

Was auf dem Pachtmarkt zählt – eine Einschätzung aus Sicht der Verpächter

What on the land tenure market matters – an assessment from the lessor's point of view

Katja RUDOW

Zusammenfassung

In dem vorliegenden Artikel wird dargestellt, mit welchen Einstellungen Verpächter am landwirtschaftlichen Pachtmarkt agieren. Insbesondere die Frage, was den Verpächtern bei der Verpachtung wichtig ist, wird ausführlicher untersucht. Aber auch die Ergebnisse anderer Fragestellungen werden dargestellt. Methodisch wurden die Ergebnisse mit Hilfe der qualitativen Inhaltsanalyse auf der Grundlage von Verpächterinterviews gewonnen. Schließlich werden ausgewählte Empfehlungen zur Verbesserung der Situation auf dem Pachtmarkt präsentiert.

Schlagerworte: Pachtmarkt, Verpächter, qualitative Inhaltsanalyse

Summary

In the paper it is depicted, with which kind of attitudes lessors operate on the land rent market. Especially the question, what the lessors drives in their land rent decisions will be investigated in-depth. But also results from other questions will be presented. The findings are gained from interviews held with land owners and are analyzed with qualitative data analyzing methods. Finally selected recommendations to improve the situation on the land rent market will be presented.

Keywords: land rent market, lessor, qualitative data analyze

1. Einleitung

Im Zuge eines Projekts im Rahmen des deutschen Bundesprogramms ökologischer Landbau und andere Formen nachhaltiger Landwirtschaft (BÖLN) wurde an der Universität Rostock untersucht, ob im Landpachtmarkt Hindernisse für das Wachstum von ökologisch wirtschaftenden Betrieben zu sehen sind (KÖGL und RUDOW, 2014). Im Zuge dieses Projektes stand u.a. die Verpächterseite des landwirtschaftlichen Pachtmarktes im Fokus, um die zu diesem Themenbereich bereits vorliegenden Untersuchungen von ALBERSMEIER et al. (2011) über die Geschäftsbeziehungen zwischen Pächtern und Verpächtern bzw. KOONTZ (2001) über die (hohe) Bedeutung nicht-monetärer Motive für den Abschluss bzw. die Verlängerung von Landpachtverhältnissen zu ergänzen. Ziel der vorliegenden Analyse war es herauszufinden, mit welchen Einstellungen die Verpächter am Markt agieren und ob es neben den anzunehmenden ökonomischen Gesichtspunkten auch andere Kriterien im Zusammenhang mit der Verpachtung gibt, die für die Verpächter von Bedeutung sind und die sie in ihrer Verpachtungsentscheidung beeinflussen. Der Schwerpunkt des vorliegenden Beitrags liegt auf der Frage, was den Verpächtern bei der Verpachtung wichtig ist. Dabei wird vor allem auf die Punkte eingegangen, die für alle Pächter – konventionelle und ökologische – relevant sind; spezifische Aspekte im Zusammenhang mit der ökologischen Wirtschaftsweise einiger Pächter werden in diesem Artikel nur am Rande erwähnt.

2. Daten

Untersuchungen zu den Verpächtern landwirtschaftlicher Flächen stellen den/die ForscherIn vor verschiedene Herausforderungen. Zum einen ist die Gruppe der Verpächter sehr heterogen. Es kann sich einerseits um Privatpersonen handeln, aber auch um Institutionen, z.B. die Kirche, Stiftungen oder Körperschaften (KÖGL und RUDOW, 2014). Zum anderen existiert über landwirtschaftliche Verpächter keine ausreichende Statistik oder Erhebungen (KÖGL, 2011). Insofern ist der Zugang zum Feld schwierig.

In der beschriebenen Untersuchung wurde der Kontakt zu den Verpächtern über die im Rahmen des Projektes befragten Pächter landwirtschaftlicher Flächen hergestellt. Im Laufe der Studie wurden teilstrukturierte Experteninterviews mit 26 Verpächtern in fünf Unter-

suchungsregionen in Deutschland (Region Oberbayern, Unterfranken, Raum Lüneburg, Raum Freiburg, Ost Mecklenburg-Vorpommern) durchgeführt. Den Interviews lag ein Gesprächsleitfaden zugrunde, dem freien Gespräch wurde aber viel Raum gegeben. Die Gespräche fanden überwiegend mündlich, teilweise aber auch telefonisch statt. Die Interviews erfolgten zwischen Februar und Juni 2013.

Da die Untersuchung im Rahmen eines Projektes stattgefunden hat, in welchem ökologisch wirtschaftende Betriebe im Fokus stehen, fand die Befragung mit Verpächtern statt, die über mindestens einen Pächter verfügen, der auch nach EU-VO ökologisch wirtschaftet (EU-KOMMISSION, 2007).

3. Methoden

Die Auswertung der Interviews der Verpächter wurde in Anlehnung an verschiedene Verfahren der qualitativen Inhaltsanalyse durchgeführt. Nach FLICK (2007) ist die qualitative Inhaltsanalyse ein Vorgehen zur Analyse von Textmaterial mit dem Ziel der Reduktion des Materials. Ein wesentliches Kennzeichen ist dabei die Verwendung von Kategorien bzw. Codes. Mittels Kategorien bzw. Codes wird das vorliegende Material schematisch aufbereitet und auf wesentliche, immer wieder auftretende Inhalte reduziert. Bei der Reduktion des Inhaltes kommen explizite Regeln zum Einsatz. Das konkrete Vorgehen zur Analyse der Verpächterinterviews wird daher nachfolgend beschreiben.

Aufgrund der Vielzahl der Interviewten und der Fülle des durch die Interviews gewonnen Materials (21 Stunden und 36 Minuten Interviewzeit) wurde sich in der Inhaltsanalyse der Verpächterinterviews auf die für das Projekt relevanten Kernfragen beschränkt. Zunächst wurden die zu den Kernfragen gehörenden Textstellen in den jeweiligen Interviews aufgespürt, transkribiert und in einem Dokument zusammengefasst. Anschließend wurden alle Aussagen der Interviewten in die Software MAXQDA exportiert. Mithilfe von MAXQDA wurde dann anhand der Textstellen eine zusammenfassende Inhaltsanalyse durchgeführt. Zur Zusammenfassung der Inhalte wurde eine Codierung der Antworten der Verpächter vorgenommen, d.h. die Aussagen werden zerlegt, analysiert und in einer Kategorie/einem Code erfasst.

Die Codes wurden dabei induktiv generiert, d.h. der Text wurde nicht auf bestimmte (vorgegebene) Fragen geprüft, sondern die Codes ergeben sich aus dem vorliegenden Material und werden durch analytisches Studieren des Textes gewonnen (vgl. auch KUCKARTZ, 2010). Mit Hilfe der Codes werden also Textstellen mit ähnlichen Aussagen im Material aufgespürt und inhaltlich zusammengefasst. Die Codes ermöglichen so eine Reduktion der Aussagen auf wesentliche Aspekte der Interviews zu den entsprechenden Kernfragen. Zur Beschreibung bzw. Hinterlegung der Codes dienen die Textstellen aus den Interviews, die dazu geführt haben, dass ein bestimmter Code gebildet bzw. zugewiesen wurde, die so genannten Codings. Im vorliegenden Artikel werden diese Textstellen durch Anführungszeichen gekennzeichnet.

Kernfragen

Für die ausführlichere Inhaltsanalyse wurde sich im Rahmen des Projektes auf vier Kernfragen beschränkt. Die Kernfragen sind:

Frage 1: „Wie haben Sie (der Verpächter) ihre(n) Pächter gefunden?“

Frage 2: „Was ist Ihnen (den Verpächtern) bei der Verpachtung wichtig?“

Frage 3: „Wie wurde der Pachtpreis festgelegt?“

Frage 4: „Sollte man ökologisch wirtschaftende Betriebe mit Problemen am Pachtmarkt unterstützen?“

Die Auswahl der Fragen erfolgte hinsichtlich der inhaltlichen Schwerpunktsetzung im Projekt.

4. Ergebnisse

4.1 Was ist den Verpächtern bei der Verpachtung wichtig?

Aufgrund der Kürze des vorliegenden Beitrags werden zunächst nur die hinsichtlich der Kernfrage „Was ist den Verpächtern bei der Verpachtung wichtig?“ gewonnenen Ergebnisse ausführlicher dargestellt. Anschließend erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse aller vier Kernfragen. Bei der Analyse der Antworten der Verpächter auf die o.g. Frage konnten mittels der Inhaltsanalyse die folgenden Codes ermittelt werden (Abbildung 1):

• Biogas	• Pächter muss gut wirtschaften
• Bodenfruchtbarkeit	• Pächter-Verpächter-Verhältnis
• Dauer	muss gut sein
• Extensive Wirtschaftsweise	• Persönliche Gründe
• Grünland / Umbruch	• Preis
• „man kennt sich“	• Stolz auf Eigentum
• Nachbarschaft	• Verantwortung / der
• Ökolandbau erforderlich	verantwortungsbewusste Pächter
• Pächter muss finanziell	• Verwandtschaft
zuverlässig sein	• Zukunft des Betriebes

Abb. 1: Gewonnene Codes aus den Antworten der Verpächter auf die Frage: Was ist Ihnen bei der Verpachtung wichtig?

Quelle: EIGENE DARSTELLUNG, vgl. auch KÖGL und RUDOW (2014).

Bei der Analyse der Interviews zeigte sich, dass eine zentrale Rolle für die Verpächter im Zusammenhang mit der Frage „Was ist Ihnen bei der Verpachtung wichtig“ die Tatsache ist, dass „der Pächter gut wirtschaften“ muss. Die entsprechenden Antworten sind im gleichnamigen Code zusammengefasst. Wichtig ist den Verpächtern dabei „der Zustand der Fläche“, wobei offensichtlich insbesondere Wert darauf gelegt wird, dass ordentlich/ordnungsgemäß gewirtschaftet bzw. die Fläche „in Ordnung“ gehalten wird. Gern gesehen von den Verpächtern sind außerdem die verantwortungsbewussten/verlässlichen Pächter bzw. wenn Pächter Verantwortung für die ihnen überlassene Fläche übernehmen (Code: Verantwortung/der verantwortungsbewusste Pächter).

Außer der Verlässlichkeit bei der Bewirtschaftung sollte der Pächter aus Sicht der Verpächter auch finanziell zuverlässig sein, was sich z.B. in der Äußerung: „natürlich Zuverlässigkeit in Punkto Pachtzahlung“ (Code: Pächter muss finanziell zuverlässig sein) zeigt. Außerdem zeigte sich, dass einige Verpächter Wert darauf legen, dass Zukunftsperspektiven des pachtenden Betriebes bestehen (Code: Zukunft des Betriebes).

Neben den eher objektiven Kriterien bei der Verpachtung ist den Verpächtern aber offensichtlich auch die zwischenmenschliche Seite der Verpachtung wichtig. Dass „man sich kennt“ (Code: man kennt

sich) spielt bei den Verpächtern eine deutliche Rolle, wobei auch oft die Nachbarschaft bzw. Ansässigkeit vor Ort im Zusammenhang mit der Frage, was den Verpächtern bei der Verpachtung wichtig ist, angesprochen wurde (Code: Nachbarschaft). Offensichtlich ebenfalls sehr wichtig für die Verpächter ist das gute Pächter-Verpächter-Verhältnis z.B. charakterisiert durch die Äußerung: „Wenn man sich nicht verstehen würde. [...] Da hätte ich es sofort abgelehnt“ (Code: Pächter-Verpächterverhältnis muss gut sein). Ähnliche Textstellen sind im Code „persönliche Gründe“ hinterlegt. Einigen Pächtern ist auch wichtig, dass die Pächter verwandt sind (Code: Verwandtschaft).

Außerdem spielt bei der Verpachtung natürlich auch der Preis eine Rolle, wobei sich die Aussagen der Interviewten in zwei Gruppen teilen lassen. Der einen ist der Pachtpreis sehr wichtig bei der Verpachtung („entscheidend war der Pachtpreis letztendlich“), für die andere sind andere Kriterien aber auch entscheidend („wir verpachten nicht an den Meistbietenden“) bzw. ist der Pachtpreis dann doch eher nachrangig („Wir würden niemals wegen reinem Geld verpachten. Das würden wir niemals machen.“ Code: Preis).

In mehreren Gesprächen klang auch an, dass die Eigentümer mit Stolz auf die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen blicken („es ist ja auch ein schönes Stück mit den Wiesen“, Code: Stolz auf Eigentum). Wie bei der Auswahl der Pächter scheint dieses Kriterium auch im Lauf des Verpachtungsgeschehens nicht unwichtig zu sein.

Wenn der Wert der Fläche, auch der ideelle, von den Pächtern nicht geachtet wird, kommt es bei den Verpächtern nicht gut an (z.B. „was ich nicht leiden kann ist, wenn einer nicht wertschätzt, was er bekommt“).

In den Gesprächen wurde von den Verpächtern auch das Thema Biogas aufgegriffen. Der Code „Biogas“ tritt in den Interviews allerdings nur in negativer Dimension auf, d.h. die Befragten geben an, dass es ihnen wichtig ist, dass die Pächter keine Produkte für Biogasanlagen anbauen.

Darüber hinaus kamen in den Gesprächen auch Aspekte zur Sprache, die teilweise aus der Tatsache resultieren, dass jeder der Verpächter mindestens einen Ökopächter hatte. Hinsichtlich der Wirtschaftsweise war z.B. einigen Verpächtern die ökologische Wirtschaftsweise ihrer Pächter besonders wichtig („den Ökobetrieb, den hab ich schon bevorzugt behandelt“), andere hingegen hoben hervor, dass ihnen eine

ökologische Wirtschaftsweise des Pächters nicht wichtig ist (Code: Ökolandbau erforderlich). Neben der explizit angesprochenen ökologischen Wirtschaftsweise der Pächter gaben auch viele Verpächter an, dass sie gern eine extensive Wirtschaftsweise ihrer Verpächter sehen (Code: Extensive Wirtschaftsweise), z.B. im Coding: „nicht öko, aber auch sehr nachhaltig“. Auch der Grünlanderhalt bzw. ein Verzicht auf den Umbruch der Flächen wurde als wichtiger Punkt bei der Verpachtung genannt (Code: Grünland/Umbruch).

Einige Verpächter legen besonderen Wert auf die Berücksichtigung der Bodenfruchtbarkeit der Flächen (Code: Bodenfruchtbarkeit), konkret genannt werden der Zustand der Humusschicht, die erhalten bleiben soll bzw. die Sicherheit, dass der Pächter die Böden nicht auslaugt.

4.2 Zusammenfassende Betrachtung zu allen Kernfragen

Nachdem die Ergebnisse zur Kernfrage „Was ist Ihnen bei der Verpachtung wichtig“ im vorangegangenen Abschnitt ausführlich dargestellt wurde, sollen nun die Aussagen der Verpächter mit Berücksichtigung aller vier Kernfragen zusammengefasst dargestellt werden. Neben den im vorangegangenen Kapitel dargestellten Erkenntnissen ergaben die Interviews u.a. auch, dass viele Verpächter zu vorübergehenden Zugeständnissen bereit sind, wenn sie von ihren Pächtern über auftretende Probleme informiert werden.

Natürlich spielt auch die Preisermittlung und -gestaltung beim Abschluss von Pachtverträgen eine wichtige Rolle. Hinsichtlich der Verhandlung des Pachtpreises lassen sich aus den Verpächterinterviews die folgenden Erkenntnisse ableiten: Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass in den Gesprächen mit den Verpächtern oft angeklungen ist, dass die Verpächter der Auffassung waren, dass sie bei der Erzielung der Pachtpreise für ihre Flächen „unter Wert“ geblieben sind. Tatsächlich bestätigen die Angaben, die sie zu ihren erzielten Pachten gemacht haben, diese Vermutung nicht. Oft entsprachen die Pachtpreise dem üblichen Durchschnitt in der Region. Hier schlägt sich vermutlich die auch in den Interviews beklagt Intransparenz am Pachtmarkt nieder. Anekdotisch wird oft von sehr hohen Pachtpreisen bei Anbau von Substrat für Biogasanlagen, teilweise jedoch aus ganz anderen Regionen, berichtet. Daher neigen die Verpächter anscheinend dazu, diese Angaben als auch für sie realisierbar anzunehmen, ohne die näheren Umstände tatsächlich zu kennen.

Eine weitere interessante Erkenntnis im Zusammenhang mit dem Pachtpreis ergibt sich daraus, dass in den Interviews von den Verpächtern oftmals angesprochen wurde, dass man sich über den Pachtpreis einigen kann. Für den Pächter könnte man hieraus die Empfehlung ableiten, dass es eventuell auch sinnvoll sein kann, eine Einzelfallentscheidung bezüglich des Pachtpreises für sich herbeizuführen. Dies kann insbesondere dann zielführend sein, wenn sich der Verpächter von den positiven Zusatzeffekten des Pachtvertrages mit diesem einen Pächter überzeugen lässt, wenn z.B. Zusatznutzen durch die ökologische Bewirtschaftung bestehen, z.B. in Form des besonderen Beitrags zur Humusdicke oder zur Biodiversität auf den Flächen. Auch die optische Komponente spielt für viele Verpächter eine wichtige Rolle. In einigen Gesprächen haben die Verpächter angesprochen, dass sie bereit sind, einen geringeren Pachtpreis zu akzeptieren, wenn der Pächter Gegenleistungen anbietet, z.B. ihre Streuobstwiese zu mähen.

Unter den Verpächtern für Verwirrung und teilweise Unmut sorgen offenbar die Einflüsse der Agrarpolitik, insbesondere der Prämien. Die Tatsache, dass Landwirte von der EU Geld erhalten, ist zwar vielen Pächtern bekannt, die Vorstellungen darüber, in welcher Höhe die Prämien gezahlt werden und unter welchen Bedingungen, entsprechen jedoch oft nicht der Wirklichkeit. Bei den Verpächtern entsteht hingegen öfter der Eindruck, dass die Landwirte die Prämien, die sie für das Land der Verpächter bekommen, ungenügend an diese weiterreichen. Insgesamt wurde in den Interviews die Intransparenz des Pachtmarktes häufig beklagt. Einige Landeigentümer gaben hingegen an, dass sie sehr gut über den lokalen Pachtmarkt informiert wären. Inwieweit es sich bei dieser Aussage um sozial angepasstes Antwortverhalten handelt, konnte mit den vorliegenden Informationen nicht ermittelt werden.

5. Schlussfolgerungen und Empfehlungen für eine Verbesserung der Situation auf dem Pachtmarkt

Aus den dargelegten Erkenntnissen können eine Reihe von Empfehlungen abgeleitet werden, wie sich die Situation der Pächter auf dem landwirtschaftlichen Pachtmarkt verbessern lässt. Bei den hier präsentierten Punkten handelt es sich jedoch nur um die

Empfehlungen, die auf der Grundlage der Interviews mit den Verpächtern gegeben werden können. Im Projekt wurden die Empfehlungen außerdem durch einen Experten-Workshop sowie telefonischen Interviews bei Pächtern abgesichert.

Auf der Grundlage der Verpächterinterviews lassen sich die Empfehlungen in zwei unterschiedliche Ebenen von Adressaten einteilen: Die eine Gruppe von Empfehlungen richtete sich an die Landwirte bzw. Pächter direkt, Adressaten für weitere Empfehlungen sind eher auf der institutionellen bzw. administrativen Ebene, z.B. in der Politik oder den Verbänden, verortet. Kurz zusammengefasst handelt es sich um die folgenden Empfehlungen:

Für Pächter:

- Kommunikation mit den Verpächtern betreiben,
- Für gutes Pächter-Verpächterverhältnis sorgen,
- Im Ort „sichtbar/bekannt“ sein,
- Auf „ordentliches“ Erscheinungsbild der Flächen achten,
- Als zuverlässiger/verantwortungsbewusster Pächter auftreten,
- Stolz der Eigentümer auf Flächen berücksichtigen,
- Mehrwert Ökolandbau kommunizieren (wenn ökologische Landwirtschaft auf den Flächen betrieben wird).

Für Politik/Verbände/Institutionen:

- Mehr Transparenz über Pachtpreise herstellen/bessere bzw. aktuellere Statistiken vorhalten,
- Mehr Aufklärung über Mechanismen der Agrarpolitik betreiben.

Danksagung

Die dargestellten Ergebnisse sind im Rahmen einer Forschungsarbeit an der Universität Rostock entstanden, die dankenswerterweise vom Bundesprogramm Ökologischer Landbau und andere nachhaltige Formen der Landwirtschaft (BÖLN) unterstützt wurde.

Literatur

- ALBERSMEIER, F., PLUMEYER, C.-H., SCHULZE, B. und THEUVSEN, L. (2011): Zur Stabilität von Geschäftsbeziehungen auf dem Landpachtmarkt: Eine Kausalanalyse zur Wechselbereitschaft von Verpächtern. Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues, Band 46.

- EUROPÄISCHE KOMMISSION (2007): Verordnung Nr. 834/2007
- FLICK, U. (2007). Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung. Hamburg: Rowohlt.
- KÖGL H. und RUDOW K. (2014): Untersuchung der Wirkung des Pachtmarktes auf das Wachstum von ökologischen und anderen, nachhaltig wirtschaftenden Betrieben. URL: <http://www.orgprints.org/26185/1/26185-11OE126-uni-rostock-koegl-2014-oekopacht.pdf>
- KÖGL, H. (2011): Warum es sich lohnen könnte, mehr über Verpächter landwirtschaftlicher Flächen zu wissen. Tagungsband 20. Jahrestagung der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie.
- KOONTZ, T.M. (2001): Money Talks? But to Whom? Financial versus Nonmonetary Motivations in Land Use Decisions. *Journal of Society and Natural Resources*, Vol. 14:1
- KUCKARTZ, U. (2010): Einführung in die computergestützte Analyse qualitativer Daten. Wiesbaden: VS-Verlag.

Anschrift der Verfasserin

*Dipl. Ing. Katja Rudow
Universität Rostock
Agrarökonomie
Justus-von-Liebig-Weg 2, 18059 Rostock
eMail: k_rudow@yahoo.de*