

Pachtpreisanpassungsklauseln: Ein Beitrag zum Risikomanagement landwirtschaftlicher Betriebe?

Ludwig Theuvsen

Georg-August-Universität Göttingen

Der Boden ist der zentrale landwirtschaftliche Produktionsfaktor, eine Stellung, die noch dadurch verstärkt wird, dass er (weitgehend) unvermehrbar ist und aus diesem Grund nur begrenzt zur Verfügung steht. Trotz des schnellen landwirtschaftlichen Strukturwandels wechseln Acker- und Grünland – sieht man von Erbfällen ab – nur vergleichsweise selten den Eigentümer. So wurden im Jahr 2005 gerade einmal 0,6 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen veräußert (DEUTSCHER BAUERNVERBAND, 2007). Wäre nicht in den neuen Bundesländern mit 58 200 ha relativ viel Fläche verkauft worden (alte Bundesländer: 38 500 ha), läge dieser Wert sogar noch niedriger. Die im Strukturwandel erforderliche Reallokation der Flächen vollzieht sich demnach weniger über den Kauf und Verkauf von Flächen, als vielmehr über den Pachtmarkt. So betrug der Pachtflächenanteil im Jahr 2005 immerhin 62,4 %, mit allerdings starken regionalen Unterschieden. Die Extremwerte markieren in dieser Hinsicht Bayern (44,6 % Pachtflächen) am unteren und Sachsen (89,9 % Pachtflächen) am oberen Ende. Dass im Bundesdurchschnitt der Pachtflächenanteil zuletzt leicht rückläufig war, ist allein auf vereinigungsbedingte Sonderentwicklungen in den ostdeutschen Bundesländern, z.B. Verkäufe durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), zurückzuführen gewesen. Betrachtet man lediglich die alten Bundesländer, so wird deutlich, dass der Pachtmarkt immer wichtiger wird und der Pachtflächenanteil von 1991 bis 2005 immerhin von 42,5 % auf 59,3 % angestiegen ist. Jeder achte landwirtschaftliche Betrieb ist ein reiner Pachtbetrieb (DEUTSCHER BAUERNVERBAND, 2007). Der landwirtschaftliche Bodenmarkt ist somit im Wesentlichen ein Pachtmarkt, dessen Entwicklung maßgeblichen Einfluss auf die strategischen Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe, etwa die Realisierung von zukunftsorientierten Wachstumsstrategien, nimmt. Anekdotische Evidenz wie auch Betriebsleiterbefragungen (INDERHEES, 2007) zeigen, dass Landwirte sich dieser Problematik durchaus bewusst sind.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht überraschend, dass die absolute Höhe der Pachtpreise wie auch deren Entwicklung mit Argusaugen beobachtet werden. Wenn in veredlungsintensiven Regionen Biogasanlagen gebaut und in der Folge für Flächen mit 15 bis 25 Bodenpunkten („Karnickelsand“) Jahrespachten von 600 bis 800 €/ha vereinbart werden, so versetzt dies den Berufsstand verständlicherweise in einige Aufregung. Die zunächst als neue Einkommensalternative für die Landwirtschaft willkommen geheißen Erzeugung von Bioenergie wird daher zunehmend als bedrohliche Konkurrenz für klassische Betriebszweige betrachtet. Gerade in

Zeiten erheblicher Verwerfungen und stark steigender Preise auf dem Pachtmarkt stellt sich die Frage, wie angemessene Pachtpreise bestimmt und Pachtpreisanpassungen unter Berücksichtigung der legitimen Interessen von Pächtern und Verpächtern bewerkstelligt werden können.

In Deutschland hat die Geldpacht in Form eines jährlich zu zahlenden festen Geldbetrags historisch einst bedeutsamere Formen der Pacht, namentlich die Naturalpacht und variable, von der Entwicklung der Preise landwirtschaftlicher Produkte abhängige Varianten der Geldpacht, weitgehend verdrängt. Zugleich sind bei der reinen Flächenpacht relativ lange Vertragslaufzeiten zwischen neun und 18 Jahren verbreitet (HEINEMEYER, 1993; PRIGGE, 2007). Anpassungsklauseln finden sich oftmals in der Form, dass sich die Pachtpreise an der Entwicklung der durchschnittlichen Pachtpreise in der jeweiligen Region orientieren. Verändert sich die regionale Durchschnittspacht um einen vorher bestimmten Prozentsatz, kann sowohl vom Pächter als auch vom Verpächter eine Angleichung verlangt werden.

Charakteristisch für die heute vorherrschende Form der Geldpacht ist, dass sämtliche Ertrags- und Vermarktungsrisiken – ebenso wie alle Chancen – beim Pächter liegen. Unter Anreizgesichtspunkten weist diese Lösung zweifellos einige bedeutsame Vorteile auf, motiviert sie den Pächter doch, das Pachtland möglichst produktiv zu nutzen und Marktchancen zu erkennen und diese bestmöglich in die Entwicklung seines Betriebs einfließen zu lassen (KUHNEN, 1982). Bei starken negativen Ertrags- oder Erntepreisveränderungen verschlechtert sich allerdings die Gewinn- und Liquiditätssituation des Pächters erheblich. Wenn jedoch umgekehrt hohe Erntepreise oder auch Erträge erzielt werden, wird der Verpächter benachteiligt, da die höheren Deckungsbeiträge alleine dem Pächter zu gute kommen.

Aspekte des Risikomanagements haben für landwirtschaftliche Betriebe lange Zeit keine wesentliche Rolle gespielt. Auf der einen Seite wurden viele Risiken, denen Betriebe in einer Marktwirtschaft typischerweise ausgesetzt sind, etwa Absatz- und Preisrisiken, durch die Agrarpolitik erheblich abgemildert. Auf der anderen Seite war die Risikotragfähigkeit landwirtschaftlicher Familienbetriebe ohne familienfremde Arbeitskräfte, mit sehr geringem Verschuldungsgrad und geringen Pachtflächenanteilen außerordentlich groß. Auf beiden Seiten sind Veränderungen erkennbar geworden. Die jüngeren Reformen der Agrarpolitik zielten erkennbar darauf ab, landwirtschaftliche Betriebe stärker den Marktkräften auszusetzen. Darüber hinaus führen Entwicklungen wie beispielsweise der sich ankündigende Klimawandel oder die zunehmende räumliche Konzentration der

Tierproduktion dazu, dass nicht zuletzt Wetter- und Seuchenrisiken anwachsen. Gleichzeitig nimmt die Risikotragfähigkeit von (Wachstums-)Betrieben, die mit familienfremden Arbeitskräften operieren, steigende Verschuldungsgrade aufweisen und überwiegend auf zugepachteten Flächen wirtschaften, ab. Nicht zufällig werden daher in den letzten Jahren verstärkt Aspekte eines landwirtschaftlichen Risikomanagements, etwa in Form von Mehrgefahrenversicherungen oder Wetterderivaten (BREUSTEDT, 2004; MUBHOFF, ODENING und XU, 2005), diskutiert. In dieser Situation liegt die Frage nahe, ob nicht auch die Pachtpreisgestaltung verstärkt Risikoaspekten Rechnung tragen und einen Beitrag zum landwirtschaftlichen Risikomanagement leisten sollte. Dass diese Frage nicht ganz aus der Luft gegriffen ist, zeigen moderne Spielarten der Naturalpacht, etwa das sog. *crop sharing*, in den USA (TASLIM, 1989).

Einen Beitrag zum betrieblichen Risikomanagement leisten Pachtverträge, wenn sie die Ertrags- und Vermarktungsrisiken nicht allein dem Pächter aufbürden, sondern zwischen ihm und dem Verpächter aufteilen und dadurch – im Positiven wie im Negativen – Extremfälle neutralisieren. Dazu ist eine flexible Pachtpreisbestimmung notwendig, die sich nicht allein an der Entwicklung der durchschnittlichen Pachtpreise in der jeweiligen Region oder dem allgemeinen Lebenshaltungskostenindex orientiert, sondern vor allem die Entwicklung von Erntepreisen und Erträgen berücksichtigt.

Eine entsprechende Methode zur Pachtpreisanpassung, die allerdings einige später noch zu stellende Fragen offen lässt, ist von LANGEMEIER (1997) vorgestellt worden. Ihre Anwendung setzt voraus, dass sich Verpächter und Pächter zunächst auf einen Basispachtpreis, einen Basiserntegutpreis und einen Basisertrag einigen. Neben den festgelegten Basiswerten müssen dann für jedes Jahr die aktuellen Werte der Erträge sowie der Erntepreise bestimmt werden. Der Pachtpreis in den einzelnen Jahren errechnet sich dann nach folgender einfacher Formel:

$$\text{aktueller Pachtpreis} = \text{Basispachtpreis} \times \frac{\text{aktueller Ertrag}}{\text{Basisertrag}} \times \frac{\text{aktueller Erntepreis}}{\text{Basiserntepreis}}$$

Da sich der aktuelle Pachtpreis aus den relativen Veränderungen des Erntepreises und des Ertrages gegenüber den Basiswerten ergibt, tragen Verpächter und Pächter die Ertrags- und Vermarktungsrisiken gemeinsam. Eine Anwendung des Modells von LANGEMEIER (1997) in der betrieblichen Praxis würde den Pächtern daher mehr planerische Sicherheit verschaffen und die zupachtenden Betriebe in schlechten Wirtschaftsjahren finanziell entlasten. Besonders für wachsende Betriebe mit hohen Pachtflächenanteilen sowie komplette Pachtbetriebe würde dies einen erheblichen Beitrag zum betrieblichen Risikomanagement bedeuten. Erste Beispielrechnungen zeigen, dass die Anwendung der Pachtpreisanpassungsklausel ohne Weiteres durchführbar ist und zu angemessenen Ergebnissen führt (PLUMEYER, ZIESENIB und THEUVSEN, 2007).

Ihre Grenzen findet die vorgestellte Form der Pachtpreisanpassung dort, wo zu hohe Basispachtpreise vereinbart werden. Auch eine Pachtpreisanpassungsklausel, die das Ertrags- und Vermarktungsrisiko auf Pächter und Verpächter verteilt, schützt nicht vor der Missachtung des Grundprinzips der funktionalen Einkommensanalyse, wonach sich (Basis-)Pachtpreise vorrangig am möglichen Reinertrag, der auf

einer Fläche erwirtschaftet werden kann, und allenfalls ergänzend am allgemeinen Geschehen auf dem Landpachtmarkt und speziell dem sich dort herausbildenden Preisniveau orientieren müssen (KÖHNE, 2007).

Selbstverständlich wirft eine Flexibilisierung der Pachtpreise eine Reihe von Fragen auf, insbesondere, wenn sie mit einer so einfachen Formel, wie sie von LANGEMEIER (1997) empfohlen wird, durchgeführt wird:

- Wie sollen die aktuellen Erträge und Preise ermittelt werden? Prima facie liegt es nahe, bei der Bestimmung der Erträge die Ergebnisse der regionalen Beratung bzw. des Versuchswesens heranzuziehen; die Erntepreise könnten sich ebenfalls an regionalen Richtwerten orientieren, z.B. Preisnotierungen in regionalen Fachzeitschriften, um den individuellen Betriebsleiterfähigkeiten kein zu starkes Gewicht bei der Pachtpreisbestimmung beizumessen. Andererseits sind betriebsindividuelle Erträge und regionale Durchschnittserträge aus verschiedenen Gründen – unterschiedliche Anteile an Berechnungsflächen, kleinräumige Wetterunterschiede usw. – oft nur schwach miteinander korreliert (BREUSTEDT, 2004).
- Sollen weitere Faktoren, etwa die Entwicklung der Energiepreise, in die Pachtpreiskalkulation einfließen?
- Sind die Ergebnisse bei Früchten, die aufgrund fehlender Marktordnung dem freien Spiel der Marktkräfte ausgesetzt sind (z.B. Speisekartoffeln) oder bei denen sich aufgrund aktueller agrarpolitischer Entwicklungen deutlich stärkere Preisschwankungen beobachten lassen, z.B. Roggen nach Wegfall der Roggenintervention, angemessen? Überzeugen die Ergebnisse angesichts möglicherweise spezieller örtlicher und betriebsindividueller Bedingungen?
- Wie können verschiedene Fruchtfolgen sowie Umwälzungseffekte aus anderen Betriebszweigen, bspw. der Veredlung oder der Biogasproduktion, in die Anpassungsklausel integriert werden?
- Sind alternative Formen der Aufteilung des Ertrags- und Vermarktungsrisikos auf Pächter und Verpächter u.U. zweckdienlicher? Sollte der Pachtpreis bei geringen Ertrags- und Preisschwankungen nur geringfügig, bei starken Abweichungen von den Basiswerten dagegen relativ stärker korrigiert werden mit der Folge, dass der Verpächter größere Teile des Risikos übernimmt? Oder ist eher ein degressiver Verlauf der Pachtpreiskurve, der dem Pächter mehr Risiko belässt, besser?
- Inwieweit wird eine teilweise Überwälzung des Risikos auf die Verpächter dazu führen, dass eine Risikoprämie in die Pachtpreise einkalkuliert wird und das Pachtpreinsniveau sich dadurch insgesamt nach oben verschiebt? Aus der Agency-Theorie ist bekannt, dass risikoaverse Akteure nur gegen Zahlung einer entsprechenden Entschädigung zur Übernahme eines Risikos bereit sind (JOST, 2001). Von Verpächtern muss in vielen Fällen angenommen werden, dass sie risikoavers sind, z.B., weil es sich vielfach um nicht (mehr) unternehmerisch tätige Personen handelt. Insofern muss ihre Risikoneigung bei der Neugestaltung von Pachtverträgen berücksichtigt werden. Neben Unterschieden in der Risikoneigung verschiedener Verpächter kommt bei der Verwendung von Pachtpreisanpassungsklauseln noch hinzu, dass sich auch die Risikoprofile der Produktionsprogramme verschiedener Landwirte erheblich voneinander unterscheiden können.

- Schließlich ist die Akzeptanz von Pachtpreisanpassungsklauseln bislang noch nicht systematisch untersucht worden. Aus anderen Zusammenhängen, etwa dem Bereich der vertraglichen Ausgestaltung von Liefer- und Leistungsbeziehungen in den Wertschöpfungsketten des Agribusiness, ist bekannt, dass neuartige, nicht tradiertem Vorgehen entsprechende Lösungen häufig abgelehnt werden (SCHULZE, SPILLER und THEUVSEN, 2007). Eine wichtige Determinante der Akzeptanz von Anpassungsklauseln wird sicherlich die Neutralität der Institutionen, die den Basisertrag und den Basiserntepreis bzw. aktuelle Erträge und Preise bestimmen, sein.

Ungeachtet dieser – und vermutlich noch weiterer – vertieft zu diskutierender Fragestellungen erscheint es sinnvoll, im Spannungsfeld von wachsenden Risiken einerseits und nachlassender Risikotragfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe andererseits mehr als bislang über die Nutzung des vergleichsweise leicht zu mobilisierenden Risikomanagementpotentials von Pachtpreisanpassungsklauseln nachzudenken.

Literatur

- BRUSTEDT, G. (2004): Effiziente Reduktion des Produktionsrisikos im Ackerbau durch Ertragsversicherungen. Dissertation. Universität Kiel.
- DEUTSCHER BAUERNVERBAND (2007): Situationsbericht 2007. In: <http://www.situationsbericht.de> (Abrufdatum: 23. Oktober 2007).
- HEINEMEYER, J. (1993): Pachten und Verpachten. Wegweiser durch das Pachtrecht zu besseren Pachtverträgen. DLG-Verlag, Frankfurt/M.
- INDERHEES, P.G. (2007): Strategische Unternehmensführung landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe: Eine Untersuchung am Beispiel Nordrhein-Westfalens. Dissertation. Universität Göttingen.
- JOST, P.-J. (2001): Die Prinzipal-Agenten-Theorie im Unternehmenskontext. In: Jost, P.-J. (Hrsg.): Die Prinzipal-Agenten-Theorie in der Betriebswirtschaftslehre. Schaeffer-Poeschel, Stuttgart: 11-43.
- KÖHNE, M. (2007): Landwirtschaftliche Taxationslehre. 4. Aufl. Ulmer, Stuttgart.
- KUHNE, F. (1982): Agrarverfassungen. In: v. Blanckenburg, P. (Hrsg.): Sozialökonomie der ländlichen Entwicklung: Handbuch der Landwirtschaft und Ernährung in Entwicklungsländern. Ulmer, Stuttgart: 69-85.
- LANGEMEIER, L.N. (1997): Fixed and Flexible Cash Rental Arrangements for Your Farm. North Central Regional Extension Publication No. 75. Kansas State University, Manhattan, KS.
- MUBHOFF, O., M. ODENING und W. XU (2005): Zur Bewertung von Wetterderivaten als innovative Risikomanagementinstrumente in der Landwirtschaft. In: Agrarwirtschaft 54 (4): 197-209.
- PLUMEYER, C.-H., P. ZIESENIB und L. THEUVSEN (2007): Ermittlung einer Pachtpreisanpassungsklausel zur Risikoaufteilung für den Landkreis Soltau-Fallingb. Interner Arbeitsbericht. Department für Agrarökonomie und Rurale Entwicklung, Universität Göttingen.
- PRIGGE, H. (2007): Experteninterview zum Thema „Gegenwärtige Pachtformen im Landkreis Soltau Fallingb.“ am 29. März 2007.
- SCHULZE, B., A. SPILLER und L. THEUVSEN (2007): A Broader View on Vertical Coordination: Lessons from German Pork Production. In: Journal on Chain and Network Science 7 (1): 35-53.
- TASLIM, M. (1989): Short-Term Leasing, Resource Allocation, and Crop-Share Tenancy. In: American Journal of Agricultural Economics 71 (3): 785-790.

Danksagung

Ich danke Herrn PD Dr. Oliver Mußhoff, meinem Mitarbeiter Cord-Herwig Plumeyer sowie den Gesprächspartnern beim Landvolk Niedersachsen Kreisverband Soltau-Fallingb. e.V. für wertvolle Anregungen.

Autor:

PROF. DR. LUDWIG THEUVSEN
Georg-August-Universität Göttingen
Department für Agrarökonomie und Rurale Entwicklung
Platz der Göttinger Sieben 5, 37073 Göttingen
Tel.: 05 51-39 48 51, Fax: 05 51-39 46 21
E-Mail: Theuvsen@uni-goettingen.de