

Kauf- und Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen: Entwicklung und Auswirkungen auf das Agribusiness

Prof. Dr. Ludwig Theuvsen
Georg-August-Universität Göttingen

Hannover, 28. April 2015



1. Einleitung

Aufregung rund um den Bodenmarkt:

- „Behindern steigende Pachtpreise Ihre Betriebsentwicklung“ (raiffeisen.com; Frage der Woche)
→ 77,7 %: Ja (1.420 teilnehmende Landwirte)
- „eine ungesunde Entwicklung für die Landwirtschaft“ (NLG in der HAZ v. 3.6.2014)

Besteht Handlungsbedarf?

- Initiativen zur Beruhigung der landwirtschaftlichen Bodenmärkte u.a. in Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Niedersachsen
→ Schärfere Regulierung des Flächenerwerbs
→ „Pachtpreisbremse“ gegen Bodenspekulation
- Gutachten im Auftrag des BLG zu Möglichkeiten der Weiterentwicklung des Grundstücksverkehrsrechts

1. Einleitung

Viele offene Fragen:

- Welche Rolle spielt die Biogasproduktion?
→ „Verdacht“ seit EEG 2009
- Wirken Bodenspekulation und außerlandwirtschaftliche Investoren als Preistreiber?
- Gibt es eine Preisblase am Bodenmarkt?

Heutige Fragestellungen:

- Welche Entwicklungen kennzeichnen den Bodenmarkt?
- Welche Auswirkungen hat dies auf das Agribusiness?

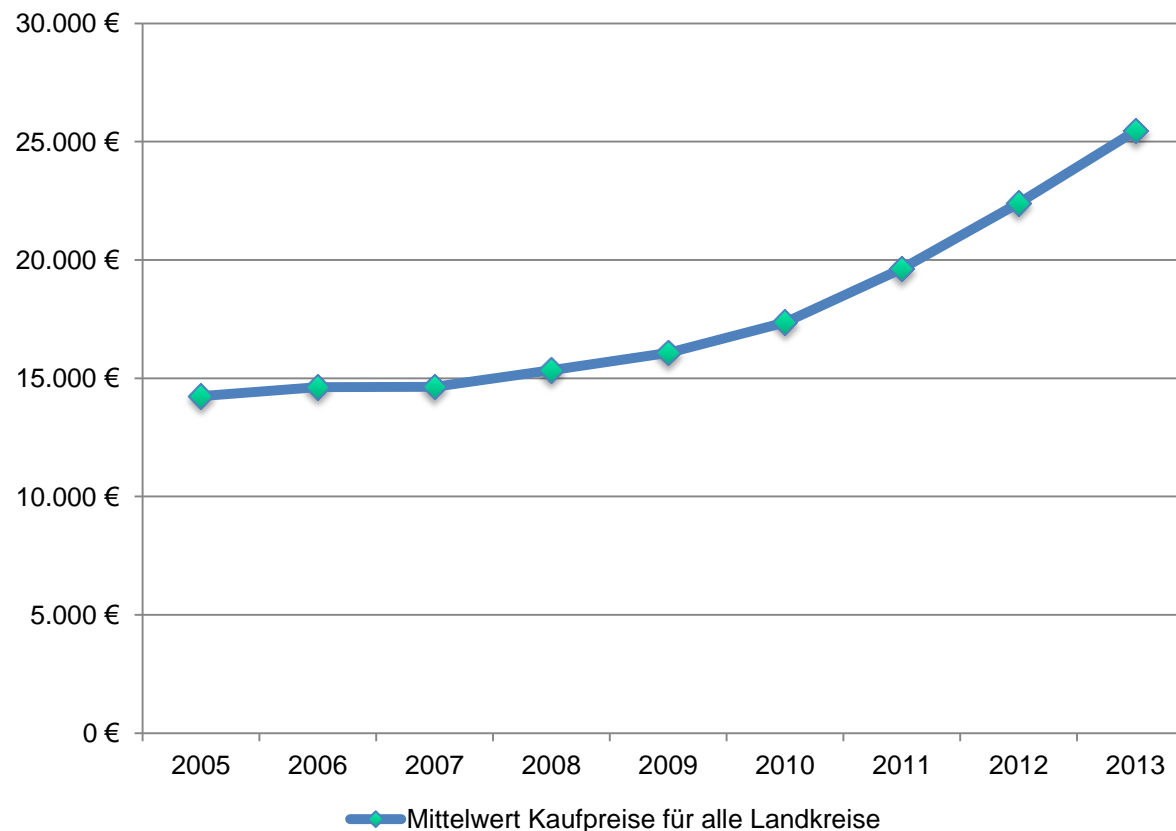
Gliederung

1. Einleitung
 2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt
 - 2.1 Kaufmarkt
 - 2.2 Pachtmarkt
 3. Ursachen der Preisentwicklung am Bodenmarkt
 4. Auswirkungen auf das Agribusiness
 5. Fazit
-

2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt

Durchschnittlicher Kaufpreis pro Hektar in Niedersachsen (in €)

→ Anstieg um mehr als 10.000 €/ha seit 2008 (+66%)



(nach LSN 2014)

2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt

Durchschnittlicher Kaufpreis pro Hektar (in €)

→ Große regionale Unterschiede (Höhe; prozentuale Veränderungen)

	2005	2013	proz. Anstieg
Vechta	30.125 €	64.780 €	+ 115 %
Cloppenburg	21.168 €	61.495 €	+ 190,5 %
Osterode	8.406 €	11.473 €	+ 36,5 %
Holzminden	11.147 €	13.492 €	+ 21 %
Wittmund	6.858 €	25.338 €	+ 269,5 %
Wilhelmshaven	11.114 €	37.720 €	+ 240 %

(nach LSN 2014)

2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt

Durchschnittlicher Kaufpreis pro Hektar (in €)

→ Große regionale Unterschiede (Höhe; prozentuale Veränderungen)

	2005	2013	proz. Anstieg
Vechta	30.125 €	64.780 €	+ 115 %
Cloppenburg	21.168 €	61.495 €	+ 190,5 %
Osterode	8.406 €	11.473 €	+ 36,5 %
Holzminden	11.147 €	13.492 €	+ 21 %
Wittmund	6.858 €	25.338 €	+ 269,5 %
Wilhelmshaven	11.114 €	37.720 €	+ 240 %

(nach LSN 2014)

2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt

Durchschnittlicher Kaufpreis pro Hektar (in €)

→ Große regionale Unterschiede (Höhe; prozentuale Veränderungen)

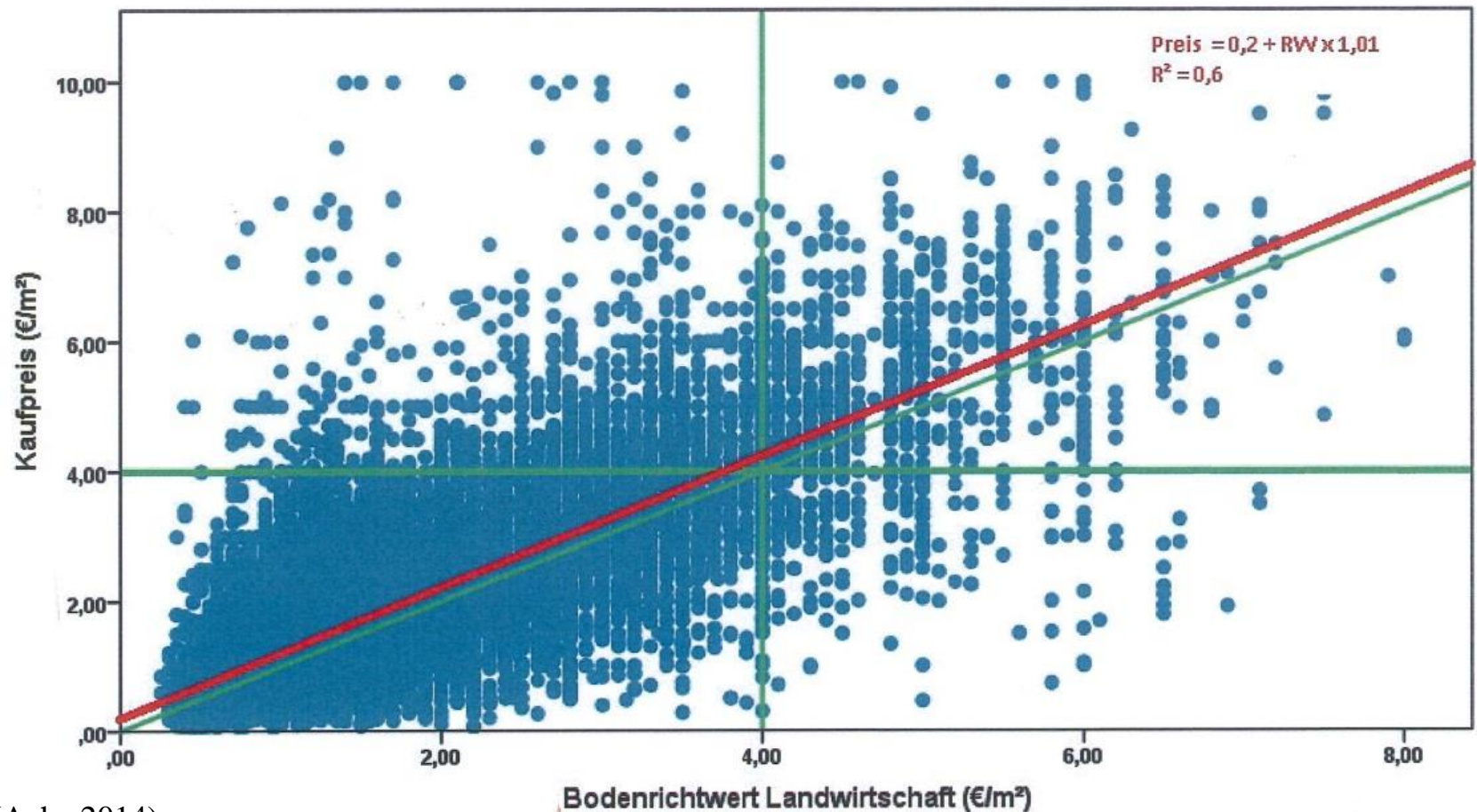
	2005	2013	proz. Anstieg
Vechta	30.125 €	64.780 €	+ 115 %
Cloppenburg	21.168 €	61.495 €	+ 190,5 %
Osterode	8.406 €	11.473 €	+ 36,5 %
Holzminden	11.147 €	13.492 €	+ 21 %
Wittmund	6.858 €	25.338 €	+ 269,5 %
Wilhelmshaven	11.114 €	37.720 €	+ 240 %

(nach LSN 2014)

2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt

Kaufpreise (€/m²) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert

→ Große Unterschiede innerhalb der Regionen

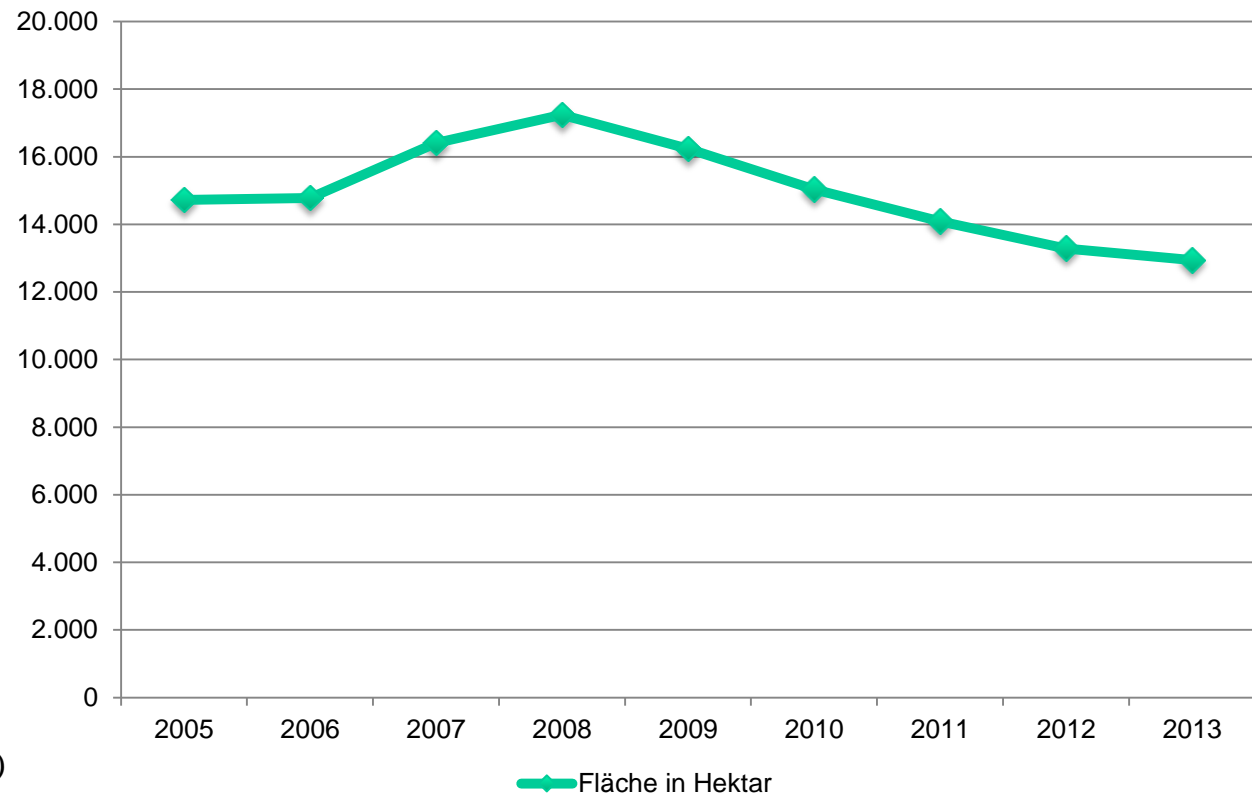


(Ache 2014)

2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt

Gesamte verkaufte Flächen (Kauf und Verkauf) in Niedersachsen (in ha; 2005-2013)

- Rückgang der pro Jahr verkauften Fläche seit 2008 um rund 25%
- Sinkende Bodenmobilität: ca. 0,5%
→ geringe Bedeutung des Kaufmarktes

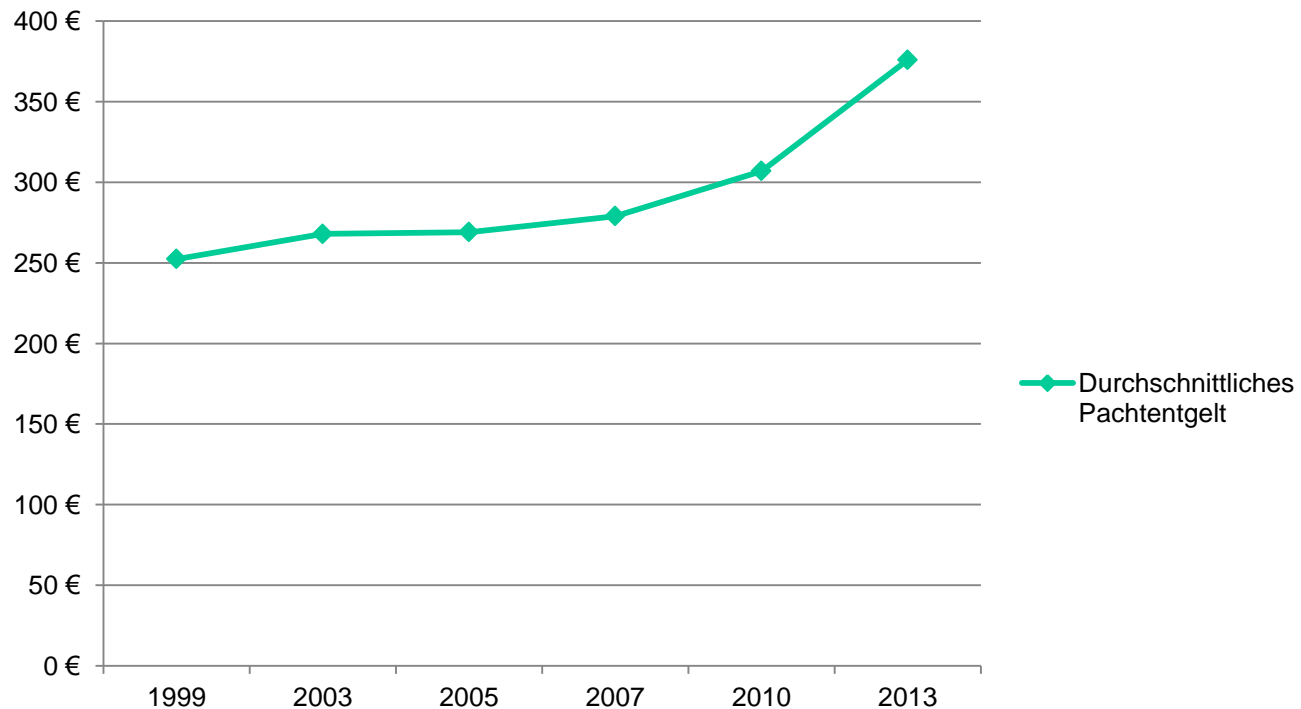


(nach LSN 2014)

2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt

Durchschnittliches Pachtentgelt für landwirtschaftliche Flächen in Niedersachsen (in €; 1999-2013)

- Wesentlich bedeutsamer (2013: 58% Pachtflächenanteil)
- Anstieg Pachtentgelt von 2007 bis 2013 von 279 € auf 376 € (+34,7%)
- Unsicherheiten hinsichtlich der Datenlage

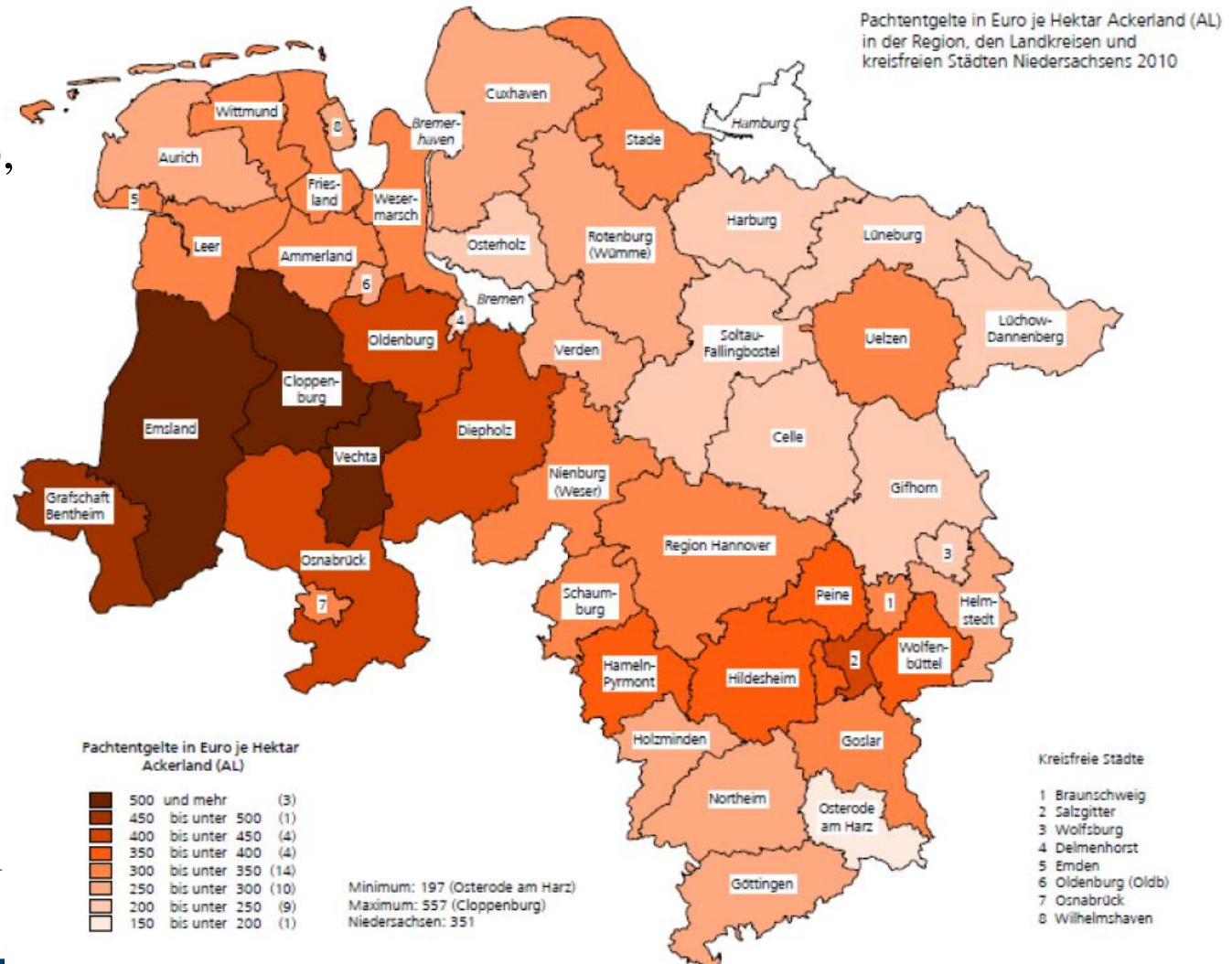


(nach LSN 2014)

2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt

Pachtentgelte nach Landkreisen in Niedersachsen (2010)

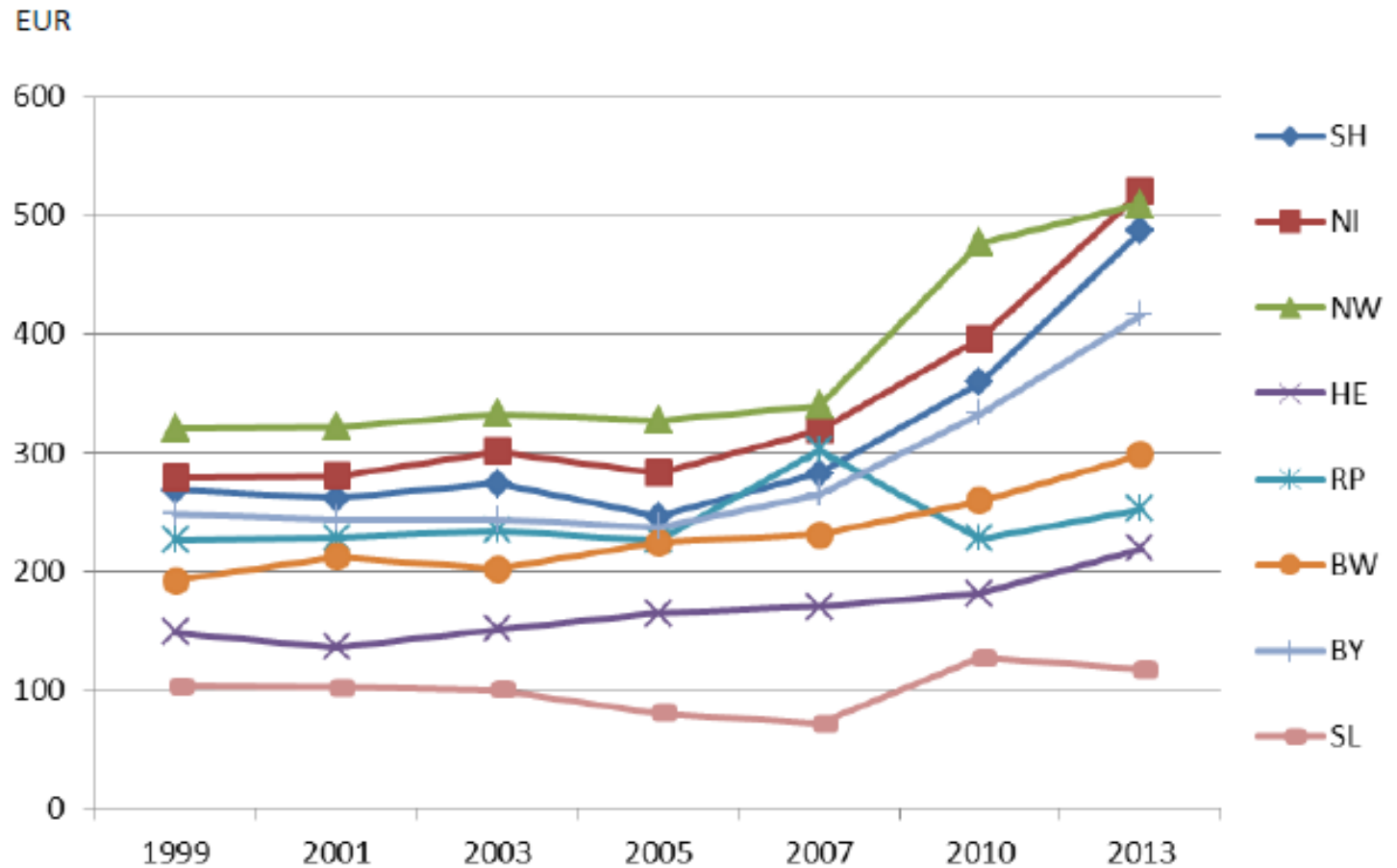
- Spitzenreiter:
Cloppenburg (541 €),
Vechta (516 €),
Emsland (477 €)
- Schlusslicht:
Osterode (168 €?)
Oder 197 €?)
- Stärkste prozentuale
Anstiege:
Vechta, Cloppen-
burg, Emsland,
Grafschaft Bentheim
(Bodenmarkt Exklusiv 2010)



2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt

Durchschnittliches Pachtentgelt je ha neuverpachtete Fläche

Niedersachsen: Agrarland Nr. 1 – auch bei den (Neu-)Pachtpreisen



(BLAG 2014)

3. Ursachen der Preisentwicklung am Bodenmarkt

Breustedt/Habermann (2010): Einflussgrößen auf die Höhe der Neupacht-
preise in Westdeutschland:

a) Betriebliche Merkmale:

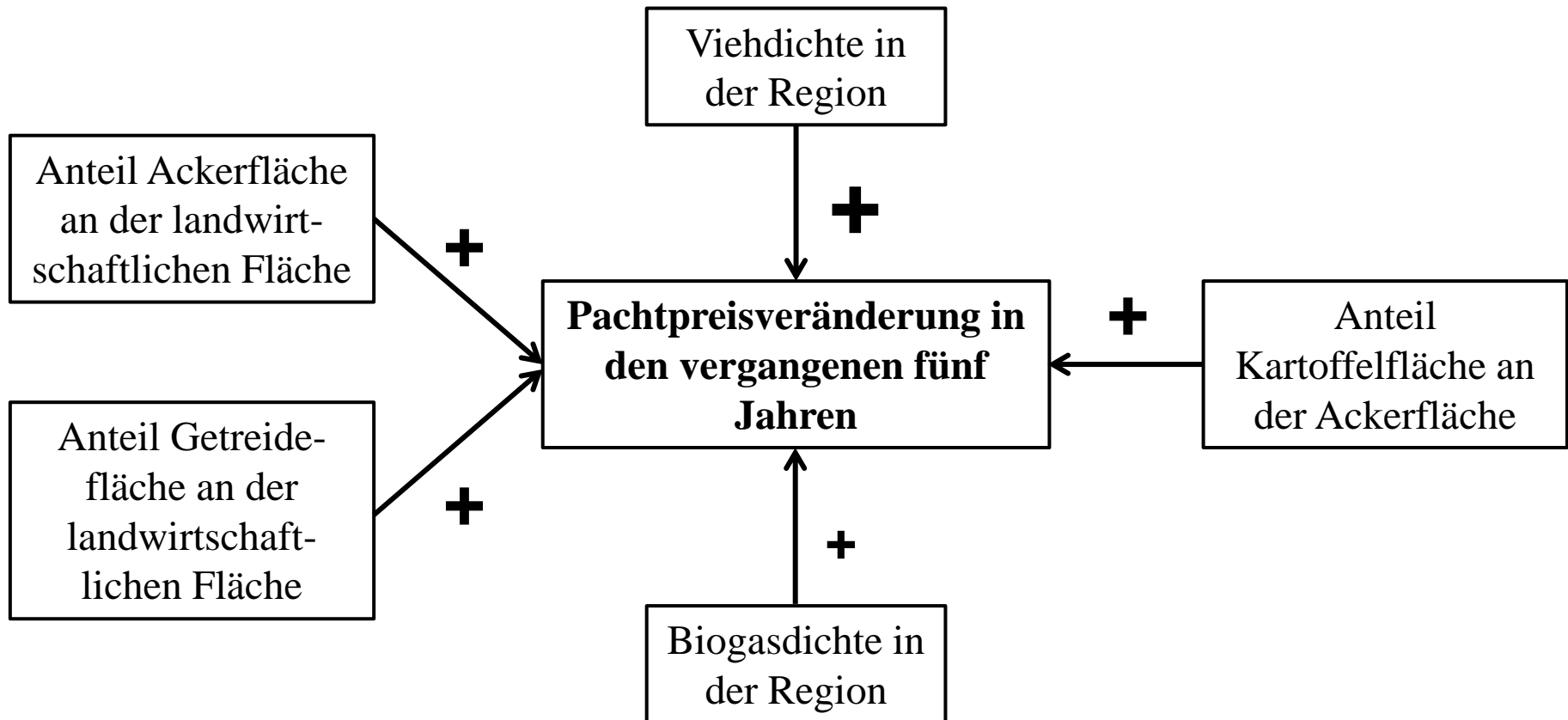
- Größe der Neupachtfläche
- Ackerpachtanteil
- Standarddeckungsbeitrag
- Anteile ertragsstarker Kulturen
(Zuckerrüben, Kartoffeln)
- Bodenqualität (EMZ)
- Betrieb im Haupterwerb

b) Regionale Merkmale:

- Viehdichte
- Anbauanteil Biogasmals
- Bevölkerungsdichte
- Höhe Alternativeinkommen

3. Ursachen der Preisentwicklung am Bodenmarkt

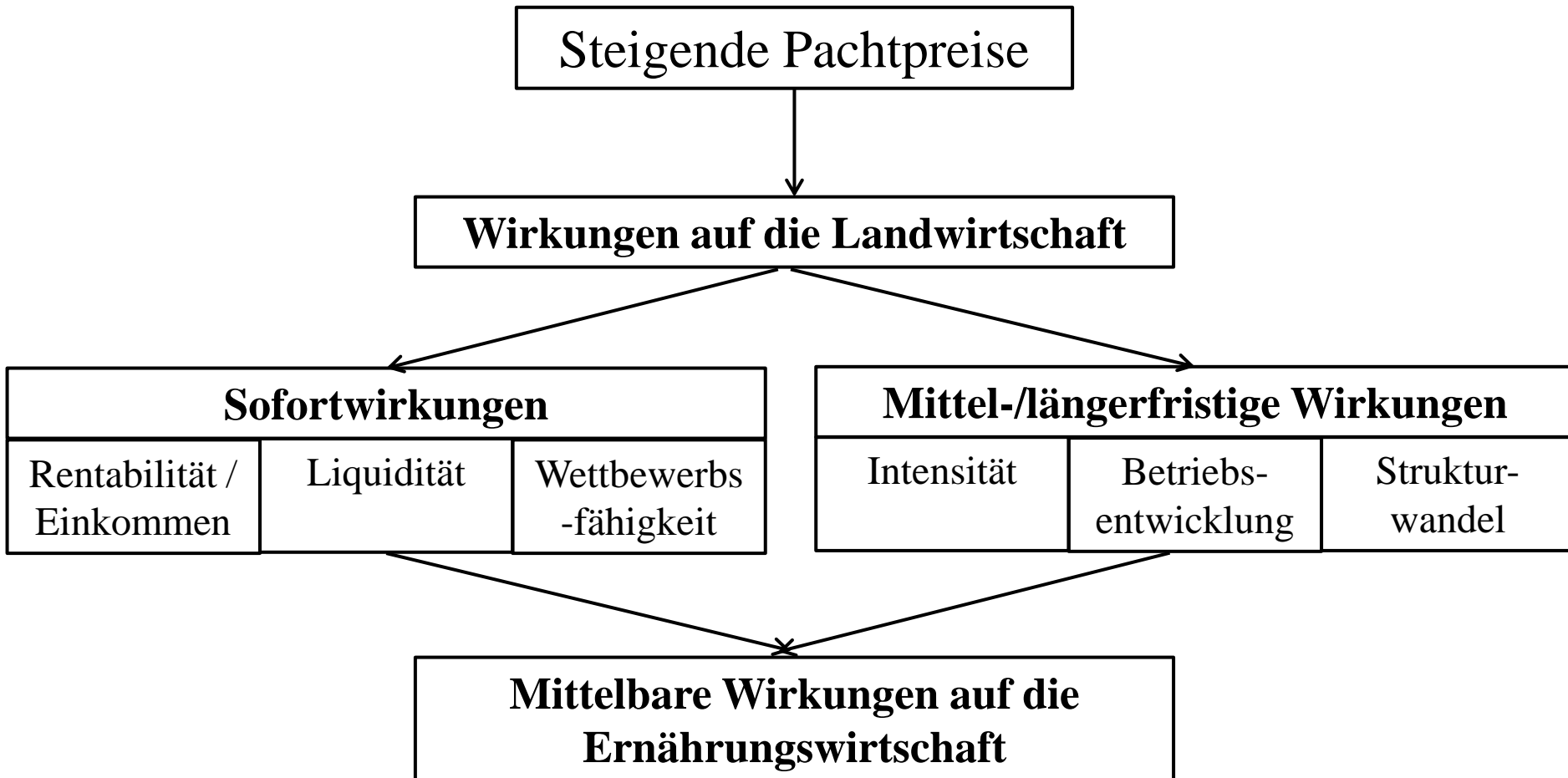
Emmann/Theuvsen (2010): Einflussgrößen auf Pachtpreisanstieg in Niedersachsen



Gliederung

1. Einleitung
 2. Entwicklungen am niedersächsischen Bodenmarkt
 - 2.1 Kaufmarkt
 - 2.2 Pachtmarkt
 3. Ursachen der Preisentwicklung am Bodenmarkt
 - 4. Auswirkungen auf das Agribusiness**
 5. Fazit
-

4. Auswirkungen auf das Agribusiness



4. Auswirkungen auf das Agribusiness

a) Pachtpreise: Wirkungen auf Einkommen und Liquidität

Ausgangspunkt:

- Betrachtung regionstypischer Betriebe:
 - a) Ackerbaubetrieb (LK Hildesheim)
 - b) Milchviehbetrieb (LK Friesland)

- Wichtige Betriebsmerkmale (Betriebsgröße, Pachtflächenanteile u.ä.) orientieren sich an Durchschnittswerten aus der Agrarstatistik:
 - „Agrarstatistisches Kompendium 2011“ und „Durchschnittsergebnisse aus dem Wirtschaftsjahr 2012/2013“ der Landwirtschaftskammer Niedersachsen

4. Auswirkungen auf das Agribusiness

Ackerbaubetrieb (LK Hildesheim):

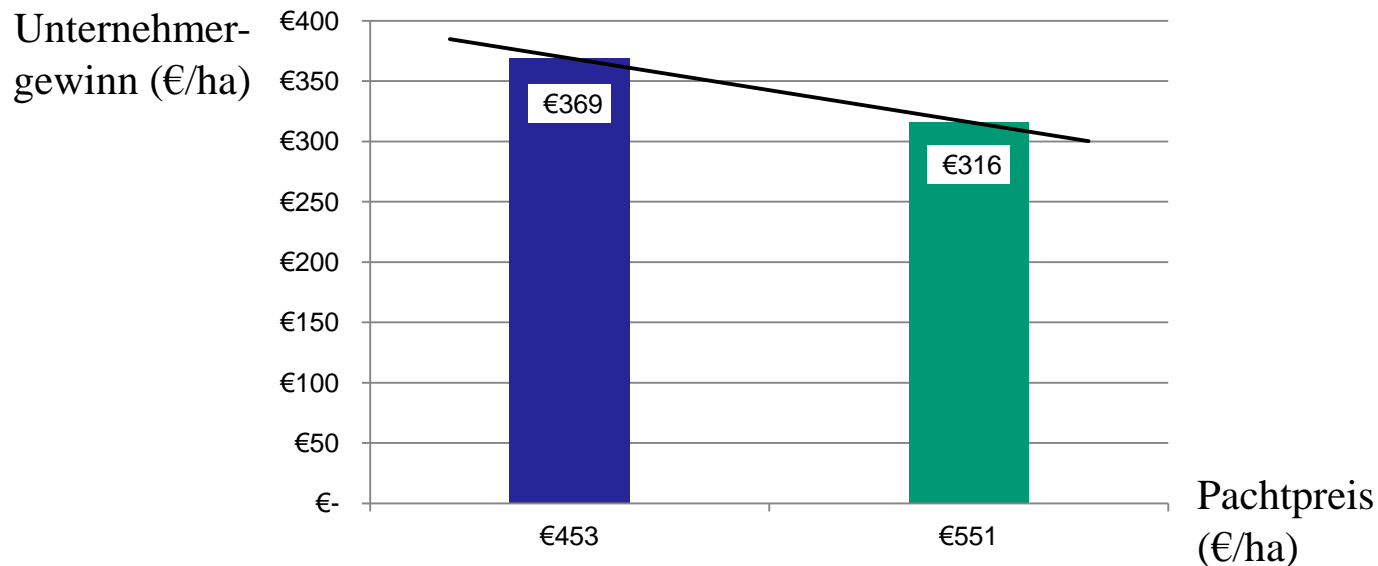
- 95 ha, davon 44 ha Eigentums- und 51 ha Pachtfläche
- Regionstypische Fruchtfolge, u.a. 19 ha Zuckerrüben, 71 ha Getreide
- Pachtentgelt 2010:
 - 453 €/ha (+6,7% von 1999 bis 2010)
 - 23.103 €/Jahr
- Unternehmergewinn (nach Entlohnung eigener Produktionsfaktoren):
 - 369 €/ha
 - 35.055 €/Jahr

4. Auswirkungen auf das Agribusiness

Ackerbaubetrieb (LK Hildesheim):

- Pachtpreisanstieg in Niedersachsen 2010 bis 2013: +21,72%
→ 551 €/ha (+98 €/ha) → 28.101 €/Jahr (+4.998 €/Jahr)
- Unternehmergewinn:
→ 316 €/ha (-14,4%) → 30.020 €/Jahr (-4.998 €/Jahr)

→ Deutlich negative Wirkung auf Rentabilität und Einkommen



4. Auswirkungen auf das Agribusiness

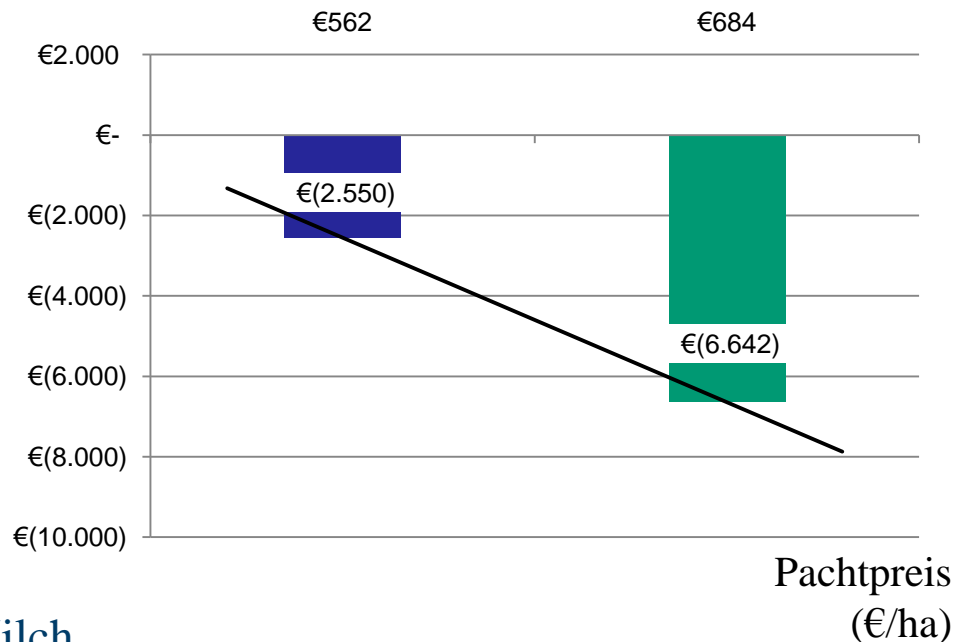
Milchviehbetrieb (LK Friesland):

- 77 ha, davon 29 ha Eigentums- und 48 ha Pachtfläche
- 34 ha Ackerland (überwiegend Silomais), 43 ha Grünland
- 70 Milchkühe; Milchleistung: 8.135 kg/Jahr/Kuh bzw. 569.450 kg/Jahr
- Pachtentgelt 2010:
 - 562 €/ha Ackerland (+2% von 1999 bis 2010)
 - 271 €/ha Grünland
 - 19.071 €/Jahr
- Unternehmergewinn (nach Entlohnung eigener Produktionsfaktoren):
 - -31 €/ha
 - -2.400 €/Jahr

4. Auswirkungen auf das Agribusiness

Milchviehbetrieb (LK Friesland):

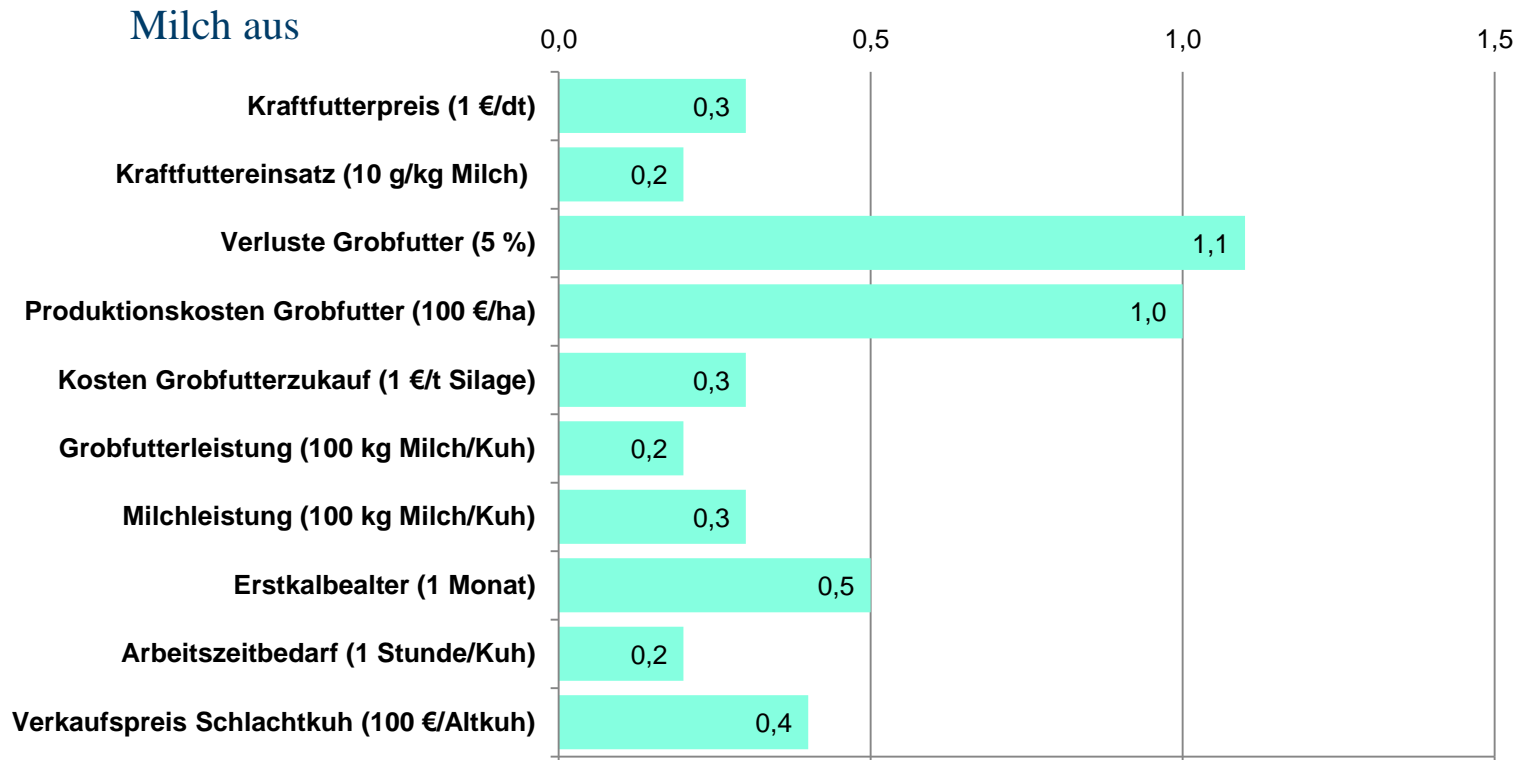
- Pachtpreisanstieg in Niedersachsen 2010 bis 2013: +21,72%
 - 684 €/ha Ackerland (+122 €/ha)
 - 330 €/ha Grünland (+59 €/ha)
 - 23.213 €/Jahr (+4.142 €/Jahr)
- Unternehmergewinn:
 - -86,30 €/ha
 - -6.642 €/Jahr (-4.142 €/Jahr)
- Wettbewerbsfähigkeit:
 - Erzeugungskosten: +0,7 Ct./kg Milch



4. Auswirkungen auf das Agribusiness

b) Pachtpreise: Wirkungen auf Wettbewerbsfähigkeit

- Wettbewerbsfähigkeit: Erzeugungskosten +0,7 Ct./kg Milch
- Zum Vergleich: Veränderung bei ... um ... macht in der Milchviehhaltung etwa ... Ct./kg



(Dorfner 2011; Kuh mit Nachzucht bei 7.500 kg/Kuh Milchleistung; Vollkostenrechnung nach BZS Bayern; Lohnansatz 15 €/AKh)

4. Auswirkungen auf das Agribusiness

c) Pachtpreise: Wirkungen auf Betriebsentwicklung und Strukturwandel

Betriebsentwicklung und Strukturwandel durch viele Einflussgrößen bestimmt:

- Agrarpolitik (GAP, DüV etc.)
 - Sonstige Politiken (z.B. EEG, BauGB)
 - Agrarpreisniveau
 - Inputpreise (u.a. Pachtpreise)
 - etc.
- Prognose betriebs- und agrarstruktureller Wirkungen schwierig

4. Auswirkungen auf das Agribusiness

Steigende Pachtpreise

„Verpachten statt Weiterwirtschaften“

- Vermehrte Aufgabe z.B. von Nebenerwerbsbetrieben
- Mehr Zupachtchancen für Wachstumsbetriebe
- Beschleunigung des Strukturwandels

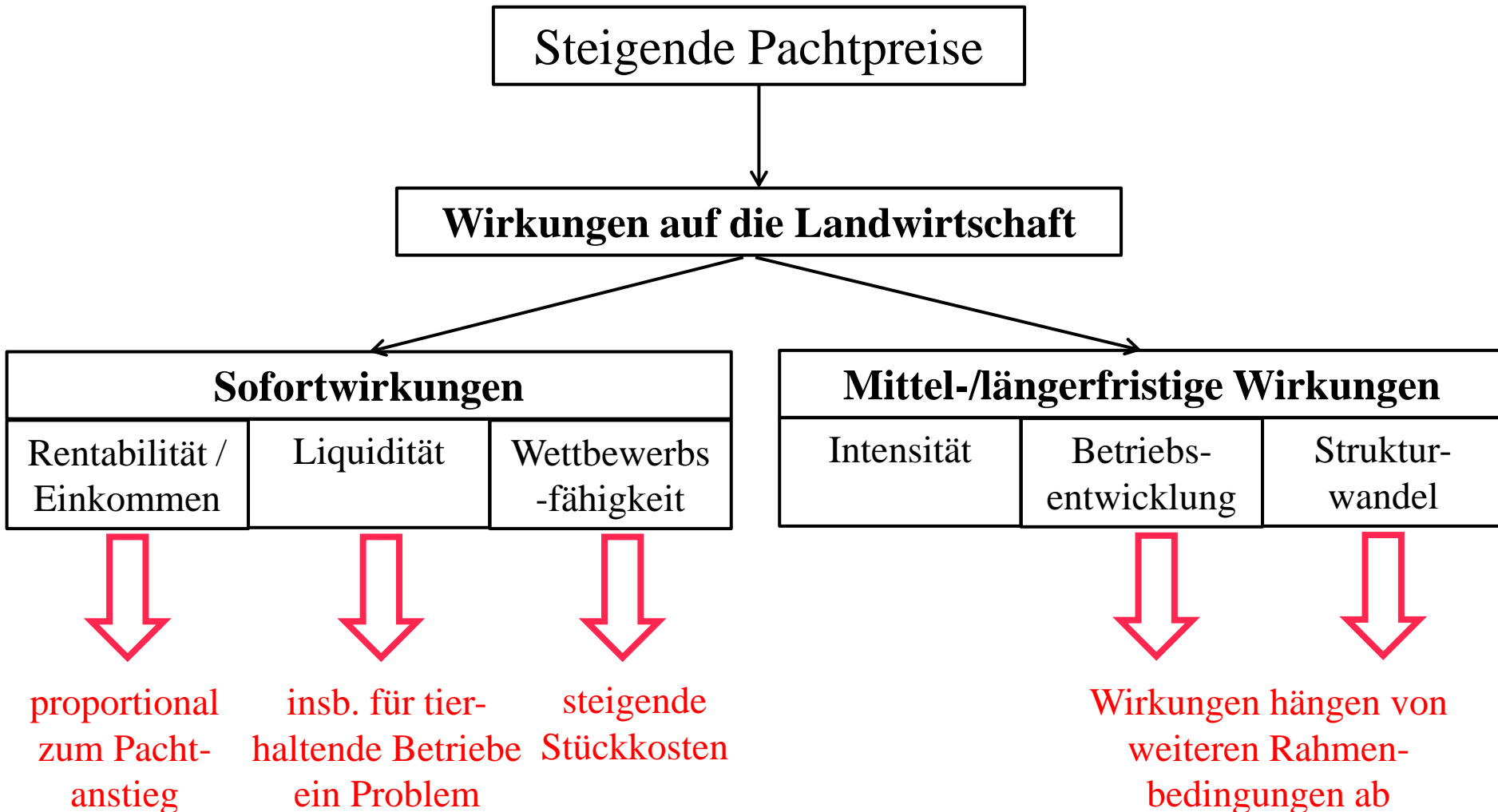
Steigende Wettbewerbsfähigkeit
(Größendegression; technischer
Fortschritt)

„Keine Zupachtmöglichkeiten“

- Behinderung der Betriebsentwicklung
- Verlangsamung des Strukturwandels

Sinkende Wettbewerbsfähigkeit

4. Auswirkungen auf das Agribusiness



4. Auswirkungen auf das Agribusiness

Steigende Pachtpreise

Indirekte Wirkungen auf die
Ernährungswirtschaft

Sofortwirkungen

Verminderte Wettbewerbsfähigkeit durch
höhere Kosten der landwirtschaftlichen
Produktion

Mittel-/längerfristige Wirkungen

Wirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit
abhängig von den strukturellen Entwick-
lungen in der Landwirtschaft

5. Fazit

- Deutlich gestiegene Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen in Niedersachsen
 - Keine sinnvolle Option der Betriebsentwicklung
- Steigende Pachtpreise deutlich relevanter für landwirtschaftliche Betriebe
 - Kurzfristig: Auswirkungen auf Einkommen, Liquidität und Wettbewerbsfähigkeit
 - Mittel- und längerfristig Auswirkungen auf Wirtschaftsweise (Intensität), Betriebsentwicklung und Strukturwandel
 - Aber: Strukturelle Effekte deutlich unklarer als die Sofortwirkungen des Pachtpreisanstiegs
- Ernährungswirtschaft und andere Teile des Agribusiness „nur“ indirekt betroffen:
 - Kurzfristig negative Wirkungen
 - Langfristig weniger eindeutige Wirkungen
 - Effekt sollte insgesamt nicht überschätzt werden

5. Fazit

- Wird sich der Anstieg der Pachtpreise im selben Tempo fortsetzen?
NEIN: → Grenze der Zahlungsfähigkeit ist erreicht
 - Relativ wenige Investitionen in die Tierproduktion
 - Biogas-Boom vorbei; bald Ausscheiden erster AnlagenABER: novellierte Düngeverordnung; weiteres Greening der GAP u.ä.
- Werden die Kauf- und Pachtpreise wieder sinken?
 - Kaufpreise vielleicht ja, aber weder schnell noch kurzfristig.
 - Pachtpreise eher nicht (Ausnahme: Spitzenpachten): u.a. weil viele Verpächter um die Volatilität der Agrarmärkte wissen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Ludwig Theuvsen

Georg-August-Universität Göttingen

Department für Agrarökonomie und Rurale Entwicklung

Platz der Göttinger Sieben 5

37073 Göttingen

Telefon: 0551/39-4851

Theuvsen@uni-goettingen.de