LANDBAUFORSCHUNG VÖLKENRODE, 42. JAHRGANG (1992), HEFT 4, SEITE 260 - 275

# Bodenmärkte in den neuen Bundesländern - Bestimmungsgründe und Entwicklungen -

KLAUS KLARE

Institut für Strukturforschung

## 1. Einleitung und Vorgehensweise

Auch zwei Jahre nach der Herstellung der Einheit Deutschlands läßt sich die Lage und Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten in den neuen Bundesländern (NBL) noch nicht genügend deutlich einschätzen. Dieser Tatbestand überrascht nicht: Die Transformation der ehemals sozialistischen in eine neue Agrarverfassung mit fundamental anderen Regeln und Institutionen erfordert naturgemäß einen längeren Zeitraum. Darüber, welche Organisationsformen diese Agrarverfassung und damit das Geschehen auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten bestimmen werden, gehen die Auffassungen auseinander (vgl. z. B. Schmitt 1989, 1990 a, b, c; Köhne 1990; Hagedorn 1991 und Harsche 1990).

Hier wird der in der zuvor genannten Literatur dominierenden Auffassung gefolgt, daß zwar eine lange Übergangsphase mit großer Heterogenität der Organisationsformen zu erwarten ist, am Ende jedoch Familienbetriebe überwiegen werden[1] und es somit zu einer Annäherung der landwirtschaftlichen Organisationsformen zwischen den neuen und alten Bundesländern (ABL) kommt. Wegen des ökonomischen Zwangs zur Ausschöpfung von Größenvorteilen bei Betriebsneugründungen dürften die in den NBL entstehenden betrieblichen Produktionskapazitäten im Durchschnitt allerdings erheblich größer sein als die in den ABL bestehenden. Ebenso ist wegen des stärkeren Zwangs zur Verteilung von Investitions- und sozialen Risiken ein höherer Anteil an Kooperationen mit entsprechenden Rechtsformen zu erwarten[2].

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

## 2. Pachtmärkte in den alten Bundesländern

### 2.1 Preisbestimmende Faktoren

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

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

Niveau und Verlauf der individuellen Nachfrage- und Angebotsfunktionen für Pachtflächen und ihrer Aggregate auf den örtlichen Bodenmärkten werden maßgeblich von global und lokal wirksamen sektoralen und gesamtwirtschaftlichen Faktoren bestimmt (vgl. Schaubild 1, in dem auch die zusätzlichen Bestimmungsgrößen für landwirtschaftliche Grundstückspreise enthalten sind).

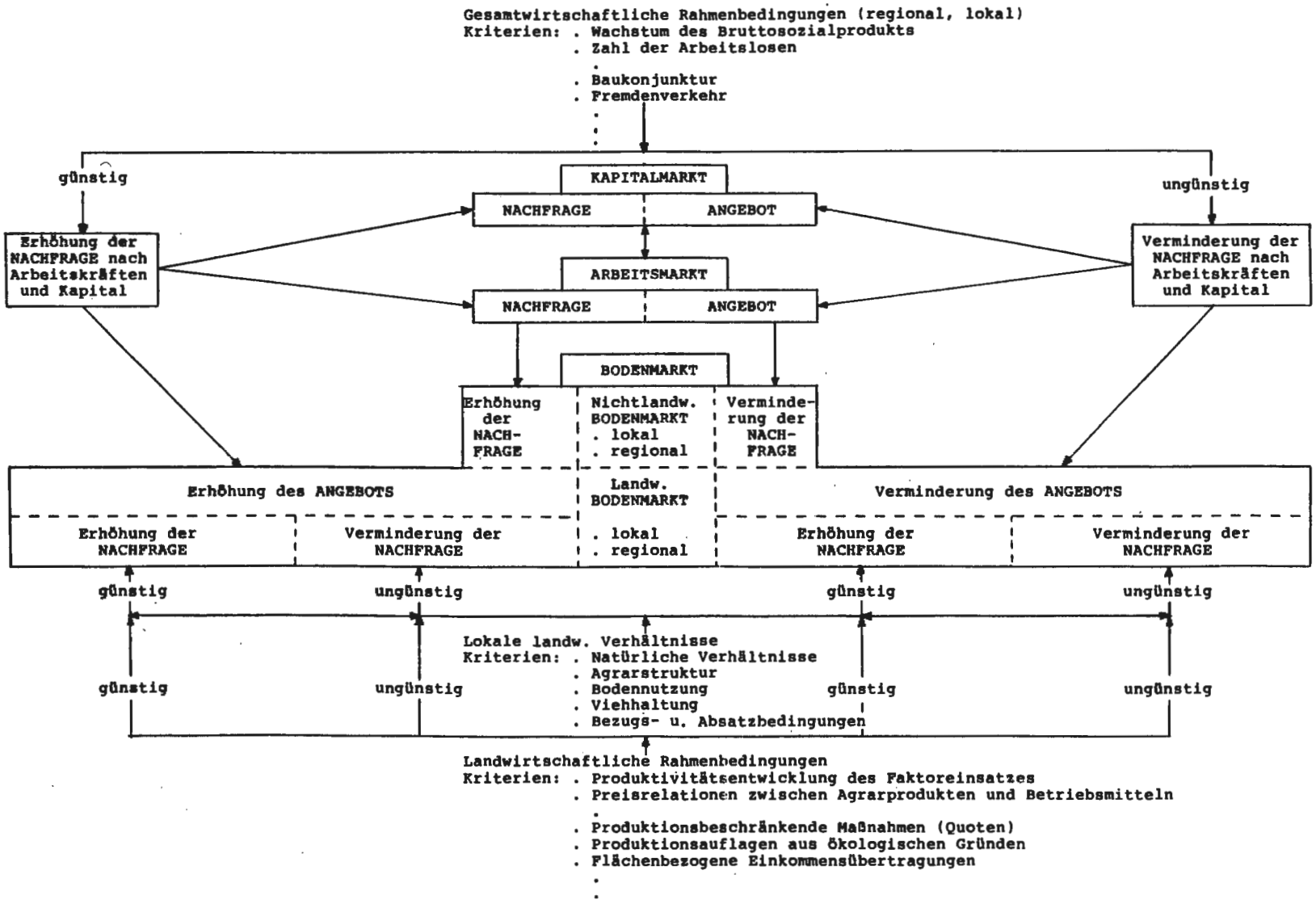
Die Gesamtnachfrage nach Pachtflächen ist cet. par. umso größer,

(1) je geringer das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Erwerbsmöglichkeiten für Landwirte ist;
(2) je stärker die aus der landwirtschaftlichen Flächennutzung erzielten Einkommen durch Maßnahmen der staatlichen Markt- und Preispolitik, der Sozial- und Steuerpolitik u. a. gestützt werden;
(3) je stärker das in der Vergangenheit in bäuerlichen Familienbetrieben beobachtbare Verhalten ausgeprägt ist, trotz Erwirtschaftung unzureichender Einkommen in der Landwirtschaft zu verbleiben; auf dem Pachtmarkt führt diese Verhaltensweise entweder zu einer Erhöhung der Nachfrage oder zumindest zu einer Minderung des Angebots

1) Die vermutete lange Übergangsphase der Organisationsformen läßt sich damit begründen, daß durch die Kollektivierung der Landwirtschaft die bäuerliche Tradition unterbrochen worden ist. Die Vermittlung von Fähigkeiten durch die Sozialisation in einer Bauernfamilie konnte somit nicht mehr stattfinden. Zu nennen sind insbesondere die Ausbildungsfunktionen der bäuerlichen Familie, die durch sie vermittelten Normen, die wirtschaftliche Eigenverantwortung und die Selbständigkeit (vgl. Hagedorn 1991, S. 143). Wie schnell sich dieses "bäuerliche Eigenkapital" wieder aufbauen läßt, ist eine weitgehend offene Frage.

2) Auszuschließen ist aber auch nicht, daß langfristig sowohl in den alten und/oder in den NBL eine andere Agrarverfassung entsteht, die unter den dann herrschenden Rahmenbedingungen eine höhere ökonomische Effizienz aufweist. Hierauf wird nachfolgend jedoch nicht weiter eingegangen.

Schaubild 1: **Schematische Darstellung der Bestimmungsgründe des Angebots und der Nachfrage auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt**




Quelle: Klare, K. und Peters, W.: Entwicklung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland. Landbauforschung Völkenrode 30 (1980), H. 2, S. 110.

Tabelle 1: **Höhe der Grenzpachtpreise für Ackerland in den alten Bundesländern bei Flächenzupachtung durch bestehende Marktfruchtbetriebe (Wirtschaftsjahr 1990/91)**

Betriebliche Kennziffern
- Ausgangsgröße ca. 80 ha Ackerland; Zupachtung von 20 ha Ackerland
- Einzelunternehmen
- Arbeitskräfte: Nicht entlohnte Familien-AK

| KENNZIFFER | Einheit | Fruchtfolge: Raps (33 %)/ Getreide (67 %) | | Fruchtfolge: Zuckerrüben (33%) Getreide (67 %) |
|---|---|---|---|---|
| | | niedriges Ertragsniveau | hohes Ertragsniveau | hohes Ertragsniveau |
| 1 Erträge | dt/ha | | | |
| Raps (85,-- DM/dt) 1) | | 27 | 35 | - |
| Getreide (35,-- DM/dt) 1) | | 52 | 75 | 75 |
| Zuckerrüben (10,-- DM/dt) 1) | | - | - | 520 |
| 1.1 Bruttoleistung 2) | DM/ha | 1980 | 2740 | 3480 |
| 1.2 Spezialkosten 2) | DM/ha | 1170 | 1440 | 1560 |
| 2 Deckungsbeitrag 2) | DM/ha | 810 | 1300 | 1920 |
| 3 Sonstige Erträge 3) | DM/ha | 90 | 90 | 90 |
| 4 Summe aus Z.2 u. Z.3 | DM/ha | 900 | 1390 | 2010 |
| 5 Lohn, Lohnanspruch 4) | DM/ha | 300 | 330 | 630 |
| 6 Gemeinkosten 5) | DM/ha | 100 | 100 | 100 |
| 7 Festkosten für zusätzl. Inv. | DM/ha | 440 | 510 | 650 |
| 7.1 dav. Maschinen, AfA | | 300 | 350 | 450 |
| 7.2 dav. Gebäude, AfA | | - | - | - |
| 7.3 dav. Zinskosten 6) | | 140 | 160 | 200 |
| 8 Risikoabdeckung 7) | DM/ha | -200 | 270 | 350 |
| 9 Grenzpachtpreis (GPP) | DM/ha | | | |
| 9.1 GPP I | | | | |
| (Z.4 minus (Z.5+Z.6)) | | 500 | 960 | 1280 |
| Schwankungsbreite 8) | | ±140 | ±210 | ±300 |
| 9.2 GPP II | | | | |
| (Z.4 minus (Z.5+Z.6+Z.7)) | | 60 | 450 | 630 |
| Schwankungsbreite 8) | | ±250 | ±340 | ±460 |
| 9.3 GPP III | | | | |
| (Z.4 minus (Z.5+Z.6+Z.7+Z.8)) | | -140 | 180 | 280 |
| Schwankungsbreite 8) | | ±350 | ±470 | ±640 |

1) Erzeugerpreise einschl. MWSt und bei Zuckerrüben einschl. Schnitzelvergütung.

2)Bezugseinheit ist die Fruchtfolge.

3) Sozioökonomischer Einkommensausgleich gem. Gesetz zur Förderung der bäuerlichen Landwirtschaft (BGBl. 1989, S. 1435)

4)Es wird angenommen, daß die Zupachtfläche im Rahmen der verfügbaren Familien-AK bewirtschaftet werden kann, die Anzahl der benötigten Arbeitsstunden je ha 10, 11 bzw. 25 beträgt und je Arbeitsstunde ≈ 25,-- DM Lohn beansprucht werden.

5)Flächengebundene Gemeinkosten (z.B. Beiträge zur Berufsgenossenschaft, ggf. Wirtschaftsberatungs-, Steuerberatungs- und Buchführungskosten)

6)Investitionshilfen werden nicht gewährt.

7)Es wird während der in den Pachtverträgen vereinbarten Pachtdauer eine weitere Absenkung des Agrarpreisniveaus um 10% erwartet.

8)Es wird unterstellt, daß je nach Fähigkeit und Risikobereitschaft der Betriebsleiter die Deckungsbeiträge (die Festkosten für Investitionen, die Abschläge zur Abdeckung von Risiken) um ± 15% (±25%; ±50%) schwanken.

Quellen: Eigene Berechnungen in Anlehnung an KTBL-Daten und den Materialband des Agrarberichts 1992 der Bundesregierung

an erstmalig zu verpachtenden Flächen durch den hohen Eigenbedarf der Bodeneigentümer.

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

Wegen der Unvermehrbarkeit und Unbeweglichkeit des Produktionsfaktors Boden setzt sich der Pachtmarkt aus lokalen Pachtmärkten zusammen. Auf diesen Teilmärkten verhalten sich die Marktteilnehmer nicht im Sinne polipolistischer Mengenanpassung, sondern wie bei einem durch wenige Anbieter und wenige Nachfrager gekennzeichneten bilateralen Oligopol. Wegen der zusätzlich herrschenden eingeschränkten Markttransparenz können Pachtpreise auf ein und demselben lokalen Bodenmarkt zum gleichen Zeitpunkt fühlbare Unterschiede aufweisen.

Tabelle 2: **Höhe der Pachtpreise für Acker- und Grünland in Schleswig-Holstein bei Pachtungen von Einzelflächen** [1)]

| NATURRAUM | Pachtpreis in DM/ha und Jahr | | |
|---|---|---|---|
| | Durchschnitt 1987 bis 1989 | 1990 | 1991 |
| | Ackerland | | |
| Marsch | 844 | 841 | 740 |
| Hohe Geest | 521 | 505 | 460 |
| Vorgeest | 370 | 426 | 383 |
| Hügelland | 511 | 593 | 571 |
| Schleswig-Holstein | 573 | 595 | 553 |
| | Grünland | | |
| Marsch | 648 | 399 | 611 |
| Hohe Geest | 448 | 442 | 446 |
| Vorgeest | 410 | 426 | 429 |
| Hügelland | 385 | 387 | 383 |
| Schleswig-Holstein | 482 | 417 | 473 |
| | Ackerland und Grünland | | |
| Marsch | 719 | 589 | 647 |
| Hohe Geest | 469 | 459 | 437 |
| Vorgeest | 394 | 426 | 410 |
| Hügelland | 533 | 520 | 514 |
| Schleswig-Holstein | 524 | 500 | 492 |

1) Datengrundlage: Anzeigepflichtige Landpachtverträge gemäß Landpachtverkehrsgesetz (Neupachtungen und Änderungen bestehender Landpachtverträge). Die Pachtpreise beziehen sich auf Flächenzupacht ohne Milchquote. Im Durchschnitt hatten die verpachteten Einzelflächen im Jahr 1991 eine Größe von ca. 8 ha.

Quelle: Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.): Grundstücksverkehrsstatistik für Schleswig-Holstein. Mehrere Jahrgänge.

## 2.2 Auswirkungen der preisbestimmenden Faktoren ohne Einbeziehung der EG-Agrarreform

Die Höhe der Grenzpachtpreise, die Familienbetriebe in den alten Bundesländern im Wirtschaftsjahr 1990/91 zahlen können, ist in einem Berechnungsbeispiel in Tabelle 1 für die Zupacht von Ackerflächen unterschiedlicher Ertragsfähigkeit durch viehlose Marktfruchtbetriebe skizziert. Die Auswirkungen unterschiedlicher Risikobereitschaft und produktionstechnischer und kaufmännischer Fähigkeiten der Betriebsleiter sind durch eine gewisse Schwankungsbreite der Deckungsbeiträge (Festkosten für Investitionen, Risikoabschläge für evtl. verringerte Erträge oder Preise) berücksichtigt.

Kalkuliert der Betriebsleiter ohne Festkosten für Folgeinvestitionen, weil er davon ausgeht, daß er die zusätzlich gepachtete Fläche während des vereinbarten Pachtzeitraumes mit der vorhandenen Maschinen- und Gebäudeausstattung bewirtschaften kann und vernachlässigt er das Risiko einer künftigen Verminderung des Deckungsbeitrags, so kann er im Berechnungsbeispiel selbst bei lediglich durchschnittlicher Qualifikation und niedrigem Ertragsniveau Pachtpreise bis zu 500 DM/ha zahlen. Ist er darüber hinaus bereit, für weniger als 25,– DM pro Arbeitsstunde zu arbeiten, weil er noch vorhandene freie Arbeitskapazität inner- oder außerhalb des Betriebes nicht besser verwerten kann, so kann er sogar noch höhere Pachtpreise als die in der Tabelle ausgewiesenen zahlen.

Die tatsächlich gezahlte Höhe der Pachtpreise hängt von den jeweiligen Bedingungen auf den lokalen Pachtmärkten ab. Generell läßt sich feststellen, daß in den alten Bundesländern das Pachtflächenangebot im Vergleich zur Nachfrage knapp war, so daß Pächter einen hohen Anteil des auf den Pachtflächen erzielbaren Deckungsbeitrages für Pachtzahlungen aufwenden mußten (vgl. hierzu auch Klare, 1985, S. 114 ff.). Die angespannte Marktlage wird verdeutlicht, wenn man die in Tabelle 2 nach Naturräumen und Nutzungsart der Pachtflächen getrennt ausgewiesene Höhe der in Schleswig-Holstein im Zeitraum 1987 bis 1991 gezahlten Pachtpreise bei Neuverpachtungen von Einzelflächen mit den Berechnungsbeispielen in Tabelle 1 vergleicht, was wegen des Modellcharakters dieser Beispiele natürlich nur mit Einschränkung zulässig ist. Interessant ist dabei, daß die tatsächlich gezahlten Pachtpreise im Wirtschaftsjahr 1990/91 deutlich über der Höhe der Grenzpachtpreise II bei der hier vorherrschenden Getreide-Raps-Fruchtfolge lagen.

Neben der generellen Knappheit des Pachtflächenangebots haben die zahlreichen indirekten oder direkten Einkommenstransfers zugunsten der Landwirtschaft nachfragestimulierend gewirkt und bei dem in weiten Bereichen unelastischen

Tabelle 3: **Verteilung der zugepachteten Flächen insgesamt1) sowie der neu zugepachteten Flächen2) auf Größenklassen der Pachtpreise in den alten Bundesländern, 1989**

| Höhe der Pachtpreise je ha Pachtfläche von ... bis unter ... DM | Verteilung der zugepachteten Flächen auf Pachtpreisklassen (%) | |
|---|---|---|
| | Pachtflächen insgesamt | Neupachtungen |
| | **Alte Bundesländer insgesamt** | |
| unter 200 | 18,3 | 18,6 |
| 200 - 400 | 36,0 | 36,0 |
| 400 - 600 | 26,7 | 25,6 |
| 600 - 800 | 11,9 | 11,6 |
| 800 u. m. | 7,1 | 8,2 |
| Insgesamt 3) | 100 (419) | 100 (426) |
| | **Schleswig-Holstein** | |
| unter 200 | 5,1 | 6,0 |
| 200 - 400 | 25,8 | 22,2 |
| 400 - 600 | 42,3 | 38,5 |
| 600 - 800 | 17,7 | 21,2 |
| 800 u. m. | 9,1 | 12,2 |
| Insgesamt 3) | 100 (498) | 100 (524) |
| | **Hessen** | |
| unter 200 | 43,6 | 43,1 |
| 200 - 400 | 42,1 | 41,3 |
| 400 - 600 | 11,1 | 12,2 |
| 600 - 800 | 1,9 | 2,5 |
| 800 u. m. | 1,4 | 1,0 |
| Insgesamt 3) | 100 (255) | 100 (256) |

1) Von familienfremden Personen insgesamt gepachtete Einzelgrundstücke und/oder als Ganzes gepachtete Betriebe im Kalenderjahr 1989.
2) Von familienfremden Personen während des Zeitraums 01. Mai 1987 bis 30. April 1989 gepachtete Einzelgrundstücke (Neupachtungen einschl. Pachtungen, für die der Pachtpreis im relevanten Zeitraum geändert wurde).
3) Werte in Klammern: Höhe der Pachtpreise in DM/ha Pachtfläche.

Quelle: Stat. Bundesamt (Hrsg.): Fachserie 3 (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) Reihe 2.1.6 (Besitzverhältnisse in den landwirtschaftlichen Betrieben 1989, Stuttgart 1990.

Angebot zu einem hohen Pachtpreisniveau beigetragen. Nutznießer dieser Entwicklung waren die Bodeneigentümer, die mit den Bewirtschaftern als eigentlicher politischer Zielgruppe dieser Transfers nur teilweise identisch sind:

(1) Die EG-Markt- und -preispolitik führt für wichtige Agrarprodukte zu einer Erhöhung der Erzeugerpreise. Das gilt in besonderem Maße für die durch Quoten regulierten Zucker- und Milchmärkte. Mit zunehmendem Umfang der Zuckerrüben- oder Milchquoten, der je ha Pachtfläche auf den Pächter übergeht, steigen die Pachtpreise cet. par. naturgemäß stark an.

(2) Flankierende Maßnahmen der EG-Markt- und Preispolitik zur Produktionsdämpfung, z. B. die Förderung der freiwilligen Flächenstillegung durch Gewährung von Prämien, wirken auf den Pachtmärkten in die gleiche Richtung. Aus ökonomischer Sicht ist eine Flächenstillegung für Landwirte nur dann sinnvoll, wenn dabei ein höherer Einkommensbeitrag erzielt werden kann als über die Weiterbewirtschaftung der Flächen und über ihre Verpachtung. Die Pachtpreise orientieren sich somit an der Prämienhöhe für die Flächenstillegung.

(3) Die an die Fortsetzung der Flächenbewirtschaftung gebundene Gewährung der Ausgleichszulage in den von der Natur benachteiligten Gebieten führt ebenfalls zu Pachtpreiserhöhungen.

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

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

Regional und auch lokal differenzierend auf das Niveau der Pachtpreise wirken darüber hinaus folgende Faktoren:

(1) Die natürliche Ertragsfähigkeit der gepachteten Acker- und Grünlandflächen sowie auf diesen Flächen liegende Zuckerrüben- bzw. Milchlieferrechte;

(2) Standortvorteile, steuerliche Erwägungen und insbesondere Umweltschutzauflagen mit starker Flächenbindung der Viehhaltung in den Regionen mit hoher Viehbesatzdichte;

(3) Fehlen von Milchquoten für nicht umbruchfähiges Grünland und kleinparzellierte Ackerflächen in Regionen mit geringer Bedeutung der Viehhaltung und/oder bei schwierigen Wirtschaftsverhältnissen.

Die in Tabelle 3 ausgewiesene Streuung der durchschnittlichen Pachtpreise für im Jahr 1989 gepachtete Flächen insgesamt und für im Zeitraum 1987 bis 1989 neu zugepachtete Flächen sind das Ergebnis des Zusammenwirkens der verschiedensten preisbestimmenden Faktoren auf der Ebene großer Verwaltungseinheiten. Für einen jüngeren Zeitraum und für kleinere Verwaltungseinheiten stehen solche Statistiken - mit Ausnahme des Landes Schleswig-Holstein - (noch) nicht zur Verfügung.

### 2.3 Auswirkungen der EG-Reformbeschlüsse

Die Reformbeschlüsse der EG-Agrarminister im Mai 1992, die sich im wesentlichen auf den Getreide-, Hülsenfrüchte- und Ölfrüchteanbau sowie die Rindfleischerzeugung beziehen, führen in diesen Bereichen zu einer Schwerpunktverlagerung der landwirtschaftlichen Einkommenssicherung, die nicht ohne Einfluß auf die Entwicklung der Pachtmärkte in den ABL bleiben wird. Bis zum Wirtschaftsjahr 1995/96 werden die Interventionspreise für Getreide z. B. um ca. 30 % und die Orientierungspreise für Rindfleisch um 15 % gesenkt, gleichzeitig aber hohe sogen. "Hektarbeihilfen" bzw. Tierprämien zur Einkommenssicherung gezahlt. Durch grundsätzliche Koppelung der Inanspruchnahme der Hektarbeihilfen an eine ebenfalls prämierte, anfänglich 15 %ige Stillegung der Getreide-, Hülsenfrucht- und Ölfruchtfläche soll gleichzeitig ein fühlbarer Beitrag zur Marktentlastung auf diesen Produktmärkten erreicht und in der Rindfleischerzeugung durch die Bindung der Prämiengewährung an bestimmte Viehbestandsdichten ein deutlicher Akzent auf flächenbezogene Produktionsmethoden gesetzt werden.

Die zukünftige Beeinflussung des Pachtmarktes durch diese Reform kann hier nur in groben Zügen aus globaler, regionaler, betriebsgruppenspezifischer und einzelbetrieblicher Sicht skizziert werden:

(1) Von den EG-Reformbeschlüssen sind aus globaler Sicht in absehbarer Zeit keine grundlegenden Auswirkungen auf das Pachtmarktgeschehen zu erwarten, wohl aber zumindest auf längere Sicht begrenzte preisdämpfende Effekte, weil die Stillegungsprämie den Einkommensentgang durch die Flächenstillegung häufig nicht kompensiert. Gemessen an den durch die Preissenkungen verursachten Erlöseinbußen sind die Beihilfen und Prämien auf einem insgesamt hohen Niveau festgelegt und sollen dauerhaft sowie vornehmlich flächenbezogen gewährt werden[3]. Ähnlich den Einkommenstransfers via hoher Agrarpreise findet somit zukünftig eine teilweise Überwälzung der Direktzahlungen auf die Eigentümer des nach wie vor durch agrarpolitisch gesetzte Rahmenbedingungen zusätzlich verknappten Faktors Boden statt.

(2) Auf regionaler Ebene ist zwischen der Beeinflussung der Pachtpreise für Ackerland durch die Reform der Getreidemarkt-, Hülsenfrucht- und Ölsaatenregelung und der für Grünland bzw. Hauptfutterfläche[4] durch die Reform der Rindfleischmarktordnung zu unterscheiden.

Die Pachtpreise für Ackerflächen gleichen sich innerhalb sogen. "Ertragsregionen" im gewissen Umfang an, weil in diesen Regionen (in der Mehrzahl Bundesländer, teilweise aber auch kleinere Verwaltungseinheiten; vgl. Agra-Europe, 1992b, S. 39), die sogen. "Flächenbeihilfe" und die -stillegungsprämie, unabhängig von den auf kleinräumiger Ebene bestehenden Unterschieden im Ertragsniveau, in gleicher Höhe gewährt wird. Die Beeinflussung der Pachtpreise für die zur Rindfleischerzeugung verwendeten Grünland- bzw. Hauptfutterflächen wird maßgeblich von der deutlichen Erhöhung der relativen Vorzüglichkeit der extensiven im Vergleich zur intensiven Rindfleischerzeugung geprägt. Erreicht wird dies durch eine Begrenzung der maximalen Prämienhöhe auf eine Viehbesatzdichte je ha Hauptfutterfläche von maximal 2,0 (3,5) GVE im Jahr 1996 (1993) und die Gewährung einer zusätzlichen Extensivierungsprämie bei einer Dichte von weniger als 1,4 GVE. Ob sich hieraus in Veredlungsregionen mindestens längerfristig pachtpreisdämpfende und auf extensiv genutzten Grünlandstandorten pachtpreisstabilisierende Effekte ergeben, ist von einer Fülle weiterer, hier nicht näher betrachteter Einflußgrößen abhängig.

(3) Zwischen den verschiedenen Betriebsgrößenklassen kann insbesondere die Freistellung der sogen. "Kleinerzeuger" von der Stillegungspflicht das Geschehen auf dem Pachtmarkt beeinflussen. In diese Kategorie fallen in den ABL nach BML-Angaben ca. 80 % aller Erzeuger, die etwa 40 % der Getreide-, Ölsaaten- und Hülsenfruchtfläche bewirtschaften. Soweit die Flächennutzung wirtschaftlicher ist als ihre Stillegung, verbessert sich durch die Reform cet. par. die Wettbewerbsstellung dieser Erzeuger auf den Pachtmarkt und bei erheblichen Vorteilen - z. B. in Veredlungsregionen - vergrößert sich der Anreiz, durch Betriebsteilung zum Kleinerzeuger zu werden[5].

(4) Aus einzelbetrieblicher Sicht begünstigt die EG-Agrarreform cet. par. Betriebsleiter mit unterdurchschnittlichen Fähigkeiten und umgekehrt, weil diese durch die Gewährung einheitlicher Beihilfen und Prämien je Flächen- bzw. Tiereinheit in den sogen. "Ertragsregionen" ebenfalls unberücksichtigt bleiben. Somit wirkt die EG-Agrarreform pachtpreisdämpfend, wenn von der These ausgegangen wird, daß überdurchschnittlich fähige Betriebsleiter auf den unvollkommenen lokalen Bodenmärkten im Durchschnitt die höchsten Pachtpreise bieten. Geht man jedoch davon aus, daß durch die hohen Direktzahlungen an Landwirte die Markttransparenz der Verpächter erhöht wird und hieraus höhere Pachtpreisforderungen abgeleitet und gegenüber dem Marktpartner auch durchgesetzt werden können, tritt cet. par. der gegenteilige Effekt ein.

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

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

## 3. Pachtmärkte in den neuen Bundesländern

### 3.1 Besitzverhältnisse

In den NBL befinden sich lediglich 75 % der landwirtschaft-

3) In der politischen Diskussion war auch eine degressive Staffelung der Ausgleichszahlungen, von der erhebliche pachtpreismindernde Auswirkungen zu erwarten gewesen wären.

4) Bei Maisflächen kann der Betriebsleiter selbst entscheiden, ob er diese beim Einkommensausgleich als Getreidefläche geltend machen oder indirekt über die Rindfleischprämie als Hauptfutterfläche fördern lassen will.

5) Dieser Anreiz wird dadurch abgeschwächt, daß Veredlungsbetriebe ihre Stillegungsverpflichtung auf andere Erzeuger innerhalb der Landesgrenzen übertragen können, wenn sie aufgrund von Umweltbestimmungen bei der Teilnahme an der Flächenstillegung ihren Viehbestand reduzieren müssen.

lichen Nutzfläche in privater Hand, 25 % sind volkseigenes Vermögen[6], das nach dem Treuhandgesetz vom 17.06.1990 grundsätzlich zu privatisieren ist. Die Anzahl der Privateigentümer wird - einschließlich der Begünstigten der bis 1949 durchgeführten sogen. "Bodenreform" - auf maximal 700 000 geschätzt. Zum Teil leben die Eigentümer in den ABL.

### 3.2 Preisbestimmende Faktoren und ihre Auswirkungen auf das Pachtpreisniveau im ersten Jahr nach Verabschiedung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes

Durch das Mitte 1990 verabschiedete Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LAG) wurde das Privateigentum an Grund und Boden in vollem Umfang wiederhergestellt[7] und das Landpachtrecht - wie in den ABL - nach dem BGB geregelt. Eine Skizzierung der zahlreichen Einflußgrößen, die das Angebot und die Nachfrage im ersten Jahr nach Verabschiedung des LAG beeinflußten, soll die "Geburtswehen" dieses Marktes verdeutlichen:

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

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

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

(4) Das Geschehen auf den Pachtmärkten wurde durch die wirtschaftlichen Folgen der Einführung der Wirtschafts- und Währungsunion für die Landwirtschaft beeinflußt. Die eingefahrenen Vermarktungswege brachen zusammen und die bis zur Wende durchweg höheren Agrarpreise als in den ABL fielen insbesondere im Bereich der tierischen Erzeugnisse so drastisch, daß die Erlösminderungen durch die gewährten Liquiditätshilfen nicht ausgeglichen wurden. Soweit die LPGen dadurch und/oder aus anderen Gründen (z. B. hohe Altschulden) zahlungsunfähig wurden, wurde das Flächenangebot auf lokaler Ebene drastisch erhöht.

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

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

---

6) Ursprünglich wurde wegen der ungeklärten Eigentumsverhältnisse davon ausgegangen, daß dieser Anteil sogar ein Drittel beträgt (vgl. Wiss. Beirat beim BML, 1991, S. 39).

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

Tabelle 4: **Fristigkeit der Pachtverträge und Höhe der Pachtpreise in verschiedenen landwirtschaftlichen Organisationsformen**

| Landwirtschaftliche Organisationsform | Fristigkeit der Pachtverträge | | | | Durchschnittl. Pachtpreis DM/ha |
|---|---|---|---|---|---|
| | bis 1 Jahr % | 2 - 5 Jahre % | 6 - 11 Jahre % | 12 Jahre und mehr % | |
| LPG-Nachfolgeunternehmen April/Mai 1991 | 18,5 | 30,6 | 32,7 | 18,2 | 122 |
| LPG-Nachfolgeunternehmen Ende 1991 | 27,7 | 23,9 | 22,3 | 26,0 | 130 |
| Familienbetriebe April/Mai 1991 | 4,2 | 10,2 | 14,2 | 71,4 | 151 |
| Familienbetriebe Ende 1991 | 23,2 | 4,0 | 14,0 | 58,7 | 163 |

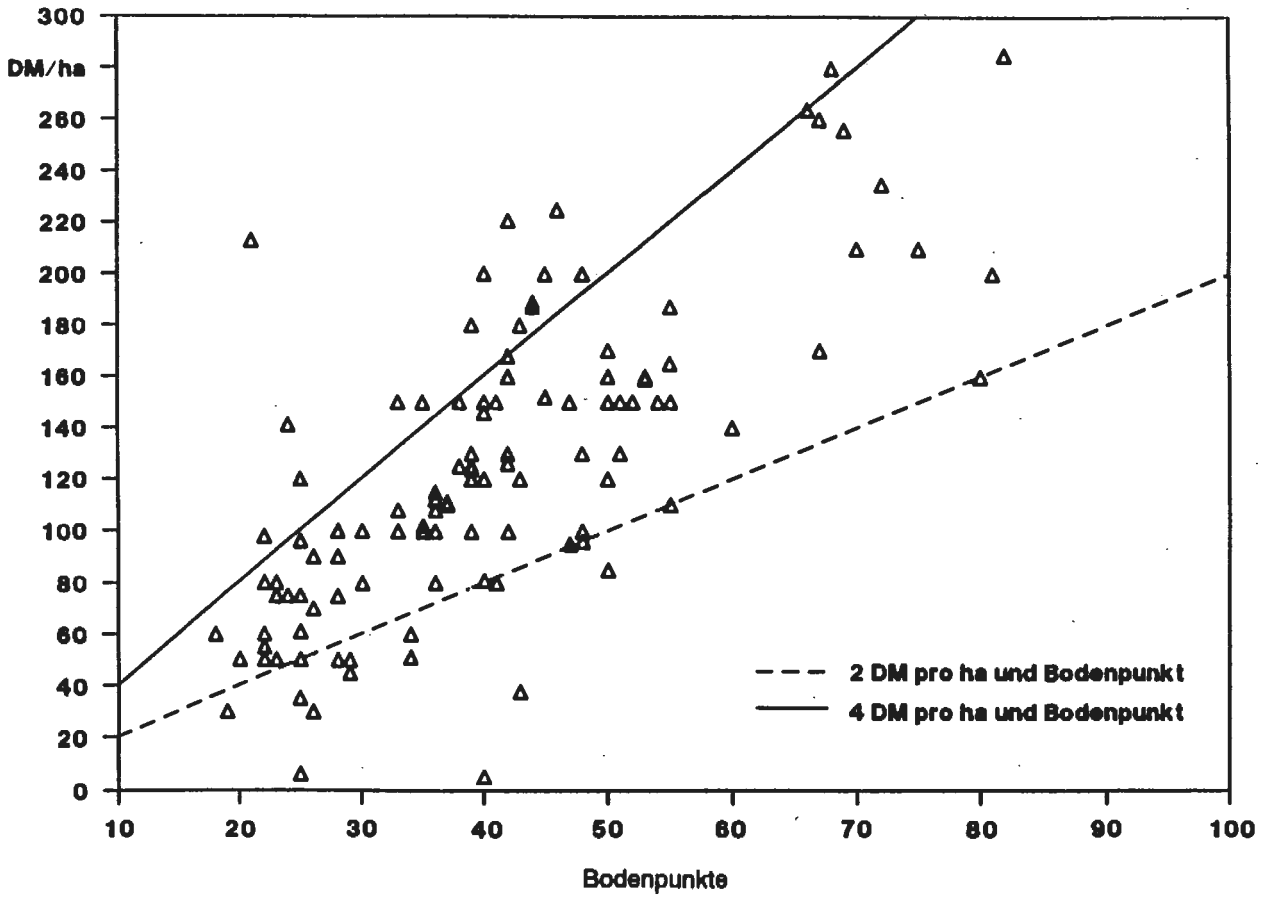
Quelle: König, W. und Isermeyer, F.: Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe in den neuen Bundesländern. Ergebnisse aus einem laufenden Forschungsvorhaben im Institut für Betriebswirtschaft der FAL. Braunschweig 1992

(7) Soweit nach Fortfall der im § 53 LAG ursprünglich enthaltenen Begrenzung der Pacht auf Bürger mit Wohnsitz in den NBL auch Landwirte aus den ABL Ländereien in den NBL in Bewirtschaftung nahmen und hierfür ggf. Betriebe neu gründeten, dürften sie aus folgenden Gründen ertragsstarke Ackerbauregionen bevorzugt und somit vor allem hier die Nachfrage nach Pachtflächen erhöht haben:
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Existenzneugründung in einer Ackerbauregion mit günstigen Ertragsverhältnissen erfolgversprechender als in einer Region mit ungünstigen Verhältnissen.
- In Grünland- und Futterbauregionen wird der Einstieg in die Flächenbewirtschaftung durch die Milchquotenproblematik, unrationelle und erneuerungsbedürftige Gebäude, hohe Gebäudekosten und die mit der Viehhaltung verbundene starke Betriebsanbindung erschwert. In Ackerbauregionen bestehen solche Einstiegsbarrieren nicht bzw. sind weniger stark ausgeprägt. Als Unterstellplatz für die Maschinen können ggf. alte Hofstellen dienen, die mit einem vergleichsweise geringen Investitionsaufwand diese Funktionen erfüllen können.
- Die vergleichsweise geringe Betriebsanbindung in reinen Ackerbaubetrieben trägt dazu bei, daß die Bewirtschaftung von Ackerflächen über vergleichsweise weite Entfernungen erfolgreich durchgeführt werden kann, ohne daß dies mit einem dauerhaften Wechsel des Wohnortes verbunden sein muß.
- Es bestand die Möglichkeit, die bewirtschafteten Ackerflächen in den alten Bundesländern z. B. stillzulegen, um in den Genuß hierfür gezahlter hoher Prämien zu kommen, und mit den Maschinen (vorübergehend) Ackerflächen in den neuen Bundesländern zu bewirtschaften.

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

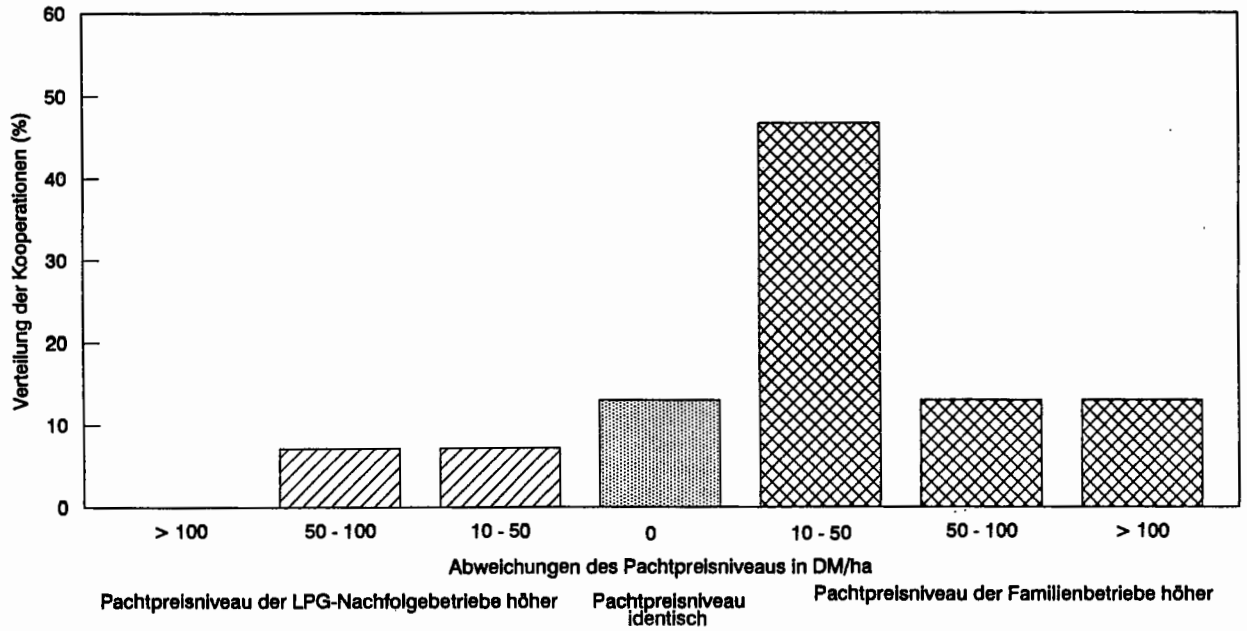
Vor diesem Hintergrund war die Situation auf den Pachtmärkten in den NBL mit Ausnahme des ehemaligen Grenzgebietes und reiner Ackerbauregionen mit überdurchschnittlichen Ertragsverhältnissen anfänglich durch wenig Konkurrenz gekennzeichnet. Dem Angebot der Bodeneigentümer stand auf den lokalen Pachtmärkten im wesentlichen nur die Nachfrage der ortsansässigen LPG bzw. ihrer Rechtsnachfolger gegenüber. Bei Liquidation der LPG brach die Nachfrage insbesondere auf ungünstigen Standorten vollständig zusam-

Schaubild 2: **Pachtpreise in den neuen Bundesländern im Mai 1991**




Quelle: König, W. und Isermeyer, F.: Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe in den neuen Bundesländern. Ergebnisse aus einem laufenden Forschungsvorhaben im Inst. für Betriebswirtschaft der FAL. Braunschweig 1992.

Schaubild 3: **Abweichungen der Pachtpreise der Familienbetriebe von den Pachtpreisen der LPG-Nachfolgebetriebe innerhalb einer Kooperation**




Quelle: König, W. und Isermeyer, F.: Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe in den neuen Bundesländern. Ergebnisse aus einem laufenden Forschungsvorhaben im Inst. für Betriebswirtschaft der FAL. Braunschweig 1992.

men. Funktionierende Bodenmärkte konnten sich dadurch in dieser Zeit in den NBL häufig nicht herausbilden. Vielmehr wurden die Pachtpreise ganz offensichtlich von den Richtlinien der THA zur Ermittlung des Pachtpreises geprägt. Mit 1,5 Mio. ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, davon 1 Mio. ha Streubesitz und 0,5 Mio. ha volkseigene Güter, ist die THA der mit Abstand größte Bodeneigentümer und praktisch auf allen lokalen Bodenmärkten als Anbieter präsent. Als Orientierung wurden 2 bis 4 DM je Bodenpunkt und ha festgelegt (vgl. top agrar spezial, 1991, S.14).

Die Preisführerschaft, die die THA mit diesen Richtlinien offensichtlich übernommen hat, wird aus Schaubild 2 deutlich. Die große Anzahl aller abgeschlossenen Pachtverträge bewegt sich in diesem Preiskorridor, wenn man die Ergebnisse einer laufenden Arbeit von König und Isermeyer (1992) zugrundelegt[8]. Die Preise weisen ein weit niedrigeres Niveau auf als in den ABL.

In der zitierten Arbeit wird auch festgestellt, daß das Niveau der von den LPGen bzw. deren Rechtsnachfolgern entrichteten Pachtpreise häufig niedriger ist als das der neu gegründeten Familienbetriebe (vgl. Schaubild 3). Allerdings sind die Laufzeiten der Pachtverträge in den einzelnen Unternehmen unterschiedlich, so daß sich die Niveauunterschiede auch hieraus ergeben können. In den Familienbetrieben dominiert der Abschluß langfristiger Pachtverträge, in den LPG-Nachfolgeunternehmen dagegen Verträge mit kurz- und mittelfristigen Laufzeiten (vgl. Tabelle 4).

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

### 3.3 Weitere Entwicklung der Bestimmungsgründe

Die Ausführungen im vorausgegangenen Abschnitt haben verdeutlicht, daß für das Pachtpreisniveau auf den lokalen Bodenmärkten der NBL anfänglich ganz offensichtlich in der Regel nicht das Angebot und die Nachfrage, sondern die Preisführerschaft des größten Flächenanbieters ausschlaggebend war. Vermutlich hat die THA die Pachtpreisrichtlinie in Anlehnung an die Verhältnisse auf den Pachtmärkten in den ABL erstellt und das dort herrschende Niveau um einen bestimmten Prozentsatz abgesenkt[9].

Auch wenn neben einem Pachtpreisintervall je Bodenpunkt konkrete örtliche Gegebenheiten durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, kann ein solches Verfahren den tatsächlichen Verhältnissen auf den örtlichen Pachtmärkten auf Dauer nicht gerecht werden, weil diese - wie in den ABL - von einer Vielzahl weiterer Einflußgrößen bestimmt werden. Deshalb sollte die THA bzw. die mit der Verwaltung und Verwertung beauftragte Gesellschaft die Höhe der Pachtpreise bei zukünftiger Verpachtung an demjenigen Niveau ausrichten, das auf regionaler Ebene in Pachtverträgen zwischen privaten Bodeneigentümern und Pächtern vereinbart wird. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß der im Landpachtverkehrsgesetz vorgesehenen Anzeigepflicht für Landpachtverträge - im Gegensatz zu der Praxis in zahlreichen ABL - auch tatsächlich nachgekommen wird. Auf diese Weise ließen sich auf kleinräumiger Ebene repräsentative, jeweils gegenwartsbezogene Pachtpreisniveaus ermitteln, die auch für eine sachgerechte Anpassung von Pachtpreisen im Rah-

9) Auch Kindler (1991, S. 36 ff.) hat auf diese Weise für die NBL einen Orientierungsrahmen für Landpachtpreise erstellt und diesen durch Zu- und Abschläge weiter verfeinert.

Tabelle 5: **Höhe der Grenzpachtpreise für Ackerland in den neuen Bundesländern bei Neugründung von Ackerbaubetrieben (Wirtschaftsjahr 1990/91)**

Betriebliche Kennziffern
- ca. 500 ha Ackerland, davon alles Pachtfläche
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit 3 Gesellschaftern
- Arbeitskräfte: 3 Gesellschafter und 1 Fremd-AK

| KENNZIFFER | | Einheit | Fruchtfolge und Ertragsniveau | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Fruchtfolge: Zuckerrüben (10%)/ Raps (15%)/Getreide (75%) | |
| | | | niedriges Ertragsniveau | hohes Ertragsniveau |
| 1 Erträge | | dt/ha | | |
| Raps (81,-- DM/dt) | 1) | | 27 | 35 |
| Getreide (33,-- DM/dt) | 1) | | 52 | 75 |
| Zuckerrüben ( 9,50 DM/dt) | 1) | | 450 | 520 |
| 1.1 Bruttoleistung | 2) | DM/ha | 2040 | 2780 |
| 1.2 Spezialkosten | 2) | DM/ha | 1200 | 1450 |
| 2 Deckungsbeitrag | 2) | DM/ha | 840 | 1330 |
| 3 Sonstige Erträge | 3) | DM/ha | 70 | 70 |
| 4 Summe aus Z.2 u. Z.3 | | DM/ha | 910 | 1400 |
| 5 Lohn, Lohnanspruch | 4) | DM/ha | 350 | 350 |
| 6 Gemeinkosten | 5) | DM/ha | 220 | 220 |
| 7 Festkosten für Inv. | 6) | DM/ha | 470/280 | 470/280 |
| 7.1 dav. Maschinen, AfA | | DM/ha | 250 | 250 |
| 7.2 dav. Gebäude, AfA | | DM/ha | 50 | 50 |
| 7.3 dav. Zinskosten | | DM/ha | 170 | 170 |
| 8 Risikoabdeckung | 7) | DM/ha | 100 | 140 |
| 9 Grenzpachtpreis (GPP) | | DM/ha | | |
| 9.1 GPP I (Z.4 minus (Z.5+Z.6)) | | | entfällt | entfällt |
| 9.2 GPP II (Z.4 minus (Z.5+Z.6+Z.7)) | 6) | | -130/ 60 | 360/ 550 |
| Schwankungsbreite | 8) | | (±240/±200) | (±320/±270) |
| 9.3 GPP III (Z.4 minus (Z.5+Z.6+Z.7+Z.8)) | 6) | | -230/ -40) | 220/ 410 |
| Schwankungsbreite | 8) | | (±270/±250) | (±390/±340) |

1)Es wird ein um ca. 5% niedrigeres Erzeugerpreisniveau als in den alten Bundesländern angenommen. Die Verwendung der Erzeugerpreise einschl. MWSt wird aus Vergleichsgründen mit der Grenzpachtpreisberechnung für landwirtschaftliche Betriebe in den altenBundesländern beibehalten, obwohl bei Betriebsneugründungen eine Durchschnittssatzbesteuerung gem. § 24 Umsatzsteuergesetz für den Landwirt regelmäßig ungünstiger ist. Fühlbare Auswirkungen auf die durchgeführten Kalkulationen hat diese Vorgehensweise nicht.

2)Bezugseinheit ist die Fruchtfolge.

3)Gewährte Anpassungshilfe im Kalenderjahr 1991.

4)Für die Gesellschafter wird für 1991 ein Lohnanspruch von 45.000,-- DM angenommen, für die Fremd-AK ein Lohn von 40.000,-- DM.

5)Flächengebundene und nicht flächengebundene Gemeinkosten.

6)Bei den niedrigeren Kosten hinter dem Schrägstrich sind die Auswirkungen der gewährten Investitionshilfen auf die Festkosten berücksichtigt. Für Maschinenkäufe wurden 1991 ein 20%iger Zuschuß und eine 12%ige Investitionszulage gewährt, für bauliche Maßnahmen öffentliche Darlehen mit einem Subventionswert von ca. 70%.

7)Es wird während der in den Pachtverträgen vereinbarten Pachtdauer eine weitere Absenkung des Agrarpreisniveaus um 5% angenommen und unterstellt, daß sich das Agrarpreisniveau zwischen den alten und neuen Ländern angleicht.

8)Es wird unterstellt, daß je nach Fähigkeit und Risikobereitschaft der Betriebsleiter die Deckungsbeiträge (die Festkosten für Investitionen, die Abschläge zur Abdeckung von Risiken) um ± 15% (±25%; ±50%) schwanken.

Quellen: In Anlehnung an Koesling, T., Isermeyer, H. und Nehring, W.: Für Spitzenkönner eine Chance? top agrar 2/91, S. 44-46; Tiedge H.G.: Liegt das künftige Mekka zwischen Magde- und Merseburg? top agrar 2/91, S. 28-33; Fricke, L.: Zupacht im Osten ist oft kein Geschäft. DLG-Mitteilungen/agrar inform 6/1991, S. 50-54; Doluschitz, R. und Jarosch, J.:Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe in den neuen Bundesländern und Konsequenzen für das betriebliche Management. Berichte über Landwirtschaft 69 (1991), S. 325-340.

men langfristig vereinbarter Pachtlaufzeiten sehr hilfreich wären.

Eine Vorstellung davon, welche Grenzpachtpreise im Wirtschaftsjahr 1990/91 bei Neugründung von Ackerbaubetrieben gezahlt werden können, vermittelt Tabelle 5. Bei der Berechnung werden in bezug auf die tatsächlichen landwirtschaftlichen Gegebenheiten optimistische Annahmen getroffen. Es werden die gleichen Naturalerträge angenommen wie in den ABL, das Erzeugerpreisniveau wird lediglich um 5 % abgesenkt und durch die gewählte betriebliche Faktorausstattung fallen je Flächeneinheit vergleichsweise geringere Festkosten an. Aus Vergleichsgründen wird bei der Kalkulation der Grenzpreise genauso vorgegangen wie in Tabelle 1 für die ABL. Die gleiche Fruchtfolge kann allerdings nicht unterstellt werden, weil in den NBL infolge der gleichmäßigen Verteilung der Zuckerrübenquote über die Fläche selbst in reinen Ackerbaubetrieben wahrscheinlich kaum mehr als 10 % Zuckerrüben angebaut werden können.

Trotz optimistischer Annahmen ist die Höhe der Grenzpachtpreise, die in den NBL maximal gezahlt werden können, deutlich geringer als in den ABL:

(1) Die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit einer Flächenpacht bei Existenzneugründung erfordert eine Vollkostenrechnung, so daß die Fest- und Gemeinkosten vollständig in die Kalkulation der Grenzpachtpreise einbezogen werden müssen.
(2) Bei durchschnittlicher Fähigkeit und Risikobereitschaft der Betriebsleiter sind auf ungünstigen Standorten selbst dann, wenn die gewährten investiven Förderungsmittel voll ausgeschöpft werden, nur Pachtpreise von deutlich unter 100,-- DM zu erwirtschaften. Auf günstigen Standorten können dagegen cet. par. selbst ohne Inanspruchnahme dieser Förderungsmittel Grenzpachtpreise von mehr als 300,-- DM gezahlt werden.
(3) Bei um 10 % niedrigeren Erzeugerpreisen bzw. Naturalerträgen als hier angenommen, sinkt der maximal zahlbare Grenzpachtpreis bei niedrigem (hohem) Ertragsniveau um ca. 200 (280) DM. Negative Abweichungen von den hier zugrundegelegten Annahmen gefährden somit ziemlich rasch eine Existenzneugründung.

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

(1) Die Stabilisierung einer neuen Agrarverfassung erfordert in den NBL noch einen längeren Zeitraum. So haben nach König und Isermeyer (1992, S. 4) im Wirtschaftsjahr 1990/91 nur ein gutes Fünftel der LPG-Nachfolgeunternehmen einen Gewinn erzielt, fast 30 % jedoch einen Verlust von 1 Mio. DM. Auch wenn zu diesem schlechten Ergebnis die ungünstige Absatzlage im Herbst/Winter 1990 wesentlich beigetragen hat, werden diese häufig als eingetragene Genossenschaften geführten Unternehmen wirtschaftlich kaum überleben können, wenn sie die von Isermeyer (1991a, S. 298) mit den Schlagworten "Arbeitskräfteüberhang" und "Kapitalmangel" bezeichneten Probleme nicht lösen. Das zu erwartende Flächenangebot erfolglos geführter LPG-Nachfolgeunternehmen wird dazu führen, daß es in absehbarer Zeit zu keiner mit den Verhältnissen in den ABL vergleichbaren Pachtmarktanspannung kommen wird. Allerdings ist - wie oben bereits erwähnt - mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen[10].
(2) Im Unterschied zur überwiegenden Mehrzahl der Familienbetriebe in den ABL wird sich ein deutlich geringerer Anteil der Produktionsfaktoren im Eigentum der Unternehmen befinden, wodurch die Möglichkeit eingeschränkt wird, auf eine paritätische Entlohnung dieser Faktoren zu verzichten, um höhere Pachtpreise zahlen zu können.
(3) Eine Wiederaufstockung der Viehbestände, abgesehen von der durch die Quotierung erzwungenen Reduzierung der Milchkuhhaltung, auf eine bei vergleichbaren Standortgegebenheiten mit den ABL vergleichbare Besatzdichte, würde sich pachtpreissteigernd auswirken. Die Voraussetzungen für eine Aufstockung der Viehhaltung werden z. B. von Isermeyer (1991) günstig eingestuft.
(4) Die umfangreiche investive Förderung der Wiedereinrichtung bäuerlicher Familienbetriebe (vgl. hierzu Klare, 1991) dürfte zu weiteren Existenzneugründungen anreizen und dadurch die Flächennachfrage erhöhen.
(5) Wie in den alten Bundesländern werden die Pachtpreise für Ackerland von den Zuckerrübenlieferechten, die auf diesen Flächen liegen, geprägt und bei den Pachtpreisen für Grünland wird es nach endgültiger Quotenzuteilung ebenfalls eine Preisspaltung zwischen Flächen mit und ohne Quoten geben. Da die Zuckerrübenlieferrechte breiter gestreut sind als in den ABL werden die darauf zurückzuführenden regionalen Pachtpreisunterschiede in den NBL deutlich geringer ausfallen. Die Milchquoten können allein deshalb keine so dominierende Rolle auf den Pachtmärkten in den NBL spielen, weil die Quotenmenge je Flächeneinheit hier erheblich niedriger ist.
(6) In Regionen mit geringer Viehhaltung und ungünstigen natürlichen Verhältnissen wird die Nachfrage nach Acker- und Grünlandflächen maßgeblich von der Art und Intensität bestimmter agrarpolitischer Fördermaßnahmen abhängen, auf die im nächsten Abschnitt teilweise noch näher eingegangen wird (z. B. Ausgleichszulage, Flächenstillegungsprämien, Prämien für die extensive Grünlandnutzung, besonders günstige Bedingungen der Investitionsförderung zum Aufbau landwirtschaftlicher Betriebe). In diesen Gebieten werden - wie gezeigt - auch in den ABL sehr niedrige Pachtpreise gezahlt. Sie sind hier allerdings teilweise auf Faktoren wie starke Flurzersplitterung und geringe Betriebsgrößen zurückzuführen, die in den NBL keine große Rolle spielen dürften.

Darüber hinaus ist festzuhalten, daß die mit der Vereinigung geschaffenen gemeinsamen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in den neuen Bundesländern systembedingt bereits kurzfristig eine Erhöhung der Produktivität des Faktoreinsatzes (z. B. höhere Naturalerträge) in der Landwirtschaft bewirkt haben, was cet. par. eine Erhöhung des Pachtpreisniveaus bewirkt[11]. Die Entwicklung wird sich fortsetzen und tendenziell zu einer Annäherung des Pachtpreisniveaus zwischen den alten und NBL führen.

Angesichts der ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und infolgedessen meist fehlender außerlandwirtschaftlicher Erwerbsalternativen in den NBL könnte von ehemaligen LPG-Mitgliedern mit Bodeneigentum die Gründung landwirtschaftlicher Existenzen mit lediglich

---

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

11) Nach Rohr (top agrar spezial, 1992) dürften sich die Pachtpreisrichtwerte der THA durch die gegenwärtig vorgenommene Anpassung an die Marktentwicklung erhöhen.

geringer Produktionskapazität im Haupterwerb begonnen werden, zumal dies durch die gewährten investiven Hilfen erleichtert wird und diese Personen bei der Vermögensauseinandersetzung im Rahmen des LAG bevorzugt behandelt werden. Die Auswertungen der Antragstellungen auf Anpassungshilfe durch das BML stützen diese These. Da die Entwicklungschancen dieser Betriebe im allgemeinen pessimistisch einzuschätzen sind, dürfte ein großer Teil der Flächen zeitlich verzögert wieder auf dem Pacht- oder auch Grundstücksmarkt angeboten werden.

### 3.4 Auswirkungen der EG-Agrarreformbeschlüsse

Die in Abschnitt 2.3 für die ABL angestellten Überlegungen über die Auswirkungen der Reformbeschlüsse sind zwar grundsätzlich auch auf die NBL übertragbar, bedürfen jedoch wegen der getroffenen Sonderregelungen für die NBL (vgl. Agra-Europe, 1992a) mehrerer Ergänzungen:

(1) Den NBL wird für Getreide, Hülsenfrüchte und Ölsaaten im Durchschnitt die gleiche Höhe an sogen. "Hektarbeihilfe" und Stillegungsprämie zugestanden wie den ABL. Soweit dadurch die tatsächliche Naturalertragsentwicklung vorweggenommen wird, wirkt sich dies auf den Pachtmärkten cet. par. pachtpreisstimulierend aus.

(2) Für die NBL wird die Anzahl prämienberechtigter Mutterschafe und -kühe sowie männlicher Mastrinder nicht aus Referenzjahren auf einzelbetrieblicher bzw. regionaler Ebene ermittelt und begrenzt. Stattdessen ist ein Gesamtplafonds festgelegt worden, aus dem eine regionale Zuweisung nach noch festzulegenden nationalen Vorschriften erfolgen soll, wobei die in den ABL gültige Obergrenze von 90 prämienberechtigten männlichen Rindern pro Betrieb und Kalenderjahr nicht gilt. Dadurch besteht in den NBL ein großer politischer Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die angestrebte Ausweitung der prämierten Rindfleischerzeugung auf extensiv genutzte Grünlandstandorte. Bei Ausschöpfung dieses Spielraumes wären in diesen Gebieten cet. par. Pachtpreisstimulierungen auf einem allerdings geringen Niveau zu erwarten.

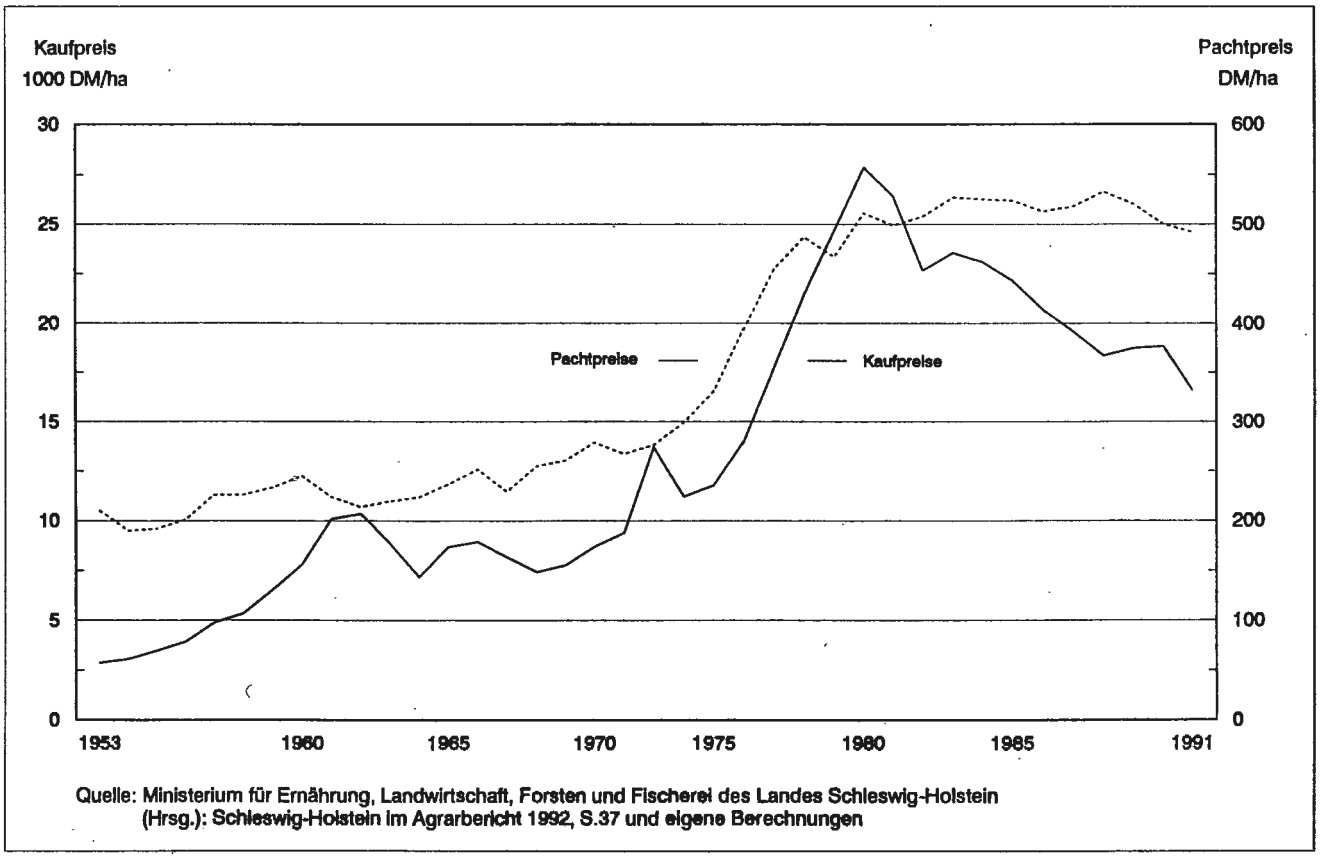
(3) Die Auswirkungen der Freistellung sogen. "Kleinerzeuger" von der Stillegungspflicht auf das Pachtmarktgeschehen sind mangels Masse in den NBL als gering einzustufen.

(4) Eine stärkere Inanspruchnahme der flankierenden Maßnahmen zur Agrarreform - insbesondere eine Aufforstung - ist aufgrund der ungünstigeren landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den NBL wahrscheinlicher als in den ABL. Pachtpreisstimulierende Wirkungen dürften von der Realisierung solcher Maßnahmen jedoch kaum ausgehen, weil sie vornehmlich in landwirtschaftlichen Grenzstandorten durchgeführt werden.

Insgesamt ergibt sich aus den in Abschnitt 3 angestellten Überlegungen, daß das Pachtpreisniveau in den NBL auf absehbare Zeit generell fühlbar geringer sein wird als in den ABL im allgemeinen und im Norden im besonderen. Lediglich im ehemaligen Grenzgebiet und in Ackerbauregionen mit günstigen Ertragsverhältnissen dürfte es wegen der starken Nachfrage, auch aus den ABL, zu einer stärkeren Annäherung kommen.

Auch längerfristig ist nicht zu erwarten, daß sich in den neuen Bundesländern ein ähnlich stark ausgeprägter Ver-

Schaubild 4: **Kauf- und Pachtpreise landw. Grund-stücke (Einzelflächen) in Schleswig-Holstein während der Kalenderjahre 1953 bis 1991**




Quelle: Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.): Schleswig-Holstein im Agrarbericht 1992, S.37 und eigene Berechnungen

pächter-markt herausbilden wird wie in den alten Bundesländern. Eine stärkere Ausnutzung von Größenvorteilen in den neuen Bundesländern kann jedoch mittelfristig zu einem tendenziellen Abbau des Pachtpreisgefälles führen.

## 4. Grundstücksmärkte in den alten und neuen Bundesländern

### 4.1 Preisbestimmende Faktoren und Auswirkungen in den alten Bundesländern

Die Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in den alten Bundesländern außer durch die mit ihrem Erwerb verbundenen betrieblichen Einkommenserwartungen auch noch durch weitere Faktoren beeinflußt (vgl. Schaubild 1 und z. B. die Arbeiten von Feuerstein (1970), Höper (1985), Niendieker (1987) und Schrörs (1990)). Diese Faktoren bewirken, daß das Kaufpreisniveau in den ABL durchweg, wenn auch mit deutlichen regionalen Unterschieden, über dem z. B. mit einem Faktor 20 kapitalisierten Pachtpreisniveau liegt. Die Unterschiede zwischen kapitalisierten Pacht- und Grundstückspreisen sind u. a. darauf zurückzuführen, daß

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

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

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

(1) Die Marktenge ist im Süden stärker als im Norden. Dort werden p.a. lediglich um 0,2 % (Bayern) der landwirtschaftlich genutzten Fläche veräußert, im Norden (Schleswig-Holstein) dagegen bis zu 1 %.
(2) Die Kaufwerte weisen ein starkes Süd-Nord-Gefälle auf. Am höchsten war das Preisniveau 1991 mit ca. 58 000 DM je ha in Bayern, am niedrigsten mit ca. 16 600 DM in Schleswig-Holstein.
(3) Die Pachtpreise für während des Zeitraums 1987 bis 1989 neu gepachtete Flächen betrugen in Bayern nur ca. 0,77 %, in Schleswig-Holstein 3,15 % des o. g. Kaufwertes.
(4) Die im Vergleich zum Bundesdurchschnitt erheblich niedrigeren Kaufwerte in Schleswig-Holstein und auch Niedersachsen sind u. a. auf die geringeren Erlöse aus Grundstücksverkäufen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke infolge niedriger Bevölkerungsdichte und einer geringen Anzahl an Ballungszentren zurückzuführen. Die vergleichsweise günstigere landwirtschaftliche Einkommenslage in diesen Ländern hat sich lediglich in den vergleichsweise hohen Pachtpreisen niedergeschlagen, konnte jedoch die "negative" Wirkung der nichtlandwirtschaftlichen Faktoren und der höheren Flächenmobilität bei den Kaufwerten nicht kompensieren.
(5) Seit 1980 sind die Kaufwerte in Schleswig-Holstein stark rückläufig (vgl. Schaubild 4), während die Pachtpreise auf hohem Niveau stagnieren. Hieraus läßt sich schlußfolgern, daß in diesem Bundesland der Einfluß der landwirtschaftlichen Bestimmungsgrößen auf die Kaufwerte stark zugenommen hat.

Es ist naheliegend, daß der Landkauf bei dem auch in Schleswig-Holstein noch hohem Niveau im wesentlichen durch Eigenkapital finanziert werden muß, weil der aufzubringende Kapitaldienst mit zunehmendem Fremdkapaleinsatz den mit dem Kauf verbundenen jährlichen Einkommenszuwachs leicht übersteigen kann, mit der Folge einer Verschlechterung der betrieblichen Rentabilität und Liquidität.

### 4.2 Preisbestimmende Faktoren und Auswirkungen in den neuen Bundesländern

#### 4.2.1 Exkurs: Verwertung der ehemals volkseigenen Flächen

Aus bereits genannten Gründen hat sich die THA bisher auf eine kurzfristige Verpachtung der volkseigenen Flächen beschränkt. Erst durch die im Mai 1992 in Kraft getretene Richtlinie (vgl. Agra-Europe, 1992) sind die Modalitäten für eine langfristige Verwertung volkseigener landwirtschaftlicher Nutzflächen außerhalb der volkseigenen Güter geschaffen worden[12]. Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt sind von dieser Richtlinie insbesondere dadurch zu erwarten, daß der Verkauf Vorrang vor der Verpachtung hat und durch die Einführung eines sogen. "Wiedereinrichterprogramms" gefördert werden soll[13].

Mit diesem Programm will die Bundesregierung nach Presseberichten Geschädigten von Bodenreform und Zwangskollektivierung einschließlich Erben den Wiedereinstieg in die Landwirtschaft erleichtern (vgl. hierzu Arbeitsgruppe des Wissenschaftlichen Beirats beim BML, 1992, S. 9 ff.). Die THA will dagegen, in Übereinstimmung mit der Forderung der Landwirtschaftsminister der NBL, auch Landwirte ohne Entschädigungsanspruch in den Begünstigtenkreis einbeziehen, so daß eine zeitliche Verknüpfung mit der Verabschiedung des geplanten Entschädigungsgesetzes entfällt (vgl. top agrar spezial 1992, S. 4). Da dies nicht gelungen ist, wurde die Förderung des Bodenerwerbs vorerst zurückgestellt. Stattdessen werden mit den Interessenten jetzt langfristige Pachtverträge mit Kaufoption abgeschlossen, wobei Wiedereinrichter in der Rangfolge nicht vor den ortsansässigen Neueinrichtern stehen. Sobald eine Regelung zum begünstigten Landerwerb vorliegt, kann diese angewendet werden und der Pachtvertrag wird hinfällig.

Die skizzierte Vorgehensweise, die auf eine zeitliche Streckung der Privatisierung volkseigener Flächen hinausläuft und eine Gleichbehandlung von Wiedereinrichtern sowie ortsansässigen Neueinrichtern beinhaltet, ist aus folgenden Gründen besser als die ursprünglich nur auf das zweite Halbjahr 1992 befristete Anwendung des sogen. "Wiedereinrichterprogramms" geeignet, den landwirtschaftlichen Grundstücks-

12) Zu der vorläufigen Fassung dieser Richtlinie hat eine Arbeitsgruppe des Wiss. Beirats beim BML (1992) eine Stellungnahme erarbeitet.

13) Zur geplanten Ausgestaltung dieses Programms vgl. Doll und Klare, 1992.

markt trotz des außerordentlich hohen Flächenangebots funktionsfähig zu halten und einen Beitrag zum Entstehen wettbewerbsfähiger Agrarstrukturen zu leisten:

(1) Geringe Bindung des knappen Kapitals in Bodenvermögen während der Gründungsphase eines Betriebes.
(2) Die vermutliche Zunahme der kaufwilligen und -fähigen Landwirte in den NBL durch erfolgreiches Wirtschaften.
(3) Verminderung von Fehllenkungsrisiken durch Vermeidung einer Abgrenzung des begünstigten Personenkreises nach Kriterien, die nicht primär auf die Schaffung wettbewerbsfähiger Strukturen ausgerichtet sind.

Ausgleichszahlungen sind bei dieser Form der Privatisierung im Entschädigungsgesetz zu regeln. Ob der Gegenwartswert der verwertungs- und verwaltungskostenfreien Erlöse aus Verkauf und Verpachtung höher ausfällt als bei raschem Verkauf ohne Rücksicht auf die Bodenpreisentwicklung ist schwer abzuschätzen.

4.2.2 Gegenwärtiges Preisniveau

Über die Höhe der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den NBL liegen seitens der amtlichen Statistik noch keine endgültigen Informationen vor. Nach ersten vorläufigen Ergebnissen liegt das Kaufwertniveau im Jahr 1991 in Brandenburg mit ca. 7 bis 8 TDM und in Mecklenburg-Vorpommern mit 4 bis 5 TDM erwartungsgemäß noch deutlich unter dem in Schleswig-Holstein; in Thüringen ist es mit ca. 21 bis 22 TDM dagegen höher. Die Aussagekraft dieser Angaben ist insbesondere aufgrund der geringen Fallzahl, der Schwierigkeiten bei der Zuordnung der Veräußerungsfälle zu verschiedenen Flächenkategorien und aus anderen Gründen eingeschränkt.

4.2.3 Längerfristige Überlegungen

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

These 1: Höheres Angebot

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

These 2: Geringere Nachfrage nach privatem Bodeneigentum durch Gebietskörperschaften

Volkseigener Grund und Boden wird gegenwärtig u. a. an Kommunen, Kreise und Länder zur Erfüllung ihrer Aufgaben veräußert oder ggf. unentgeltlich übertragen[14], so daß die Nachfrage nach privatem Bodeneigentum für nichtlandwirtschaftliche Zwecke in den NBL - auch unter Berücksichtigung eines bestehenden Nachholbedarfs im Zuge des zu erwartenden wirtschaftlichen Aufschwungs - vergleichsweise gering sein dürfte. Ggf. könnten verstärkt Austauschflächen angeboten werden. Auch aufgrund der deutlich geringeren Bevölkerungsdichte dürfte die Nachfrage nach Flächen für öffentliche und andere nichtlandwirtschaftliche Zwecke geringer bleiben als in den alten Bundesländern. Zwischen Ballungsräumen und ländlichen Räumen wird sich aus den gleichen Gründen wie in den ABL ein starkes Preisgefälle für landwirtschaftliche Grundstücke herausbilden.

These 3: Geringere Nachfrage nach privatem Bodeneigentum durch Landwirte

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

These 4: Nachfrage aus den alten Bundesländern vermindert Preisgefälle

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

- Auch zwischen den ABL bestehen - wie gezeigt - gravierende Kaufpreisunterschiede, die sich im Zeitablauf sogar noch verstärkt haben.
- Ein wesentlicher Grund für diese Unterschiede ist darin zu sehen, daß im wesentlichen Einzelgrundstücke den Eigentümer wechselten und nur in Ausnahmefällen ganze Höfe. Sind die Veräußerer von Einzelgrundstücken Landwirte, ist es für sie wenig sinnvoll, weit entfernt vom Restbetrieb Ersatzland zu kaufen. Eine volle Preisangleichung ist aus diesem Grund allenfalls in Gebieten nahe der ehemaligen Zonengrenze zu erwarten.
- Sollten sich Eigentümer ganzer Höfe in den ABL vermehrt zum Verkauf entschließen, um mit dem Erlös in den neuen Ländern einen größeren Betrieb zu kaufen, ginge die Rechnung nur auf, wenn sich die Zahl der Veräußerungen nicht starkt erhöht. Anderenfalls würden sich im Westen wegen der ausgeprägten Marktenge Preiseinbrücke ergeben und auf diese Weise eine stärkere Annäherung des Preisniveaus zwischen Ost und West stattfinden.
- Soweit Grund und Boden in den NBL in erheblichem Umfang von Nichtlandwirten gekauft wird und dies zu einer "ungesunden Verteilung" führt, kann der Erwerb nach dem Grundstücksverkehrsgesetz unterbunden werden. Wie wirksam diese Generalklausel in den NBL sein soll, ist politisch zu entscheiden. Eine völlig offene Frage ist jedoch, inwieweit sich dieser Personenkreis auf landwirtschaftlichen

14) Im Regierungsbezirk Leipzig erfolgte die Veräußerung der ca. 335 ha THA-Flächen neben der Zusammenführung von Gebäude- und Grundbesitz fast ausschließlich zum Zwecke der gewerblichen Nutzung (top agrar spezial, 1992a, S. 8).

Grundstücksmärkten in den Gebieten engagiert, in denen eine Preissteigerung durch nichtlandwirtschaftliche Verwendung dieser Flächen nicht zu erwarten ist und der kapitalisierte Pachtpreis - wie sich bereits jetzt abzeichnet - geringer ist als der Kaufpreis des Grundstücks.

## 5. Zusammenfassung

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

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

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

## Land Markets in Eastern Germany - Determinants and Developments

After the two parts of Germany have been unified, general and sectoral economic conditions are in a difficult process of harmonization taking part between Eastern and Western Germany. This is particularly true regarding agrarian institutions and farm structures which are currently transformed by complicated procedures of de-collectivization and re-privatization. In order to form a conception of how land markets will arise and develop during the process of fundamental change, first determinants of land rents and land prices are analysed for Western Germany. Then, the paper discusses the question as to which extent the relationships which have been found can be expected to be similar in Eastern Germany, or in which respect they will be different due to special circumstances. In both cases, i.e. for Western and Eastern Germany, the impact of the EC agricultural policy reform currently implemented on land rents and land prices is explicitly taken into account.

The main results can be summarised as follows: Since the process of transforming a socialistic system of agrarian institutions takes a long time and causes many difficulties, low land rents prospectively prevailing for some years are to be interpreted as being a mirror of problems and costs arising during this period of transition. Moreover, the administrative guidelines employed by the "Treuhandanstalt", i.e. the government agency privatizing nationalised property in Eastern Germany, obviously exert a dominating influence on the level of land rents. In the long term, market conditions for leased land in Eastern Germany will become more and more similar to those ones existing in Western Germany, although this process of equalisation may show considerable differences between regions. In addition, land owners will probably not reach a position vis-à-vis tenants as strong as they presently have in the Western part of the country. Similarly, considerable differences in prices of land with equal economic value between Eastern and Western Germany have to be expected. In particular, those determinants which are responsible for the fact that land prices in Western Germany are much higher than the economic value of land when used in agricultural production are much weaker in Eastern Germany. Again, this may only be true on the average but not in regions with high demand for land needed for non-agricultural purposes.

## Literatur

Agra-Europe 22 (1992 ) Nr. 26, Länderberichte, Sonderbeilage (Richtlinie für die Verwertung volkseigener Flächen).

Agra-Europe 22 (1992a) Nr. 30, Markt und Meinung, S. 21-22 (Reform-Sonderregelungen für die neuen Bundesländer).

Agra-Europe 22 (1992b) Nr. 32, Länderberichte, S. 9 (Mehrzahl der Länder bilden eine Ertragsregion).

Arbeitsgruppe des Wiss. Beirats beim BML: Durchführung der Privatisierung des volkseigenen landwirtschaftlichen Bodens. Stellungnahme vom 19.05.1992.

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

Doll, H. und Klare, K.: Finanzierungsmodelle für die Verwertung ehemals volkseigener Flächen. - Agra-Europe 22 (1992), Länderberichte, Sonderbeilage, S. 1-29.

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

Hagedorn, K.: Das Institutionenproblem in der agrarökonomischen Politikforschung. - Habilitationsschrift, Braunschweig 1989.

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

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

Höper, H.: Die Bestimmungsfaktoren des Bodenpreises, die Bodenpreisbildung und die Auswirkungen staatlicher Eingriffe gemäß Grundstücksverkehrsgesetz auf dem Bodenmarkt. - Kiel 1985.

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

Isermeyer, F.: Umstrukturierung der Landwirtschaft in den neuen Bundesländern. - Agrarwirtschaft 40 (1991a), S. 294-305.

Kindler, R.: Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise in den östlichen Bundesländern. - St. Augustin 2, 1991.

Klare, K. und Peters, W.: Entwicklung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland. - Landbauforschung Völkenrode 30 (1980), H. 2, S. 107-133.

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

Klare, K.: Investitionshilfen für Wieder- und Neueinrichter revisionsbedürftig. - Agra-Europe 21 (1991), Nr. 46, Dokumentation, S. 1-40.

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

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

Niendieker, V.: Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt. Eine ökonometrische Analyse der jüngeren Preisentwicklung in den Bundesländern. - Agrarwirtschaft 36 (1987), S. 362-371.

Schmitt, G.: Warum ist Landwirtschaft eigentlich überwiegend "bäuerliche Familienwirtschaft"? - Berichte über Landwirtschaft 67 (1989), S. 161-219.

Schmitt, G.: "Perestroika" und die Ratlosigkeit der Agrarökonomen. - Agrarwirtschaft 39 (1990), S. 97-98.

Schmitt, G.: Die ökonomische Logik der Einheit von Haushalt und Betrieb in der Landwirtschaft - Konstituierende Elemente, Wettbewerbsfähigkeit und Implikationen der Familienarbeitsverfassung. - Agrarwirtschaft 39 (1990a), S. 209-220.

Schmitt, G.: "Die deutsche Einheit" - Das Aus für das Leitbild "Bäuerliche Familienbetriebe"? - Agra-Europe 20 (1990b), Nr. 20, Markt und Meinung, S. 5-8.

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

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

top agrar spezial 1991, H. 16, S. 14 (Richtlinie der Treuhand zur Ermittlung des Pachtzinses).

top agrar spezial 1992, H. 12, S. 4-6 (Ab Juli wird langfristig verpachtet und verkauft).

top agrar spezial 1992a, H. 17, S. 8-10 (Treuhand-Flächen: Wann gibt es endlich Klarheit?).

Wissenschaftlicher Beirat beim BML: Grundsätze für die Privatisierung des volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Bodens durch die Treuhandanstalt - Bereich Land- und Forstwirtschaft. Angewandte Wissenschaft H. 392 (Grundsatzfragen zur Anpassung der Landwirtschaft in den neuen Bundesländern). - Münster-Hiltrup 1991, S. 38-49.

Verfasser: Klare, Klaus, Dipl.-Ing. agr., Institut für Strukturforschung der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft Braunschweig-Völkenrode (FAL), Leiter: Prof. Dr. sc. agr. Eckhart Neander.