

BS-Beschluss öffentlich
B521-37/08

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 04/951
 Erfassungsdatum: 11.08.2008

Beschlussdatum:
29.09.2008

Einbringer:

Dez. II , Amt 23

Beratungsgegenstand:

Grundsatzentscheidung zur Verfahrensweise bei Neuabschluss und Verlängerung von Landpachtverträgen

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Senat	12.08.2008	6.27				
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	01.09.2008	4.10		8	1	1
Hauptausschuss	15.09.2008	3.15	auf TO der BS gesetzt	11	0	0
Bürgerschaft	29.09.2008	5.13		mehrheitlich	0	5

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Ja	Einnahmen Verwaltungshaushalt	ab 2008

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

1. Landwirtschaftliche Flächen werden nach Auslaufen der langfristigen Pachtverträge ohne Ausschreibung weiterhin an die bisherigen Bewirtschafter verpachtet, wenn keine Gründe in der Person des Pächters oder in der Bewirtschaftung dagegen sprechen.
2. Zur Ausschreibung kommen nur durch Betriebsaufgabe frei werdende Pachtflächen und Pachthöfe (Pachtflächen mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude), für die es keine Nachfolge gibt.
3. Es wird grundsätzlich ein Mindestpachtzins von 6 €/BP/Jahr für Ackerland erhoben, das entspricht einer bestimmten Menge Weizen (gestaffelt nach Bodengüte) mit dem Basispreis von 20 €/dt. Der Pachtpreis für Grünland beträgt 40 % des Pachtpreises für Ackerland.

4. Damit der Flächeneigentümer künftig von höheren Erzeugerpreisen partizipieren kann, wird die Pachtzinsanpassung an den Weizenpreis gekoppelt. Steigt der Weizenpreis um mehr als 10 % über 20 €/dt, wird der Gesamtpachtzins prozentual um den Betrag angepasst, um den sich der Durchschnittspreis gegenüber dem Mindestpreis erhöht hat. Zugrunde gelegt wird der Jahresdurchschnitt der Weizenpreise von bestimmten Stichtagen an der Matif-Börse in Paris (Weizenhandelsbörse Europas), der jährlich ermittelt wird.
5. Die Flächen werden in der Regel für 12 Jahre verpachtet. Wenn es zur Absicherung von Investitionen erforderlich ist, können Pachtverträge auch bis zur gesetzlich zulässigen Pachtzeit von 30 Jahren abgeschlossen werden.
6. Werden Pachtverträge entsprechend der vorgeschlagenen Verfahrensweise geschlossen, ist keine gesonderte Zustimmung des Hauptausschusses erforderlich.

Sachdarstellung/ Begründung

Landpachtverträge sind eine besondere Form von Pachtverträgen. Hierbei werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke oder Grundstücke mit den ihrer Bewirtschaftung dienenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden zur Landwirtschaft (Gewinnung von pflanzlichen und tierischen Erzeugnissen) grundsätzlich für mindestens 12 Jahre verpachtet. Die gepachteten Grundstücke stellen vielfach entweder den gesamten Landwirtschaftsbetrieb dar oder sie sind zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit eines Betriebes erforderlich. Dieser Betrieb bildet die Lebensgrundlage des Landwirtes. Deshalb entscheidet die Dauer der Verfügbarkeit über die Pachtflächen und die damit verbundenen Bedingungen, einschl. Pachtpreis, weitestgehend über die Existenz der Betriebe. Langfristige Pachtverträge bilden die Grundlage für die Planung des Betriebes und die Absicherung von Krediten für Investitionen gegenüber Kreditinstituten.

In diesem Jahr und in den kommenden Jahren laufen langfristige Landpachtverträge aus und die Landwirte bemühen sich aus den zuvor genannten Gründen um eine langfristige Weiterpachtung der Flächen (§ 595 BGB).

Die Nutzung des Bodens soll aber vom Pächter auch angemessen verzinst werden. Um festzustellen, welche Pachtpreise zurzeit am Markt zu erzielen sind, hat das Immobilienverwaltungsamt Anfang Februar 2008 ca 90 Hektar landwirtschaftliche Fläche öffentlich zur Verpachtung ausgeschrieben. Die Ausschreibung fiel in den Zeitraum, als die Erzeugerpreise für Getreide, Ölsaaten und Milch aus den verschiedensten Ursachen schlagartig gestiegen waren. Entsprechend fielen einige Pachtpreisgebote aus Sicht des Immobilienverwaltungsamtes unrealistisch hoch aus. Es ist abzusehen, dass diese Gebote über einen langen Zeitraum nicht zu halten sind, vor allem nicht, wenn 2013 die Prämienzahlungen von der Europäischen Union voraussichtlich wegfallen. Bereits jetzt zeigt sich, dass die Erzeugerpreise wieder merklich fallen.

Es gilt deshalb, den Interessenausgleich zwischen Verpächter und Pächter herzustellen. Dabei ist die sozialpolitische Verantwortung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu berücksichtigen. Es kann nicht im Interesse der Stadt liegen, allein aus fiskalischen Gründen zunächst zum Höchstgebot oder zu überhöhten Preisen zu verpachten, wenn dann nach und nach diese landwirtschaftlichen Betriebe eventuell schließen müssen oder gar keine Investitionen mehr tätigen können. Die Nachhaltigkeit der Einnahmen ist dann nicht mehr gewährleistet. Mecklenburg-Vorpommern ist ein von der Landwirtschaft geprägtes Flächenland. Nicht zuletzt kommen viele Touristen in unser Land, um die großen blühenden Rapsfelder zu sehen. Die Landesregierung misst der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und wichtige Erwerbsquelle im Ländlichen Raum große Bedeutung bei, weil sie für die Erzeugung von Lebensmitteln, Rohstoffen und Biomasse benötigt wird. Auch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ordnet der Landwirtschaft einen besonderen Stellenwert zu. So übernimmt die Landwirtschaft zunehmend auch die Erhaltung von

Funktionen des Naturhaushaltes, die Bewahrung und Entwicklung der vorpommerschen Kulturlandschaft sowie die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe. Dabei soll die Landwirtschaft unterstützt werden, indem möglichst wenig Fläche entzogen wird. Ist die Bewirtschaftungsintensität aufgrund ökologischer Leistungen eingeschränkt, soll teilweise eine öffentliche Förderung erfolgen.

Im Ergebnis der Ausschreibung wurde auch deutlich, dass sich der überwiegende Anteil der Landwirte von einer gesunden Einschätzung der Situation hat leiten lassen. Denn nicht nur die Erzeugerpreise waren gestiegen, sondern auch die Kosten für Düngung, Pflanzenschutz, Diesel usw. Ihr Gebot lag bei durchschnittlich 6 Euro/Bodenpunkt für Ackerland (bisher zwischen 2,46 und 4,09 €/BP). Auch außerhalb der Ausschreibung waren die städtischen Pächter in Verhandlungen bereit, diesen Preis im Falle einer Pachtvertragsverlängerung zu zahlen.

Der festgelegte Mindestpreis bietet eine feste Größe für die jährliche Haushaltsplanung. So werden sich die Einnahmen aus landwirtschaftlichen Verpachtungen ab dem Jahr 2009 vorerst um ca 40 bis 50 T€ erhöhen. Der Prozess der Vertragsverlängerungen setzt sich in den nächsten Jahren weiter fort, so dass langfristig jährliche Mehreinnahmen von 100 bis 200 T€ zu erwarten sind. Zwischenzeitliche Erhöhungen des Weizenpreises um mehr als 10 % über dem Basispreis würden weitere Mehreinnahmen bedeuten.

Die Weiterverpachtung von Flächen an langjährig bekannte und zuverlässige Landwirte bringt dem Verpächter den Vorteil und die Sicherheit, dass die Flächen über den gesamten Pachtzeitraum ordnungsgemäß bewirtschaftet und versorgt werden und damit die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten wird.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern, sind die Festlegungen zu überarbeiten.

Zum Herbst dieses Jahres stehen 8 Verträge zur Verlängerung an, weitere 19 Verträge folgen in den nächsten Jahren. Aufgrund der Festlegung eines Mindestpachtzinses und der Anpassung an den Weizenpreis wird sich künftig die Anzahl der Verträge mit einem Jahrespachtzins von über 50 T€ Netto erhöhen. Gemäß Hauptsatzung §5 Abs. 5 Nr. 7 wäre dann ansonsten bei jeder Verlängerung die Zustimmung des Hauptausschusses erforderlich.

Das Immobilienverwaltungsamt empfiehlt, künftig bei langfristigen Verpachtungen entsprechend dem Beschlussvorschlag zu verfahren. Eine gesonderte Zustimmung des Hauptausschusses für die Einzelfälle braucht dann nicht mehr erfolgen.

Finanzierung

	HH-Stelle	Verbale Beschreibung und Bemerkung
1	88000. 142600	Einnahmen Pachten Güter Eigentum HGW
2	88010. 142300	Einnahmen Pachten Güter Miteigentum HGW/PWS

	geplant	vorhanden	Bedarf	Rest	Jährl. Kosten
1	221,0 T€				
2	267,0 T€				