (natürliche Person, juristische Person privaten Rechts) und Verpächters (natürliche Person, juristische Person privaten Rechts, juristische Person öffentlichen Rechts) vollständig bzw. fast vollständig übermittelt<sup>5)</sup>. Eine Wohnortzuordnung des Pächters zu den drei Kategorien "mit der Liegenschaft identisch", "sonstige NBL", "ABL" war in ca. 85 % der Fälle möglich, eine Angabe über die Dauer des Pachtvertragsabschlusses erfolgte in ca. 80 % aller Fälle. Nur sehr lückenhaft waren die übermittelten Angaben über den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (ca. 28 %), die Nutzungsart der Pachtfläche (nur in ca. 25 % der Fälle konnte eine eindeutige Zuordnung zu Acker- oder Grünland erfolgen), und am unvollständigsten waren die Angaben über die natürliche Ertragskraft der Flächen.

Um den zuletzt genannten, als dominierend einzustufenden Bestimmungsfaktor dennoch berücksichtigen zu können, wurde als Hilfsvariable die durchschnittliche Ertragsmeßzahl der Acker- und Grünlandflächen der Belegenheitsgemeinden aus einer vom Bundesministerium der Finanzen zur Verfügung gestellten Gemeindedatei der ehemaligen DDR (GEMDAT), die neben den Bonitäten auch den Umfang der Acker- und Grünlandfläche sowie der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche enthält, verwendet und im übrigen mangels Daten auf eine Differenzierung der Pachtpreise für Pachtflächen nach Nutzungsart weitgehend verzichtet.

Zweifellos weichen die Analyseergebnisse durch diese Vorgehensweise von denen ab, die sich bei ausschließlicher Verwendung grundstücksindividueller Daten aus Pachtverträgen ergeben hätten. Die Abweichungen sind cet. par. umso größer, je stärker die in den einzelnen Pachtverträgen einbe-

4) Bei einer sich noch im Umbruch und Aufbau befindlichen Verwaltung kann dieses Ergebnis nicht überraschen. Umso mehr soll an dieser Stelle den Bediensteten in den Ämtern, die sich trotz dieser schwierigen Umstände kooperativ gezeigt haben, herzlich gedankt werden.

5) Eine weitere Differenzierung der Marktteilnehmer, z.B. der juristischen Personen öffentlichen Rechts als Verpächter in THA, Kirche und sonstige zwecks isolierter Analyse des Einflusses der THA auf das Pachtmarktgeschehen konnte mangels Datentiefe nicht erfolgen.

Klassen der durchsch. EMZ ----- sonstige Angaben	Pachtverträge insgesamt	Rechtsform <sup>2)</sup> des ...					Wohnort des Pächters <sup>3)</sup>			Pachtvertragsdauer in Jahren			
		Pächters		Verpächters			ident. mit der Liegenschaft	anderswo in den		1	2-6	7-11	≥ 12
		natürl. Person	jur. Pers. priv. R.	natürl. Pers.	jurist. Person priv. R.	jurist. Person öff. R.		NBL	ABL				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Flächenanteile der EMZ-Klassen in Prozent <sup>4)</sup>													
20 ≤ 30	21,5	14,4	24,8	21,9	21,9	20,9	26,0	21,8	11,5	23,3	34,6	25,4	8,6
30 ≤ 40	29,3	33,3	27,6	29,4	20,7	29,7	22,2	28,9	14,8	26,1	22,8	26,6	29,4
40 ≤ 50	33,5	35,1	32,5	33,6	32,5	33,5	35,0	32,5	44,4	34,7	27,7	35,3	38,6
50 ≤ 60	15,6	17,3	15,0	15,0	24,8	15,9	16,9	16,8	29,3	15,8	14,9	12,7	23,4
Sonstige Angaben													
Fläche <sup>5)</sup> Vertr. <sup>6)</sup>	200177 13369	34,9 5300	64,0 7893	57,5 12580	2,2 164	40,2 624	37,4 4963	37,8 5511	9,6 1116	33,0 1633	15,4 3163	4,6 899	28,7 4981
Fläche je Vertrag <sup>7)</sup> CHI-Q <sup>8)</sup>	15 -	14 4*	17 1*	10 1*	28 8	129 1*	16 3*	14 1*	18 28	41 1*	10 11	11 2*	12 13

1) Ergebnisse aus 13369 Pachtverträgen.- 2) Angaben über die Rechtsform der Pächter und Verpächter waren nicht in allen Verträgen vorhanden (vgl. Zeile 6, Spalte 2-6). 3) Der Wohnort des Pächters ist mit der Liegenschaft identisch (Spalte 7) oder er liegt in einem anderen Ort der neuen Bundesländer (Spalte 8) bzw. in den alten Bundesländern (Spalte 9).- 4) Die Spaltensumme der EMZ-Klassen ist 100 %.- 5) Fläche in ha (Spalte 1), Flächenant. in Prozent (Spalten 2-13).- 6) Anzahl der Pachtverträge der im Tabellenkopf angegebenen Gruppen.- 7) Durchschnittliche Fläche in ha je Vertrag.- 8) CHI-QUADRAT-TESTWERTE: Die mit \* gekennzeichneten Verteilungen der Flächen auf die EMZ-Klassen sind bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 % nicht statistisch signifikant verschieden von der Gesamtverteilung in Spalte 1.

Tabelle 1: Verteilung der Pachtfläche<sup>1)</sup> in Mecklenburg-Vorpommern, differenziert nach der Ertragsmeßzahl und verschiedenen anderen Kriterien. Quelle: Eigene Berechnungen

zogenen Flächen hinsichtlich anteiliger Nutzungsart und Ertragsmeßzahl vom jeweiligen Gemeindedurchschnitt abweichen und je eindeutiger der Pachtpreis durch diese beiden Einflußgrößen bestimmt wird. Da der Umfang der landwirtschaftlich genutzten Fläche in den Gemeinden der NBL im Durchschnitt nicht sehr groß ist und die erfaßten Pachtverträge sich häufig auf mehrere Flurstücke mit sicherlich unterschiedlicher Bonität sowie teilweise auch unterschiedlicher Nutzungsart beziehen und im Durchschnitt immerhin ca. 15 ha umfassen, kann angenommen werden, daß sich die Abweichungen vermutlich in engen Grenzen bewegen. Bei juristischen Personen öffentlichen Rechts als Verpächter dürfte dies noch stärker zutreffen als bei anderen Verpächtern oder auch Pächtern, weil dort je Vertrag im Durchschnitt ca. 130 ha verpachtet wurden, hier dagegen lediglich 10 ha.

#### 4.2 Tabellarische Darstellung der Ergebnisse

##### 4.2.1 Gesamtergebnisse

Eine Verteilung der verpachteten landwirtschaftlich genutzten Fläche auf vier unterschiedliche Bonitätsklassen ergibt bei zusätzlicher Differenzierung nach der Rechtsform der Pächter und Verpächter, dem Wohnort der Pächter sowie der Dauer

der Pachtverträge folgendes Gesamtbild über alle 13369 erfaßten Pachtverträge (vgl. Tabellen 1 und 2):

- (1) Die in den Pachtverträgen insgesamt erfaßten Pachtflächen wurden zu ca. 35 % von natürlichen und zu 64 % von juristischen Personen privaten Rechts zugewidmet. Für ca. 1 % der Fläche fehlen diese Angaben.
- (2) Die Flächen wurden zu ca. 58 % durch natürliche und zu ca. 40 % durch juristische Personen öffentlichen Rechts verpachtet, wobei es sich bei letzteren ganz überwiegend um die THA handelte. Weitere 2 % der Fläche wurden von juristischen Personen privaten Rechts verpachtet.
- (3) Etwa 37 % der Fläche wurde von Pächtern aus mit der Liegenschaft identischen Wohnorten gepachtet. Weitere ca. 38 % der Flächen wurden von anderen Pächtern mit Wohnort in den NBL gepachtet und ca. 10 % von Pächtern aus den ABL. Für einen Flächenanteil von ca. 15 % lagen keine entsprechenden Angaben vor.
- (4) Für etwa ein Drittel der Flächen wurde eine kurzfristige Laufzeit des Pachtvertrages vereinbart, für weitere 20 % eine Laufzeit zwischen 2 und 11 Jahren und für ca. 29 % langfristige Verträge. Nicht zugeordnet werden konnten wegen fehlender Informationen ca. 18 % des Flächenanteils.

Klassen der durchsch. EMZ	Pachtverträge insgesamt	Rechtsform <sup>2)</sup> des ...					Wohnort des Pächters <sup>3)</sup>			Pachtvertragsdauer in Jahren				
		Pächters		Verpächters			ident. mit der Liegenschaft		anderswo in den					
		na-türl Pers.	jur. Pers. priv. R.	na-türl Pers.	jurist. Person priv. R.	öff. R.			NBL	ABL	1	2-6	7-11	≥ 12
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Pachtpreise in DM je ha Pachtfläche														
20 ≤ 30	79	89	77	81	178	71	71	86	128	72	75	96	110	
30 ≤ 40	125	121	127	131	154	114	129	135	177	114	125	154	160	
40 ≤ 50	173	191	164	195	171	142	174	163	235	142	169	239	211	
50 ≤ 60	213	234	200	244	187	174	200	212	248	175	202	214	249	
φ	145	161	137	159	173	124	142	146	218	124	131	177	196	
Pachtpreise in DM je EMZ und ha Pachtfläche														
20 ≤ 30	3,1	3,5	3,0	3,1	6,6	2,8	2,7	3,3	4,7	2,8	2,9	3,6	4,2	
30 ≤ 40	3,6	3,5	3,7	3,8	4,5	3,3	3,7	4,0	5,0	3,3	3,7	4,6	4,6	
40 ≤ 50	3,9	4,3	3,7	4,4	3,8	3,2	3,9	3,6	5,2	3,2	3,9	5,3	4,7	
50 ≤ 60	4,1	4,5	3,9	4,7	3,6	3,4	3,9	4,1	4,8	3,4	3,9	4,2	4,8	
φ	3,8	4,0	3,6	4,1	4,3	3,2	3,6	3,8	5,0	3,2	3,6	4,6	4,7	

Zu den Fußnoten vgl. Tabelle 1.

Tabelle 2: Höhe der Pachtpreise in DM je ha Pachtfläche<sup>1)</sup> und je Bodenpunkt und ha Pachtfläche in Mecklenburg-Vorpommern, differenziert nach der Ertragsmeßzahl und verschiedenen anderen Kriterien.

Quelle: Eigene Berechnungen

- (5) Wie bereits erwähnt, wies die Größe der durchschnittlich gepachteten Fläche je nach Rechtsform des Verpächters deutliche, des Pächters dagegen vergleichsweise geringe Unterschiede auf.
- (6) Die Bonität der Pachtflächen lag schwerpunktmäßig im EMZ-Bereich 30 - 50 (ca. 63 %). Die Verteilung wurde durch Gewichtung der Pachtflächen mit der durchschnittlichen EMZ der jeweiligen Belegenheitsgemeinde ermittelt. Hätte die Bonität der Pachtflächen auf Vertragsebene zur Verfügung gestanden, wären vermutlich auch EMZ-Klassen unterhalb 20 bzw. oberhalb 60 belegt gewesen.
- (7) Die Verteilungen der Flächen auf die EMZ-Klassen unterschieden sich bei Differenzierung der Pächter und Verpächter in natürliche Personen sowie juristische Personen öffentlichen Rechts nicht signifikant voneinander. Lediglich bei den nicht ins Gewicht fallenden juristischen Personen privaten Rechts als Verpächter waren die Unterschiede signifikant.
- (8) Bei einer Differenzierung der Pächter nach deren Wohnort zeigte sich dagegen, daß Landwirte aus den ABL überwiegend Flächen mit vergleichsweise hoher Bonität zupachteten. Die Verteilung der Flächen auf EMZ-Klassen wies im Vergleich zur Gesamtverteilung aller Flächen entsprechende signifikante Unterschiede auf. Der Frage, ob diese Unterschiede lagebedingt waren, weil z.B. die Bonität der Flächen im ehemals grenznahen Bereich generell über dem Landesdurchschnitt liegt, oder auf eine gezielte Nachfrage zurückzuführen ist, wird weiter unten nachgegangen.
- (9) Mit zunehmender EMZ stiegen die Pachtpreise je ha LF erwartungsgemäß generell stark an, bezogen auf alle Pachtverträge z.B. von 79 DM in der untersten auf 213 DM in der obersten ausgewiesenen EMZ-Klasse. Weil der Anstieg der Preise je ha stärker war als der der EMZ, erhöhte sich auch der Pachtpreis in DM je EMZ und ha.
- (10) Waren die Pächter natürliche Personen, zahlten sie sowohl über alle Pachtverträge als auch in den meisten EMZ-Klassen im Durchschnitt höhere Pachtpreise je ha und je EMZ und ha als juristische Personen privaten Rechts.
- (11) Gravierende Unterschiede in der Höhe der Pachtpreise bestanden je Flächeneinheit und je EMZ und ha auch auf der Verpächterseite. Über alle Pachtverträge und in allen EMZ-Klassen erzielten natürliche Personen ausnahmslos deutlich höhere Pachtpreise als juristische Personen öffentlichen Rechts. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, daß die THA möglicherweise wegen des Abschlusses überwiegend kurzfristiger Pachtverträge bei gleicher Flächenbonität niedrigere Pachtpreise verlangte.
- (12) Die Höhe der Pachtpreise, die juristische Personen privaten Rechts als Verpächter vereinbarten, unterschieden sich von denen der anderen Verpächter so gravierend, daß hierfür Sondereinflüsse vermutet werden müssen (z.B. Verpachtung von Flächen einschl. Gebäuden). Wegen der geringen Bedeutung dieser Verpächtergruppe wird hierauf nicht weiter eingegangen.

- (13) Aus der Differenzierung der Pächter nach Wohnort wird deutlich, daß Landwirte aus den ABL in allen EMZ-Klassen je ha und je EMZ und ha erheblich höhere Pachtpreise vereinbarten als Pächter aus den NBL. Im Durchschnitt waren die Preise um ca. 50 % je ha und ca. 35 % je EMZ und ha höher.
- (14) Mit zunehmender Vertragsdauer stiegen die Pachtpreise in fast allen EMZ-Klassen je ha und je EMZ und ha an. Aus einer weiteren Differenzierung der Vertragsdauer nach Rechtspersonen wurde deutlich, daß die Preise generell anstiegen, die Niveauunterschiede dagegen bei gleicher Verpachtungsdauer weitgehend erhalten blieben.
- (15) Eine Differenzierung der Pachtpreise nach Nutzungsart für Pachtflächen mit entsprechenden Angaben bestätigt die Vermutung eines generell niedrigeren Preisniveaus für Grünland im Vergleich zu Ackerflächen (in den Tabellen 1 und 2 sind diese Werte nicht enthalten).

#### 4.2.2 Regional differenzierte Ergebnisse

- (1) Aufgrund der geographischen Lage hat sich der Einfluß der Nachfrage nach Pachtflächen aus den ABL auf den Pachtmärkten in den in die Untersuchung einbezogenen, unmittelbar an die ehemalige Grenze angrenzenden Kreisen Grevesmühlen, Gadebusch und Hagenow am stärksten pachtmarktbelebend ausgewirkt, in den etwas weiter entfernten Kreisen Wismar, Schwerin und Sternberg deutlich weniger stark und in den sehr weit entfernten Kreisen Neustrelitz, Röbel und Waren am wenigsten.
- (2) Unterstellt man, daß der Einfluß der unterschiedlichen natürlichen Verhältnisse in den auf die EMZ bezogenen Pachtpreisen ausreichend berücksichtigt wird, so war die in DM je EMZ und ha gemessene Belegung der Pachtmärkte durch die Nachfrage aus den ABL korrespondierend zum Pachtflächenanteil im Kreis Grevesmühlen mit 5,2 DM über alle Pachtverträge am höchsten, gefolgt von Gadebusch (4,5 DM), Hagenow (3,9 DM) und Wismar (3,6 DM). In den am weitesten entfernten Kreisen lag der Pachtpreis dagegen lediglich bei 2,7 DM je EMZ und ha.
- (3) In den drei Kreisen mit der stärksten Beeinflussung der Pachtmärkte durch die Nachfrage aus den ABL war quasi eine Pachtpreisspaltung zu erkennen. Einerseits zahlten natürliche Personen aus den NBL fast genauso hohe Pachtpreise je EMZ und ha wie die Pächter aus den ABL, so daß von einer erheblichen Belegung dieses Pachtteilmarktes gesprochen werden kann<sup>6)</sup>. Andererseits zahlten juristische Personen privaten Rechts im Durchschnitt deutlich niedrigere Pachtpreise je EMZ und ha. Auf der Angebotsseite zeigten sich ebenfalls fühlbare Unterschiede. Mit juristischen Personen öffentlichen Rechts als Verpächter wurden im Durchschnitt deutlich niedrigere Pachtpreise

<sup>6)</sup> An dieser Stelle sei erwähnt, daß die relativ hohen Pachtpreise der natürlichen Personen aus den NBL nach Aussage vieler Amtsleiter vor Ort auch daraus resultieren, daß Ortsansässige davon ausgehen, daß sie künftig nur selbst gepachtete THA-Flächen erwerben können.

je EMZ und ha vereinbart als mit natürlichen Personen als Verpächter.

- (4) Sicherlich war die Auflage der THA, die Pachtflächen lediglich kurzfristig zu verpachten, ein wesentlicher Grund für die unterschiedlichen Pachtpreisniveaus je EMZ und ha. Zu vermuten ist darüber hinaus, daß das belebende Element der Nachfrage aus den ABL als zusätzliche weitere pachtpreisstimulierende Größe von der THA bei Pachtvertragsabschlüssen möglicherweise nicht hinreichend berücksichtigt wurde, weil die THA-Vorgaben bei der Pachtpreisfindung den Ausschlag gaben oder die regionalen Besonderheiten nicht hinreichend erkannt wurden<sup>7)</sup>. In den etwas weiter von der ehemaligen Grenze entfernten Kreisen waren die Unterschiede im Pachtpreisniveau je EMZ und ha zwischen den verschiedenen Pachtvertragspartnern bereits deutlich geringer (z. B. Kreis Schwerin) oder verkehrten sich ins Gegenteil (z. B. Kreis Wismar).

## 5 Ökonometrische Querschnittsanalyse

### 5.1 Struktur des Modells und verwendete Variablen

Einige als wesentlich eingestufte Bestimmungsgründe für die Höhe der Pachtpreise in den NBL, die in Abschnitt 3 genannt und im vorausgegangenen Abschnitt großenteils bestätigt und z. T. ergänzt wurden, sollen nunmehr hinsichtlich ihrer Wirkung in einem einfachen ökonometrischen Querschnittsmodell quantifiziert werden. Durchgeführt werden multiple Regressionsanalysen. Die kausalen Zusammenhänge zwischen der Höhe des Pachtpreises als zu erklärender (endogener) Variable und mehreren Einflußgrößen als erklärenden (exogenen) Variablen werden mit folgender allgemeiner Gleichung ermittelt:

$$P_i = f(x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{in})$$

Dabei sind

$P_i$  der zu erklärende Pachtpreis in DM je ha für die Pachtfläche  $i$  ( $i = 1, \dots, I$ ; Anzahl der Verträge) und

$x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{in}$  die  $n$  erklärenden Variablen des Modells.

Zwischen den Variablen werden lineare Beziehungen angenommen und zur Quantifizierung der Schätzparameter die Methode der kleinsten Quadrate verwendet (zum Modellaufbau, den Modellprämissen, der Methode der kleinsten Quadrate und den Schätzfehlern vgl. z. B. Sch ne e w e i ß 1971).

Zur Erklärung des pachtvertragsindividuellen Pachtpreises je ha LF werden die exogenen Variablen

<sup>7)</sup> Möglich ist auch, daß zumindest in diesen Gebieten der Verwirklichung anderer Ziele ein höheres Gewicht beigemessen wurde als der Erzielung möglichst hoher Pachtpreise (z. B. der Erhaltung des sozialen Friedens in den betroffenen Dörfern der NBL durch Verpachtung von THA-Flächen an Ortsansässige zu niedrigeren Pachtpreisen als z. B. an Landwirte aus den ABL, um den verschärften Wettbewerb um Pachtflächen nicht voll auf den Umstrukturierungsprozesse durchschlagen zu lassen).

exogene Variablen	K <sup>1)</sup>	KOEFFIZIENTEN <sup>2)</sup> der exogenen Variablen in den Gleichungen . . .									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bodenpunktz. (EMZ)	0,625	5,78	5,39	5,84	5,42	5,43	5,42	5,39	5,39	5,39	5,39
Pachtfl. in ha LN	-0,008	-0,06*	0,03*	0,05*	0,01*						
Dummy-Variable für ... Ausprägungen <sup>3)</sup>											
<b>Pächter</b>	<b>Verpächter</b>										
N	N	0,175		23,58	24,80	18,57					
N	JÖ	-0,019		-9,77*	5,92*		-4,28*				
NO	N	0,051	11,00	7,35*				5,16			
NO	JÖ	-0,023	-6,32*	2,77*					-0,39*		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
JP	N	-0,157	-0,29*	2,23*	-1,42*	6,36*				-3,76	
JP	JÖ	-0,027	-7,16*	1,65*	-9,20*	5,33*					-0,71*
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
WEST	keine Ang.	0,230	59,05	54,80				52,85	51,37	49,22	51,37
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Vertragsdauer		0,348	2,81		2,88	2,86	3,29	2,81	2,91	2,86	2,90
Bestimmtheitsmaß			0,43	0,45	0,41	0,43	0,43	0,42	0,45	0,45	0,45

1) Korrelationskoeffizienten.- 2) Die mit \* versehenen Regressionskoeffizienten ( $\beta$ ) gelten bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 % statistisch als nicht signifikant.- 3) Der Wert der Dummy-Variablen wird 1, wenn die angegebenen Ausprägungen für die Pächter und Verpächter zutreffen. N (NO): Natürliche Person (natürliche Person nur aus den NBL); JP: Juristische Person privaten Rechts; JÖ: Juristische Person öffentlichen Rechts; WEST: Der Wohnort des Pächters liegt in den alten Bundesländern.

Tabelle 3: Schätzergebnisse multipler Regressionsanalysen mit dem Pachtpreis je ha LN als endogene Variable und verschiedenen exogenen Variablen - Querschnittsanalyse auf der Basis der Daten aus 10.568 Pachtverträgen in Mecklenburg-Vorpommern.

Quelle: Eigene Berechnungen

- durchschnittliche EMZ der Fläche der jeweils relevanten Belegenheitsgemeinde,
- Größe der Pachtfläche je Vertrag in ha,
- Laufzeit des Pachtvertrags in Jahren und
- unterschiedliche Vertragspartnerkombinationen

verwendet. Letztere gehen als "Dummy-Variablen" in das Modell ein; sie nehmen den Wert 1 an, wenn die jeweils angegebene Kombination zutrifft oder 0, wenn das nicht der Fall ist. Eine Überidentifikation der Modelle wird insofern ausgeschlossen, als je Beobachtungsstufe nur eine der Variablen den Wert 1 annehmen kann. Die Dummy-Variablen haben, sofern ihre Koeffizienten signifikant sind, einen erklärenden Charakter für das Niveau der durchschnittlichen Pachtpreise je ha LF. Nimmt der Regressionskoeffizient einen positiven (negativen) Wert an, so wird die Regressionsfunktion um diesen Betrag nach oben (unten) verschoben. Somit gibt der Schätzkoeffizient jeweils den Unterschied des Pachtpreinsniveaus für die einzelnen Dummy-Variablen unter cet. par. Bedingungen an. Auf die Einbeziehung anderer Bestimmungsgrößen, insbesondere der Nutzungsart, mußte mangels Datenverfügbarkeit verzichtet werden.

## 5.2 Ergebnisse

In Tabelle 3 werden auf der Basis von 10 568 Pachtverträgen<sup>8)</sup> die Ergebnisse von insgesamt zehn multiplen Regressionsgleichungen mit bis zu neun größtenteils alternativ in die Schätzgleichungen einbezogenen exogenen Variablen ausgewiesen<sup>9)</sup>. Die Schätzergebnisse lassen folgendes erkennen:

- (1) Der mit Abstand höchste Korrelationskoeffizient zwischen der durchschnittlichen EMZ der Belegenheitsgemeinde und der endogenen Variablen weist eindeutig auf die im Vergleich zu den anderen Variablen sehr viel engere Beziehung zwischen diesen beiden Variablen hin. Im Bestimmtheitsmaß spiegelt sich diese enge Beziehung wider. Der erklärte Anteil der Streuung der endogenen Variablen durch die zusätzlich einbezogenen exogenen Variablen erhöhte sich im Vergleich zur entsprechenden, ebenfalls durchgeführten Einfachregression lediglich um maximal 5 Prozentpunkte auf 45 %.
  - (2) Überraschend hoch und erwartungsgemäß positiv war der Korrelationskoeffizient auch zwischen den Variablen Pachtpreis je ha Pachtfläche und Vertragsdauer, erwartungsgemäß hoch und positiv der bei Flächenzupachtung von Landwirten aus den ABL. Bei Einbeziehung dieser exogenen Variablen in die Schätzgleichungen waren die Regressionskoeffizienten immer statistisch hoch signifikant. Der Pachtpreis je ha Pachtfläche stieg mit Zunahme
- 8) Die geringere Anzahl einbezogener Pachtverträge resultiert aus den unvollständigen Angaben über die Vertragsdauer. Weil von dieser exogenen Variablen aufgrund der bisherigen Ergebnisse ein fühlbarer Einfluß auf die endogene Variable zu erwarten war, wurden Pachtverträge mit fehlender Angabe über die Vertragsdauer in die Schätzung der multiplen Regressionsgleichungen nicht einbezogen.
- 9) Die hohe Anzahl an Dummy-Variablen zur Abbildung der unterschiedlichen Kombinationen von Pachtvertragspartnern ist daraufzuführen, daß die natürlichen Personen einmal als eine Pächtergruppe und zum anderen als zwei getrennte Pächtergruppen - natürliche Person mit Wohnort in den NBL bzw. ABL - in die Regressionsanalyse einbezogen wurden. Letzteres erfolgte, um den Pachtpreiseffekt durch die Nachfrage aus den ABL isoliert quantifizieren zu können.

der Vertragsdauer in den verschiedenen Schätzgleichungen cet. par. um ca. 2,80 bis 3,30 DM je Jahr und bei Zupachtung durch Landwirte aus den ABL lag sein Niveau cet. par. um ca. 50,- bis 60,- DM höher. Dagegen hatte der im Pachtvertrag vereinbarte Pachtflächenumfang keinen signifikanten Einfluß auf die endogene Variable.

- (3) Ein Vergleich der Ergebnisse in den Schätzgleichungen 1 bis 4 macht die Auswirkungen der Vernachlässigung der Vertragsdauer und/oder der Dummy-Variablen Pächter "West" auf die Signifikanz und Ausprägung der Regressionskoeffizienten der übrigen exogenen Variablen deutlich. So resultierte der signifikante, positive Einfluß der Vertragspartnerkombination natürliche Person aus den NBL als Pächter und natürliche Person als Verpächter auf die endogene Variable aus dem zwischen diesen Vertragspartnern abgeschlossenen hohen Anteil langfristiger Pachtverträge mit im Durchschnitt höheren Pachtpreisen je ha (vgl. Gleichungen 1 und 2), und die Vernachlässigung der Dummy-Variablen Pächter "West" führte zu relativ hohen positiven Regressionskoeffizienten der Variablen Vertragskombination natürliche Person als Pächter und Verpächter (vgl. Gleichungen 3 und 4). Aufgrund der tabellarischen Ergebnisse waren diese Auswirkungen zumindest tendenziell zu erwarten.
- (4) Um eine Überidentifikation der Gleichungen durch die Dummy-Variablen auszuschließen und damit die Interpretation der Ergebnisse zu erleichtern, wurden diese Variablen in den Gleichungen 5 bis 10 nicht simultan sondern einzeln sowie unter zusätzlicher Einbeziehung der Variablen Pächter "West" zusammen mit den anderen exogenen Variablen quantifiziert. Bei gleichzeitiger Einbeziehung der durchschnittlichen EMZ der Belegenheitsgemeinde und der Vertragsdauer als exogene Variable verschob sich die Regressionsfunktion bei Pachtverträgen zwischen natürlichen Personen gegenüber dem Verlauf dieser Funk-

tion bei Einbeziehung aller Pachtverträge nicht nur ohne, sondern auch mit Berücksichtigung der Dummy-Variablen Pächter "West" cet. par. signifikant um ca. 19 DM (vgl. Gleichung 5) bzw. 5 DM (vgl. Gleichung 7) je ha Pachtfläche parallel nach oben, bei Flächenverpachtungen von natürlichen Personen an juristische Personen privaten Rechts dagegen cet. par. signifikant um ca. 4 DM/ha nach unten (vgl. Gleichung 9). Bei Flächenverpachtungen durch juristische Personen öffentlichen Rechts wurden dagegen bei Einbeziehung der gleichen sonstigen exogenen Variablen keine signifikanten Pachtpreisunterschiede festgestellt. Zu erwähnen ist jedoch, daß das Vorzeichen aller Regressionskoeffizienten negativ war. Somit bleibt festzuhalten, daß zwischen natürlichen Personen als Vertragspartnern auch bei Ausklammerung der Vertragsabschlüsse mit Pächtern aus den ABL und Berücksichtigung unterschiedlicher Laufzeiten der Pachtverträge und unterschiedlicher natürlicher Verhältnisse cet. par. signifikant höhere Pachtpreise vereinbart wurden.

Die Schätzergebnisse der ebenfalls durchgeführten im Aufbau identischen Regressionsgleichungen für die drei Kreise nahe der ehemaligen innerdeutschen Grenze auf der Basis dort abgeschlossener Pachtverträge zeigen, daß bei annähernd gleich hohem Bestimmtheitsmaß die Regressionskoeffizienten für die Dummy-Variablen in den Gleichungen 5 bis 10 der Tabelle 3 allesamt signifikant waren, und die Verpachtung durch juristische Personen öffentlichen Rechts unabhängig vom Pächter cet. par. eine deutlichere Niveaushiftung der Regressionsfunktion (um rd. 15 bis 18 DM je ha) nach unten bewirkte, eine Verpachtung durch natürliche Personen dagegen eine deutlichere Niveaushiftung (um rd. 20 DM je ha) nach oben, soweit der Pächter keine juristische Person privaten Rechts war. Diese Ergebnisse bestätigen die Vermutung, daß bei frühzeitiger Belegung der lokalen Pachtmärkte - hier durch die Flächennachfrage aus den ABL - natürliche Personen als Verpächter aus verschiedenen, bereits genannten Gründen flexibler reagierten und von der Belegung auf der Nachfrageseite deutlich stärker partizipierten als juristische Personen öffentlichen Rechts als Verpächter.

Wegen der herausragenden generellen Bedeutung der durch die EMZ ausgedrückten natürlichen Verhältnisse für die Erklärung der Streuung der Pachtpreise werden in Schaubild 1 für ausgewählte Marktteilnehmergruppen die unterschiedlichen Verläufe von Regressionsgeraden dargestellt, die auf der Basis linearer Einfachregressionen mit den korrespondierenden Gemeindedurchschnittspachtpreisen je ha Pachtfläche als endoge-

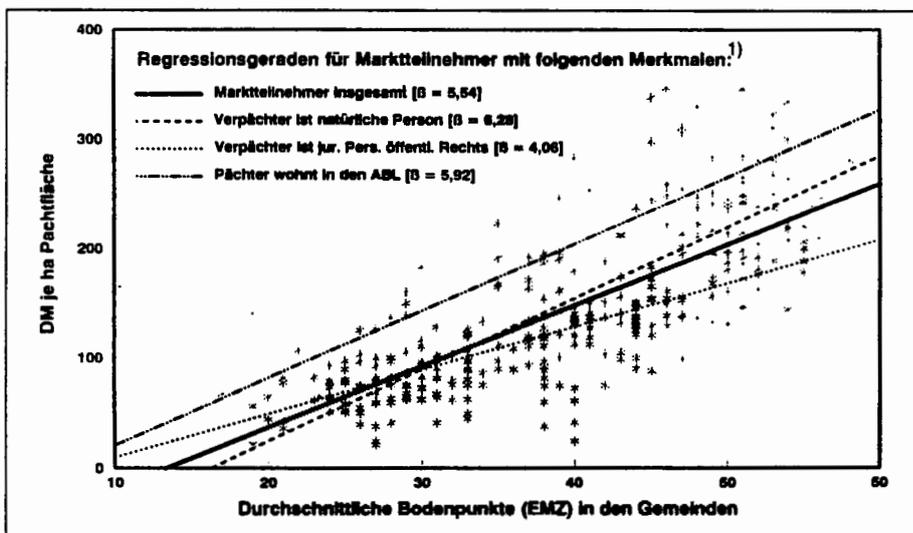


Schaubild 1: Pachtpreise je ha LN in Mecklenburg-Vorpommern 1991-93.

Quelle: Eigene Berechnungen

<sup>1)</sup> In den Einfachregressionen werden für die endogene Variable "Pachtpreis je ha Pachtfläche" und die exogene Variable "Ertragsmaßzahl" Gemeindedurchschnittswerte verwendet.

ner und der durchschnittlichen EMZ der jeweiligen Belegenheitsgemeinde als exogener Variablen geschätzt wurden. Die Verwendung der durchschnittlichen Pachtpreise auf Gemeinde- und nicht auf Pachtvertragebene erfolgte u. a., um die Streuung der Beobachtungswerte im Schaubild übersichtlich darstellen zu können. Die Schätzergebnisse verbesserten sich durch Verwendung von Gemeindedurchschnitten erwartungsgemäß deutlich, weil sogen. "Ausreißer" nicht zu sehr ins Gewicht fallen. Über alle Marktteilnehmergruppen stieg das Bestimmtheitsmaß z. B. um 0,17 auf 0,57, so daß knapp 60 % der Gesamtstreuung der Gemeindedurchschnittspachtpreise durch die durchschnittliche EMZ der Belegenheitsgemeinde erklärt wurden. Der Unterschied im Verlauf der für ausgewählte Marktteilnehmergruppen geschätzten Regressionsgeraden ist deutlich zu erkennen:

- (1) Bei natürlichen Personen als Verpächter verläuft die Regressionsgerade steiler als bei juristischen Personen als Verpächter, weil die Pachtpreise je ha LF bei ersteren in Gemeinden mit geringer (hoher) EMZ niedriger (höher) waren als bei letzteren. Unter der Voraussetzung, daß sich der Pachtmarkt nicht nur im ehemaligen grenznahen Bereich durch die Nachfrage aus den ABL, sondern generell auch mit zunehmender EMZ schneller belebte, bestätigt das Ergebnis die in Abschnitt 4 geäußerte Vermutung, daß natürliche Personen auf diese Belegung als Verpächter flexibler reagierten als juristische Personen öffentlichen Rechts.
- (2) Die Regressionsgerade für die Pächter mit Wohnort in den ABL verläuft im Niveau erheblich nach oben verschoben fast parallel zu der der natürlichen Personen insgesamt. Hieraus läßt sich schlußfolgern, daß diese Marktteilnehmer auf der Nachfrageseite generell und mit ansteigender EMZ zunehmend zur Belegung der Pachtmärkte beigetragen haben.

Zusammenfassend erweist sich die in Abschnitt 4.2 tabellarisch herausgearbeitete Beeinflussung der Höhe der Pachtpreise vor allem durch die natürliche Ertragskraft der Pachtflächen, aber auch durch die Laufzeit der Pachtverträge, die Nachfrage nach Pachtflächen aus den ABL und die Zuordnung der Pachtvertragspartner zu bestimmten Rechtsformen in den Ergebnissen der Regressionsanalysen grundsätzlich als signifikant. Ebenso wird die These von der höheren Flexibilität der natürlichen Personen im Vergleich zu juristischen Personen öffentlichen Rechts auf der Verpächterseite bei einer Belegung der örtlichen Pachtmärkte auf der Nachfrageseite bestätigt, wobei zu betonen ist, daß die maßgeblichen Gründe für die geringere Flexibilität der THA - wie bereits gezeigt - vielschichtig waren.

Der erklärte Anteil der Streuung vertragsindividuell vereinbarter Pachtpreise durch die verwendeten exogenen Variablen betrug 45 %. Eine Erhöhung dieses Anteils könnte erreicht werden, wenn vertragsindividuelle Daten über die EMZ der Pachtflächen, die Nutzungsart und den Zeitpunkt des Pachtvertrages verfügbar wären und weitere im Abschnitt 3 genannte Bestimmungsgründe einbezogen würden. Dennoch

bliebe vermutlich u. a. wegen der Unvollkommenheit der örtlichen Pachtmärkte, insbesondere der mangelnden Transparenz, der unterschiedlichen Marktmacht der Marktteilnehmer sowie des unterschiedlichen Verhandlungsgeschicks der Vertragspartner ein gewisser Streuungsanteil ungeklärt.

## 6 Überlegungen zur weiteren Entwicklung auf den Pachtmärkten in den Neuen Bundesländern

### 6.1 Mutmaßungen über künftige Entwicklungen

Auf die künftige Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf den landwirtschaftlichen Pachtmärkten in den NBL kann hier aus Platzgründen nur am Rande eingegangen werden (vgl. hierzu Neander, 1993):

- (1) Die langfristige Flächenverpachtung durch die BVVG und die aus der Ausgestaltung der Reform der EG-Agrarmarktpolitik sowie der Verwirklichung der GATT-Vereinbarung vermutlich resultierenden zusätzlichen Flächenstillegungen dürften zu einer Verringerung des Angebots bzw. zu einer Erhöhung der Nachfrage nach Pachtflächen in den Ackerbauregionen führen, die in den NBL bei weitem dominieren. Inwieweit hieraus Pachtpreisteigerungen resultieren werden, hängt neben der Entwicklung auf den regionalen Arbeitsmärkten insbesondere von der weiteren, im wesentlichen von politischen Entscheidungen geprägten Entwicklung der sektoralen Rahmenbedingungen ab.
- (2) Für die Festlegung der Konditionen beim Abschluß langfristiger Pachtverträge stellt das Politikänderungsrisiko einen erheblichen Unsicherheitsfaktor dar, weil die im Rahmen der EG-Agrarreform auf Dauer angelegten, flächenbezogenen Transferzahlungen den Staatshaushalt belasten, damit im Gegensatz zu höheren Erzeugerpreisen transparent sind und im Zeitablauf z.B. aufgrund leerer Staatskassen auch degressiv gestaffelt werden könnten.
- (3) Das in den NBL gegenwärtig bestehende Pachtpreinsniveau spiegelt bei Zugrundelegung des durchschnittlichen wirtschaftlichen Erfolgs landwirtschaftlicher Einzelunternehmen in diesen Ländern nicht (mehr) die tatsächlichen Knappheitsverhältnisse zwischen den Produktionsfaktoren wider. Vielmehr besteht ein Anpassungsspielraum nach oben (vgl. Schmitt, 1993; Doll, Günther und Klare 1993, S 25ff.).
- (4) Je nach Einschätzung der genannten Unsicherheitsfaktoren, des Abbaus von gegenwärtig gewährten Einkommenstransfers und anderer genannter Einflußgrößen, aber auch der Entwicklung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft in den ehemaligen Ostblockstaaten und der Öffnung der EG-Agrarmärkte für diese Produkte, wird auch die Einschätzung der Entwicklung der sektoralen Rahmenbedingungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Pachtmarktgeschehen und damit das Pachtpreinsniveau ausfallen.

## 6.2 Bedeutung von Anpassungsklauseln in langfristigen Pachtverträgen

Vor diesem Hintergrund erscheint es unmittelbar einsichtig, in langfristig abgeschlossenen Pachtverträgen Pachtpreisanpassungsklauseln vorzusehen, die die Interessen sowohl des Pächters als auch des Verpächters angemessen berücksichtigen. Diese Forderung gewinnt bei der BVVG als Vertragspartner auf der Verpächterseite noch dadurch an Bedeutung, daß infolge der vorgesehenen Privatisierung der THA-Flächen während des verpachteten Zeitraums voraussichtlich zu einem großen Anteil der Bodeneigentümer wechseln wird.

Eine Möglichkeit, das Pachtpreisniveau in Pachtverträgen mit langfristiger Laufzeit sachgerecht anzupassen, ist der Rückgriff auf den in örtlichen landwirtschaftlichen Betrieben erzielbaren objektiven, d.h. im Durchschnitt erzielbaren Reinertrag (vgl. K ö h n e 1990). Eine hinreichende Information über die Höhe dieser Erfolgsgröße im Einzugsgebiet regionaler Pachtteilmärkte läßt sich durch Auswertung einer Mindestzahl an Buchführungsergebnissen erreichen. Eine weitere Möglichkeit ist die strikte Anwendung der im Landpachtverkehrsgesetz vorgesehenen Anzeigepflicht von Pachtverträgen, um einen umfassenden Einblick in das Geschehen auf den lokalen Pachtmärkten zu erreichen.

Die Vor- und Nachteile der beiden Vorgehensweisen lassen sich folgendermaßen skizzieren:

- (1) Aus dem Reinertrag hat der landwirtschaftliche Unternehmer neben dem Pacht Aufwand noch den Zinsaufwand für Fremdkapital, die kalkulatorischen Größen Pacht- und Zinsansatz für Eigentumsflächen bzw. im Betrieb eingesetztes Eigenkapital und je nach Einschätzung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung einen Betrag für Wagnis und Gewinn abzudecken. Wegen des geringen Anteils an Eigentumsflächen und der geringen Höhe des Besatzkapitals in den NBL ist die Einschätzung der Wagnis- und Gewinnaussichten für die Festlegung der aus dem erwirtschafteten Reinertrag maximal möglichen Pachtpreiszahlungen am bedeutsamsten.
- (2) Die Probleme der Anwendung des Reinertrags als Orientierungsgröße bestehen darin, daß dieser während der Aufbauphase der landwirtschaftlichen Unternehmen wenig aussagekräftig und aus verschiedenen Gründen zwischen Einzelunternehmen, Kapitalgesellschaften sowie Genossenschaften nur bedingt vergleichbar ist. Weiterhin muß eine (prozentuale) Aufteilung auf Pachtpreiszahlungen und kalkulatorischen Aufwand sowie Wagnis und Gewinn im Pachtvertrag a priori erfolgen.
- (3) Hinsichtlich der Ermittlung des im Durchschnitt in den verschiedenen Regionen erzielten Reinertrags werden zukünftig zwar mehr und mehr aussagekräftige Ergebnisse aus der Auflagenbuchführung von investiv geförderten Betrieben zur Verfügung stehen. Neben einer regionalen Differenzierung nach der natürlichen Ertragskraft der Böden dürfte jedoch eine weitere Differenzierung nach der Produktionsrichtung der Betriebe (Marktfruchtbau, Futterbau) zwecks Berücksichtigung der auf die unter-

schiedliche Nutzungsart der Pachtflächen beruhenden Pachtpreisunterschiede notwendig sein. Darüber hinaus stellt sich das Problem der Vergleichbarkeit, falls nicht nur die Buchführungsergebnisse aus Einzelunternehmen verwendet werden.

- (4) In Anbetracht dieser Schwierigkeiten und zwecks Erhöhung der Transparenz für alle Marktteilnehmer ist deshalb u.E. beim Abschluß langfristiger Pachtverträge eine Pachtpreisanpassung vorzuziehen, die sich an dem auf den lokalen Pachtmärkten vereinbarten "gegendüblichen" Pachtpreisniveau für Neuabschlüsse einschl. vorgenommener Änderungen gem. solcher Klauseln orientiert.
- (5) Auf eine Flankierung dieser Vorgehensweise durch gleichzeitige Ermittlung angemessener Pachtpreisniveaus auf der Basis der Reinertragsmethode kann jedoch aus verschiedenen Gründen nicht verzichtet werden. Einmal ist nicht auszuschließen, daß die Datenbasis aus Pachtverträgen für die Ableitung gegendüblicher Pachtpreisniveaus vorübergehend nicht ausreicht, z. B. wenn zeitgleich überwiegend langfristige Verträge ohne Anpassungsklauseln abgeschlossen werden. Zum anderen wird die Aussagekraft der in den Pachtverträgen vereinbarten Pachtpreise auch gegenwärtig durch die noch nicht abgeschlossene Aufbauphase der landwirtschaftlichen Unternehmen und darüber hinaus durch die bereits erwähnte anfängliche offensichtliche Pachtpreisführerschaft der THA bzw. BVVG und ihre Nachwirkungen beeinträchtigt. Im Zeitablauf dürften sich jedoch die aus der Aufbauphase resultierenden Auswirkungen auf die Pachtmärkte deutlich vermindern und nach Abschluß der langfristigen Verpachtung der THA-Flächen dürfte auch der Einfluß der BVVG auf den Pachtmärkten abnehmen.
- (6) Die auf einen kurzen Zeitraum konzentrierte langfristige Verpachtung eines erheblichen Pachtflächenumfangs durch die BVVG über einen vermutlich gleich langen Zeitraum schafft vor allem auf den Pachtmärkten in den nördlichen NBL konjunkturelle Zyklen, weil diese Flächen zum gleichen Zeitraum wieder zur Verpachtung anstehen. Vor diesem Hintergrund, vor allem aber zur Erleichterung des Auffindens angemessener Pachtpreise für alle Marktteilnehmer bis zu diesem Zeitpunkt, sollte die gesetzlich vorgeschriebene Anzeigepflicht der Pachtverträge in den NBL im Gegensatz zu den ABL auch durchgesetzt und die Vertragsdaten ausgewertet und veröffentlicht werden.
- (7) Bei der Auswertung ist unter Bezug auf die in den vorangegangenen Abschnitten dargestellten Ergebnisse und ergänzenden Überlegungen einmal eine Differenzierung der Pachtvertragsdaten in regionaler Hinsicht anzustreben. Hierzu ist eine Abgrenzung von Pachtmärkten mit vergleichsweise homogenen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen erforderlich. Zum anderen sind die vertragsindividuell vereinbarten Pachtpreise in Abhängigkeit von der Höhe der Ertragsmeßzahl und der Nutzungsart der Pachtfläche sowie der Vertragsdauer, dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und den verschiedenen Vertragspartnern auszuwerten. Hierzu ist eine Erfassung der ent-

sprechenden Daten in den Pachtverträgen notwendig. Weiterhin ist eine genaue Definition der Pachtpreise notwendig. Insbesondere sollte eindeutig festgelegt werden, daß die in den NBL (noch) vom Pächter zu zahlende Grundsteuer A nicht Bestandteil des Pachtpreises ist und pachtpreisverändernde Besonderheiten - soweit möglich - gesondert zu erfassen sind.

- (8) Auf der Grundlage solcher Statistiken läßt sich das Geschehen auf den regionalen Pachtmärkten nach einer sicherlich schwierigen Anfangsphase immer umfassender nachvollziehen, und die so gewonnenen Informationen sind für die Ausfüllung der in den langfristigen Pachtverträgen zweckmäßigerweise zu vereinbarenden Pachtpreisanpassungsklauseln als sachgerecht anzusehen. Es kann davon ausgegangen werden, daß durch diese Vorgehensweise den Interessen von Pächtern und Verpächtern sowie Veränderungen der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen Rechnung getragen wird und der BVVG die Durchsetzung marktgerechter Pachtpreise in langfristig vereinbarten Pachtverträgen ebenso erleichtert wird wie eventuellen Käufern dieser Flächen während der vereinbarten Vertragslaufzeit und danach - soweit keine Eigenbewirtschaftung oder eine Wiederveräußerung angestrebt wird.

## 7 Zusammenfassung

Ziel dieses Beitrags ist die Erhöhung der Markttransparenz auf den lokalen Pachtmärkten in den Neuen Bundesländern (NBL) für alle Marktteilnehmer, insbesondere jedoch für die zur langfristigen Verpachtung der ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Nutzflächen übergegangene Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) und ihre Vertragspartner. Eine langfristige Bindung an einen Pächter erfordert eine noch bessere Kenntnis der Lage auf den örtlichen Pachtmärkten als eine kurzfristige.

Nach einer Darstellung der Lage auf den Pachtmärkten in den NBL kurz nach der Wiedervereinigung und einem Vergleich des Pachtpreisniveaus zwischen allen Bundesländern im Jahr 1991 werden die Gemeinsamkeiten und Unterschiede bei den Bestimmungsgründen für die Höhe der Pachtpreise in den ABL und NBL herausgearbeitet. Weiterhin wird auf die Unvollkommenheit der Pachtmärkte vor allem in den NBL hingewiesen und die These aufgestellt, daß sich die Pachtmärkte entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze und mit zunehmender Standortgunst schneller und umfassender belebten als auf anderen Standorten.

Es folgt eine Analyse der landwirtschaftlichen Pachtmärkte in Mecklenburg-Vorpommern auf der Grundlage der von den zuständigen Stellen zur Verfügung gestellten Daten aus insgesamt ca. 13400 Pachtverträgen. Die tabellarische und ökonomische Auswertung mußte nach der Datenverfügbarkeit ausgerichtet werden. Weil Angaben über die Nutzungsart weitgehend fehlten, konnte für diese pachtpreisbeeinflussende Größe keine umfassende tabellarische Auswertung, und anstelle der fast vollständig fehlenden Angaben von Ertragsmeßzahlen in den Pachtverträgen als Kennziffer für die natür-

lichen landwirtschaftlichen Ertragsverhältnisse wurden die verfügbaren Gemeindedurchschnittswerte verwendet. Darüber hinaus mußte anstelle einer flächendeckenden landesweiten Pachtmarktanalyse eine Beschränkung auf verschiedene Kreise nahe der ehemaligen innerdeutschen Grenze und weiter entfernt vorgenommen werden. Schließlich konnte nur eine Querschnittsanalyse für den Zeitraum 1991 und 1992 durchgeführt werden; die quantitative Analyse der zeitlichen Entwicklung bleibt somit nachfolgenden Untersuchungen vorbehalten.

Die Ergebnisse der tabellarischen und der multiplen Regressionsanalyse lassen übereinstimmend erkennen, daß die Bonität der Pachtfläche erwartungsgemäß der herausragende Bestimmungsfaktor für die Höhe der Pachtpreise ist. In der Regressionsanalyse werden durch diese Variable je nach Spezifizierung des Modells zwischen 40 und knapp 60 % der Gesamtstreuung der Pachtpreise erklärt. Weiterhin wird deutlich, daß sich langfristige Pachtvertragsabschlüsse und die Nachfrage nach Pachtflächen aus den ABL signifikant pachtpreisteigernd auswirken. Darüber hinaus lassen die Ergebnisse erkennen, daß juristische Personen öffentlichen Rechts als Verpächter - also im wesentlichen der Treuhandanstalt (THA) bzw. BVVG - auch unter Berücksichtigung überwiegend kurzfristiger Pachtvertragsabschlüsse *et. par.* ein signifikant niedrigeres Pachtpreisniveau vereinbaren als natürliche Personen. Außerdem erweisen sich erstere in Bezug auf die Pachtpreisgestaltung auf den lokalen Pachtmärkten als inflexibler.

Aufgrund der erheblichen Unsicherheiten über die Einschätzung der weiteren Entwicklung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere aufgrund der Risiken einer Änderung der Agrarpolitik, aber auch aus anderen Gründen, wird empfohlen, bei der gegenwärtig durchgeführten langfristigen Verpachtung von THA-Flächen im Interesse von Pächter und Verpächter in den Verträgen Pachtpreisanpassungsklauseln vorzusehen. Für eine sachgerechte Anpassung der Pachtpreise in bestimmten Zeitabständen wird vorgeschlagen, in den NBL die im Landpachtverkehrsgesetz vorgesehene Anzeigepflicht von Pachtverträgen auch strikt anzuwenden und die Daten aus den Pachtverträgen u.a. nach den pachtpreisbeeinflussenden Größen auszuwerten, die sich im Rahmen der in diesem Beitrag durchgeführten Querschnittsanalyse als relevant erwiesen haben. Während einer längerfristigen Übergangszeit erscheint es aus verschiedenen Gründen sinnvoll, diese Vorgehensweise um die sogen. "Reinertragsmethode" als flankierende Maßnahme zur Abschätzung angemessener Pachtpreisniveaus zu ergänzen.

Auf der Grundlage der aus Pachtvertragsdaten in der skizzierten Form abgeleiteten Statistiken kann das Ergebnis der Marktkräfte auf den regionalen Pachtmärkten nach einer noch nicht abgeschlossenen Übergangsphase, in der die Pachtpreise durch den Umstrukturierungsprozeß und die Vorgehensweise der BVVG bei der Festlegung des Pachtpreises zweifellos stark beeinflusst werden, weitgehend erfaßt werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, daß durch diese Vorgehensweise zukünftig den Interessen von Pächtern und Ver-

pächtern angemessen Rechnung getragen und der BVVG die Durchsetzung marktgerechter Pachtpreise in langfristig vereinbarten Pachtverträgen ebenso erleichtert wird wie dem Erwerber dieser Flächen bei der vorgesehenen Privatisierung während der vereinbarten Vertragslaufzeit und danach - soweit keine Eigenbewirtschaftung oder eine Wiederveräußerung angestrebt wird. Im übrigen wird die Transparenz des Geschehens auf den lokalen Pachtmärkten für alle Marktteilnehmer erhöht und anhand des Pachtpreisniveaus lassen sich der Grad der Belegung dieser Märkte, aber auch landwirtschaftliche Grenzstandorte erkennen.

### **Empirical analysis of markets for leased agricultural land in Mecklenburg-Vorpommern**

This paper discusses the question how market transparency on local markets for leased agricultural land in the "New Bundesländer (NBL)", i. e. the Eastern States which joined the Federal Republic of Germany after reunification, can be increased. Although this question is relevant for all market participants, it is particularly important for nationalized land in Eastern Germany (ca. 25 p. c.) which is to be leased on a long-term basis by the privatisation agency, the "Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG)". Long-term contracts with tenants require better information on the present situation and prospective development of local land markets than short-term contracts.

At the beginning of our analysis we describe how markets for leased land came into being and developed in the period after reunification. The main conclusion is that markets for leased land near the former border between the two German states as well as for land with favourable location were faster and more comprehensively established than this happened in other areas.

As an empirical exemplification an analysis of the market for leased agricultural land in "Mecklenburg-Vorpommern" (the North-Eastern Bundesland which is located at the Baltic Sea) is presented, based on data from 13,400 lease contracts. However, no time-series analysis but only a cross-section analysis was possible for 1991 and 1992; i. e. quantitative investigation of changes over time are still to be done by future studies.

The results based on tables and regressions show that natural productivity of the leased land proves to be the main determinant of the level of rents. In regression analyses, 40-60 p. c. of the variation is explained by this variable. In addition, agreement on long-term contracts (instead of short-term contracts) and demand from the Western Bundesländer lead to an increase in land rents. Furthermore, public corporations - i. e. mainly the BVVG - settle with considerably lower rents than natural persons, not only in the case of long-term contracts, but also when short-term contracts are concerned. Not surprisingly, BVVG shows less flexibility than natural persons with regard to determination and differentiation of rents on the local markets for leased land included in our analysis.

The results which were achieved on the basis of the collected data mentioned above do not only reflect the effects of market mechanism on regional land markets. They are also strongly influenced by particularities of the transformation period, above all by the restructuring process and the bureaucratic procedures applied by the BVVG. The proposed method to determine and also to adjust rents facilitates the administrative work of the BVVG which has to search for adequate, i. e. market-oriented, rent levels. The same is true for those buyers of nationalized land who purchase this land from the BVVG and lease it to farm operators. The recommended solution lies in the interest of both the lessors and the lessees, and market transparency is increased in favour of all market participants.

### **Literatur**

Doll, H. Günther, H.-J. und Klare, K.: Pachtmärkte in den Neuen Bundesländern unter besonderer Berücksichtigung Mecklenburg-Vorpommerns. - Institut für Strukturfor- schung der FAL Braunschweig-Völkenrode, Arbeitsbericht 1/ 1993.

FOGA (Forschungsgemeinschaft Agrarökonomie Berlin): Zur Entwicklung der Kauf- und Pachtpreise auf dem landwirt- schaftlichen Bodenmarkt in den neuen Bundesländern (Kurz- analyse). - Berlin, Mai 1993.

Heinrich, J. und Huwe, R.: Grundrente auf ausgewähl- ten Standorten im Land Sachsen-Anhalt. - Kuhn-Archiv 87, H. 2, S. 235-244 (1993).

Klare, K.: Bodenmärkte in den neuen Bundesländern - Be- stimmungsgründe und Entwicklungen. - Landbauforschung Völkenrode, 42 Jg. (1992). H. 4, S. 260-275.

Köhne, M.: Die Beurteilung von Pachtpreisen für ganze Be- triebe und Teilflächen. - Schriftenreihe des HLBS, H. 114 (Pacht in der Landwirtschaft). 1990.

Neander, E.: Bestimmungsgründe und Entwicklungen des Bodenmarktes. - Vortrag auf der Herbsttagung der Agrarsozia- len Gesellschaft e.V., Göttingen. Göttingen, Oktober 1993 (schriftliche Fassung).

Schmitt, G.: Strukturanpassung in den Neuen Bundeslän- dern. Agra-Europa Nr. 46/1993, Länderberichte - Sonderbeila- ge, S. 1-11.

Schnee we iß, H.: Ökonometrie. - Würzburg-Wien 1971.

Verfasser: Doll, Helmut Dr. oec.; Günther, Hans- Joachim, staatl. gepr. Betr.; Klare, Klaus, Dip.-Ing. agr.; Institut für Strukturfor- schung der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft Braunschweig-Völkenrode (FAL), Leiter: Pro- fessor Dr. sc. agr. Eckhart Neander.