

# Ein Tool für den Pachtpreis

Welche Pacht ist wirtschaftlich angemessen, damit auch eine ausreichende Grundrente für den Betrieb verbleibt? Wie Sie Ihr individuelles Maximum einfach berechnen können, zeigen Albrecht Macke und Rainer Möller anhand eines Praxisbeispiels.

In der Euphorie guter Jahre zu Höchstpreisen abgeschlossene Pachtverträge können in schwierigeren Zeiten schnell zur Herausforderung werden. Wer zu hoch gepokert hat, findet im Nachhinein kaum Möglichkeiten, diese Kosten zu reduzieren. Denn grundsätzlich gilt für Pachtverträge wie für alle anderen Verträge

ge auch: Die vereinbarten Bedingungen sind einzuhalten.

**Grundsätzlich gibt es ökonomisch fundamentale Faktoren, die den Wert einer Pachtfläche bestimmen.** Das wäre zu allererst natürlich der Ertrag aus der Flächenbewirtschaftung selbst, die Prämie,

sowie für Veredelungsbetriebe die eigene Gülleverwertung und der steuerliche Vorteil der Umsatzsteuerpauschalierung.

Den Pachtpreis-Check möchten wir im Beispiel für einen guten Ackerbaustandort zeigen. Entscheidend sind die Ergebnisse über die gesamte Fruchtfolge. Das Ertrags- und Preisniveau entspricht dem langjährigen Mittel. Der Betriebsertrag mit 280 € Prämie schwankt von 2 640 €/ha für Zuckerrüben bis 1 576 €/ha für Energiemais.

Neben dem Spezialaufwand für Saatgut, Dünger, usw. ist der Arbeitsaufwand für Technik und Personal inklusive des eigenen Lohnansatzes die wichtigste Kostenposition. Ansonsten berücksichtigen wir einen Allgemeinaufwand von 120 €/ha und einen Zinsansatz für eigene Maschinen und das Umlaufkapital. Über die Höhe des Zinsansatzes kann man in Zeiten von Niedrigzinsen sicherlich diskutieren.

**Grundrente: Wie entlohnt sich der Boden?** Die Grundrente zeigt, wie viel für die Pacht und das Unternehmerrisiko übrig bleibt. Diese schwankt in unserem Beispiel zwischen 55 € für die Stilllegung, über 428 € für Gerste bis zu 874 € bei Zuckerrüben. Heißt: Bei steigendem Zuckerrübenanteil in der Fruchtfolge steigt der mögliche Pachtpreis. Das gleiche gilt natürlich bei höheren Erträgen und Preisen und/oder niedrigeren Kosten. Bessere Betriebe können also mehr bieten – aber das ist ja nichts Neues. Im Durchschnitt über die Fruchtfolge erzielt der Beispielbetrieb eine Grundrente von 553 €/ha.



Foto: Wiernans

Die langfristig erzielbare Grundrente ist der Maßstab für die wirtschaftlich vertretbare Pachthöhe.

Bei einer Pacht in dieser Höhe sind die Faktorkosten (eigene Arbeit und eingesetztes Kapital) gedeckt. Der Landwirt erwirtschaftet aber keinen Unternehmergewinn. Sobald es schlechter läuft, verliert der Betrieb Geld. Und das ist wenig nachhaltig. Aus diesem Grund sollte die gezahlte Pacht möglichst 100 bis 150 € unter der Grundrente liegen. Das wären in unserem Beispiel 400 bis 450 €.

**Grenzkalkulation für maximale Pachten.** Wenn Sie durch die Pachtfläche positive Sondereffekte erzielen, können Sie dies natürlich zusätzlich berücksichtigen. Ein Beispiel kann eine Senkung der Gülleabgabe sein. Welche Argumente sprechen sonst noch für höhere Pachtpreise:

- Eine bessere Auslastung der Maschinen (»ehda«-Kosten) wird oft angeführt. In der Realität sinken die Kosten aber nicht, da bei höherer Maschinenauslastung die Nutzungsdauer sinkt.
- Die Lohnkosten für die eigene Arbeit muss man vielleicht nicht rechnen. Aber welcher Landwirt hat Lust, »umsonst« zu arbeiten? Mittelfristig müssen die Vollkosten gedeckt sein.

## Serie: Zahlen im Fokus

- Liquidität: Ein Jahresplan mit nur neun Zahlen.
- **Pachtpreise: So weit können Sie gehen**
- Finanzierung: Zu jedem Zweck das richtige Darlehen.
- Futterkosten: Die Grundfutterkosten im Blick.
- Trecker-Check: Miete, Leasing, neu oder gebraucht kaufen?
- Betriebs-Check: So rechnet sich mein Betrieb.

• Lediglich bei den 120 €/ha Allgemerkosten für Gebäude, Versicherung und Beratung profitiert unser Beispielbetrieb teilweise von einer Fixkostendegression. Aber dieser Effekt ist gering.

**Auf Ackerland verzichten?** Was ist, wenn Sie zu rentablen Pachtpreisen keine Flächen bekommen? Sollen Sie darauf verzichten? Angenommen unser Durchschnittsbetrieb soll für 20 ha Acker 800 € zahlen. Wenn die kalkulierten Werte genauso eintreffen, erzielt er einen kalkulatorischen Verlust von 247 €/ha, also insgesamt knapp 5 000 €. In schlechteren Jahren verliert er noch mehr Geld und nur in be-

sonders guten Jahren gelingt es, die Vollkosten zu decken. Wem ist damit geholfen – außer dem Verpächter?

Nutzen Sie den einfachen Pachtprice-Check und passen Sie die Eingaben entsprechend Ihrer Planung individuell an. So können Sie auch unterschiedliche Szenarien durchspielen. Das verschafft Ihnen Klarheit über die Zahlen und zeigt, wie hoch Sie in der nächsten Pachtpreisverhandlung pokern können.

*Rainer Möller, Stade und  
Albrecht Macke, BB Göttingen*

Ein Video zur Pachtkalkulation finden Sie unter [dlg-mitteilungen.de/mediathek/downloads](http://dlg-mitteilungen.de/mediathek/downloads)

## Wieviel Pacht rechnet sich?

Feldfrucht	W-Weizen	W-Gerste	W-Raps	Energiermais	Zuckerübe	Stillegung	© Grundrente je Hektar	
Fruchtfolgeanteil	42 %	15 %	20 %	10 %	10 %	3 %	600 €	
Naturalertrag	85 dt	82 dt	39 dt	480 dt	800 dt	0 dt	500 €	
Preise (netto) je dt	17,50 €	16,00 €	40,00 €	2,70 €	2,85 €	0,00 €	400 €	
Flächenertrag (netto)	1.400 €	1.312 €	1.560 €	1.296 €	2.260 €	0 €	300 €	
Direktzahlung	280 €	280 €	280 €	280 €	280 €	280 €	200 €	
Betriebsbeitrag (netto)	1.788 €	1.592 €	1.840 €	1.576 €	2.640 €	280 €	100 €	
Saatgut	83 €	72 €	92 €	175 €	251 €	0 €	0 €	
Dünger	99 €	151 €	92 €	180 €	259 €	0 €		
Pflanzenschutz	174 €	143 €	201 €	75 €	339 €	0 €		
Hagelstra./Bodenunters.	10 €	9 €	10 €	10 €	15 €	0 €		
Trocknung/Lagerung	68 €	66 €	31 €	0 €	0 €	0 €		
Spezialaufwand (netto)	664 €	441 €	616 €	440 €	884 €	0 €		
Arbeitsaufwand <sup>1)</sup>	573 €	582 €	550 €	405 €	730 €	100 €		
Allgemeinaufwand	120 €	120 €	120 €	120 €	120 €	120 €		
Betriebsaufwand absolut & je dt	1.197 €	1.123 €	1.195 €	985 €	1.723 €	220 €		
Reinertrag <sup>2)</sup> (netto)	571 €	469 €	645 €	611 €	917 €	60 €		
abzüglich Zinssatz <sup>3)</sup>	43 €	43 €	43 €	33 €	43 €	5 €	Pacht vs. Grundrente maximal	
Grundrente <sup>4)</sup> absolut & je dt	528 €	426 €	602 €	578 €	874 €	55 €	© Grundrente je Hektar 553 €	

Das Excel-Tool finden Sie auf unserer Website unter [dlg-mitteilungen.de/mediathek/downloads](http://dlg-mitteilungen.de/mediathek/downloads)