

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

K. Rudow<sup>1</sup>

**Abstract - Bisher ist die Verpächterseite des landwirtschaftlichen Pachtmarktes wenig untersucht worden. Deshalb wurden im Rahmen einer Studie Interviews mit 25 Verpächtern geführt und hinsichtlich verschiedener Fragestellungen ausgewertet. Es wurde u.a. untersucht, wie Verpächter ihre Pächter finden und was ihnen bei der Verpachtung wichtig ist. Dabei zeigt sich, dass neben finanziellen Aspekten auch nicht-monetäre Gesichtspunkte bei der Verpachtungsentscheidung vieler Verpächter eine wichtige Rolle spielen. Unter Umständen erleichtert es Pächtern eine Fläche zu finden, wenn sie sich besser auf diese im weiteren dargestellten Aspekte einstellen.**

## EINLEITUNG UND FRAGESTELLUNG

In einem Projekt im Rahmen des Bundesprogramms ökologischer Landbau und andere Formen nachhaltiger Landwirtschaft wurde an der Universität Rostock untersucht, ob im Pachtmarkt Hindernisse für das Wachstum von Ökobetrieben zu sehen sind (Kögl und Rudow, 2014). Nach Auskunft der Betriebe sah sich zum Zeitpunkt der Befragung tatsächlich nur ca. ein Viertel mit Problemen am Pachtmarkt konfrontiert (Rudow, 2013).

Im Zuge des Projektes wurde aber auch die bisher wenig erforschte Verpächterseite des landwirtschaftlichen Pachtmarktes untersucht. Ziel der Analyse war es herauszufinden, mit welchen Einstellungen die Pächter 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 bzw. sie in ihrer Verpachtungsentscheidung beeinflussen.

## DATENERHEBUNG

Untersuchungen zu den Verpächtern landwirtschaftlicher Flächen stellen den Forscher vor verschiedene Herausforderungen. Zum einen ist die Gruppe der Verpächter sehr heterogen. Es kann sich z.B. um Privatpersonen handeln, aber auch um Institutionen, z.B. die Kirche, Stiftungen oder Körperschaften. Zum anderen existiert über landwirtschaftliche Verpächter keine ausreichende Statistik oder Erhebungen. In der beschriebenen Untersuchung wurde der Kontakt zu den Verpächtern über die im Rahmen des Projektes befragten Pächter landwirtschaftlicher Flächen hergestellt.

Da die Untersuchung im Rahmen eines Projektes stattgefunden hat, in welchem ökologisch wirtschaft-

tende Betriebe im Fokus stehen, fand die Befragung mit Verpächtern statt, die über mindestens einen Pächter verfügen, der auch nach EU-VO ökologisch wirtschaftet (EU-Kom. 2007).

Schließlich gelang es, mit 25 Verpächtern teilstrukturierte Experteninterviews durchzuführen. Die Gespräche fanden überwiegend mündlich, teilweise aber auch telefonisch statt.

## AUSWERTUNGSMETHODE

Die Auswertung der Interviews der Verpächter wurde, in Anlehnung an verschiedene Verfahren der qualitativen Inhaltsanalyse, durchgeführt (vgl. Flick, 2007; Kuckartz, 2010; Mayering, 2003). 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.

Aufgrund der Fülle des Materials (21 Stunden und 36 Minuten Interviewzeit) wurde sich in der Inhaltsanalyse auf für das Projekt relevante 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 nach 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. Die Codes wurden dabei induktiv generiert. Sie ermöglichen eine Reduktion der Aussagen auf wesentliche Aspekte der Interviews zu den entsprechenden Kernfragen.

Außerdem wurde den, in den Codes zusammengefassten, Textstellen noch eine Dimension hinzugefügt, die angibt, ob sich der Interviewte zustimmend oder ablehnend zu dem entsprechenden Sachverhalt äußert. Theoretisch lassen sich die Codes auch noch zu weiteren Kategorien zusammenfassen bzw. einzelne Codes in andere integrieren. Auf ein weiteres Zusammenfassen der Textstellen wurde aber verzichtet, weil das Ziel der Inhaltsanalyse an dieser Stelle sein soll, einen Überblick darüber zu erarbeiten, welche Aspekte hinsichtlich der ausgewählten Kernfragen von den Verpächtern in den Interviews angesprochen wurden.

<sup>1</sup> Katja Rudow ist von der Agrar- und Umweltwissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock (katja.rudow@uni-rostock.de).

## ERGEBNISSE

Aufgrund der Kürze des vorliegenden Beitrags werden nur die Ergebnisse für zwei Kernfragen vorgestellt. Für die Kernfrage „Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden“ lassen sich die folgenden Codes ermitteln (Abbildung 1).

•Althergebrachte Verhältnisse	•Verwandtschaft
•Beratung gesucht	•Ökolandbau erforderlich
•Eigentümer macht	•Pächter muss „gut“ wirtschaften
Ausschreibung	•Pächter muss finanziell
•Empfehlung	zuverlässig sein
•Grundstückseigentümer suchen	•Pächter-Verpächter-Verhältnis
Kontakt	muss gut sein
•Pächter suchen Kontakt	•Stolz auf Eigentum
•Nachbarschaft	•Zukunft des Betriebes
•Berufskollegen	
•„man kennt sich“	

Abbildung 1. Gebildete Codes für die Frage: „Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden?“, Quelle: Eigene Darstellung.

Es zeigt sich, dass häufig persönliche Beziehungen zwischen den Verpächtern und ihren Pächtern bestehen: man kennt sich, ist verwandt, wohnt in der Nachbarschaft oder ist Kollege. Den Verpächtern ist es bei der Pächterauswahl auch wichtig, dass das Verhältnis zu ihren Pächtern (voraussichtlich) gut ist und dass der Pächter finanziell zuverlässig ist. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch der Code „Stolz auf Eigentum“. In den Interviews zeigte sich, dass die Verpächter oft stolz auf ihre Flächen sind, z.B. vor allem hinsichtlich ästhetischer und natürlicher Ausstattungsmerkmale. Es ist anzunehmen, dass sie sich wünschen, dass die Pächter dies ebenso wahrnehmen. Außerdem war es den Verpächtern wichtig, dass der pachtende Betrieb Zukunftsperspektiven hat.

•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

Abbildung 2. Gebildete Codes für die Frage: „Was ist Ihnen bei der Verpachtung wichtig?“, Quelle: Eigene Darstellung.

In einer weiteren Frage wurde ermittelt, was den Verpächtern bei der Verpachtung wichtig ist (Abbildung 2). Dabei zeigte sich, dass zwar auch der Preis eine Rolle bei der Verpachtungsentscheidung spielt. Darüber hinaus sind aber auch andere Aspekte von Bedeutung, z.B. dass der Pächter gut wirtschaftet und verantwortungsbewusst agiert, aber auch wiederum ein gutes Pächter-Verpächterverhältnis.

Angesprochene Punkte, die den interviewten Verpächtern bei der Verpachtung ebenfalls wichtig waren, sind z.B., dass der Pächter keine Pflanzen für Biogasanlagen anbaut, dass die Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt bzw. dass das Grünland nicht umgebrochen wird. Teilweise waren die Verpächter auch gezielt auf der Suche nach ökologisch wirtschaftenden Pächtern.

## SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Interviews haben gezeigt, dass neben finanziellen Aspekten auch nicht-monetäre Beweggründe die Verpachtungsentscheidung der Verpächter beeinflussen. Wichtig ist den Verpächtern offenbar zum einen ein gutes Verhältnis zum Pächter – es werden oft Pächter ausgewählt, die dem Verpächter im Vorfeld bekannt sind bzw. aus seiner Nähe kommen – und die Tatsache, dass der Pächter zuverlässig ist. Zum anderen ist den Verpächter aber auch wichtig, dass ihre Flächen verantwortungsbewusst bewirtschaftet werden und in einem guten Zustand bleiben. Landwirten auf der Suche nach Pachtflächen sei daher empfohlen, diese Punkte bei der Verpächterakquise zu berücksichtigen. Generell signalisierten die Verpächter Verhandlungsbereitschaft. Insbesondere ökologisch wirtschaftende Landwirte könnten ihre potentiellen Verpächter stärker über die Vorzüge der ökologischen Landwirtschaft informieren, z.B. bzgl. Bodenfruchtbarkeit, aber auch Biodiversität. Hier wäre auch eine Möglichkeit für biologische Anbauverbände, ihre Mitglieder stärker mit Informationsmaterial für die Verpächter auszustatten.

## DANKSAGUNG

Das Projekt wurde im Rahmen des Bundesprogramms Ökologischer Landbau und andere Formen nachhaltiger Landwirtschaft (BÖLN) gefördert.

## LITERATUR

- Europäische Kommission (2007). Verordnung Nr. 834/2007.
- Flick, U. (2007). *Qualitative Sozialforschung*, Eine Einführung, Hamburg.
- Kögl, H. und Rudow, K. (2014). *Untersuchung der Wirkung des Pachtmarktes auf das Wachstum von ökologischen und anderen, nachhaltig wirtschaftenden Betrieben*, Projektbericht, im Druck.
- Kuckartz, U. (2010). *Einführung in die computergestützte Analyse qualitativer Daten*, Wiesbaden.
- Mayering, P. (2003). *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*. Weinheim und Basel.
- Rudow, K. (2013). *Zur Situation ökologisch wirtschaftender Betriebe am Pachtmarkt – eine Einschätzung aus Sicht der Pächter*, Beitrag im Tagungsband „Grenzen der Qualitätsstrategie im Agrarsektor“ der 41. Jahrestagung der Schweizer Gesellschaft für Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie & 23. Jahrestagung der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie.