

Untersuchungen der Wirkungen des Pachtmarktes auf das Wachstum von ökologischen und anderen, nachhaltig wirtschaftenden Betrieben

Investigations on impacts of land rent market issues on the enlargement of organic or other sustainable farms

FKZ: 11OE126

Projektnehmer:

Universität Rostock
Agrar- und Umweltwissenschaftliche Fakultät
Justus-von-Liebig-Weg 7, 18059 Rostock
Tel.: +49 381 498-3001
Fax: +49 381 498-3002
E-Mail: hans.koegl@uni-rostock.de
Internet: www.uni-rostock.de

Autoren:

Kögl, Hans; Rudow, Katja

Gefördert durch das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages im Rahmen des Bundesprogramms Ökologischer Landbau und andere Formen nachhaltiger Landwirtschaft.

Die inhaltliche Verantwortung für den vorliegenden Abschlussbericht inkl. aller erarbeiteten Ergebnisse und der daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen liegt beim Autor / der Autorin / dem Autorenteam. Bis zum formellen Abschluss des Projektes in der Geschäftsstelle Bundesprogramm Ökologischer Landbau und andere Formen nachhaltiger Landwirtschaft können sich noch Änderungen ergeben.

Untersuchung der Wirkung des Pachtmarktes auf das Wachstum von ökologischen und anderen, nachhaltig wirtschaftenden Betrieben

Projekt im Rahmen des Bundesprogramms
Ökologischer Landbau und andere Formen nachhaltiger Landwirtschaft

Endbericht

Förderkennzeichen: 2811OE126

Projektlaufzeit: 01.09.2012 – 28.02.2014

Agrar- und Umweltwissenschaftliche Fakultät
Professur für Landwirtschaftliche Betriebslehre
Prof. Dr. Hans Kögl
Dipl.-Ing. Katja Rudow
Justus-v.-Liebig-Weg 7
18051 Rostock

BÖLN

Bundesprogramm Ökologischer Landbau
und andere Formen nachhaltiger
Landwirtschaft

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Kurzzusammenfassung

Untersuchung der Wirkung des Pachtmarktes auf das Wachstum von ökologischen und anderen, nachhaltig wirtschaftenden Betrieben

Steigende Pachtpreise, eine sich abschwächende Zunahme der Ökofläche und Meldungen über Aufgabe oder Rückumstellung von Ökobetrieben werfen die Frage auf, ob Ökobetriebe am Pachtmarkt besonderen Schwierigkeiten ausgesetzt sind. Sollte dies zutreffen, sind die Ursachen dieser Probleme aufzudecken und Maßnahmen zu ihrer Lösungen vorzuschlagen. Die vorliegende Studie setzt bei einem besseren Verständnis der Mechanismen des Pachtmarktes an, insbesondere bei der Bedeutung von Transparenz und nicht-monetären Zielen für die Entscheidungen von Pächtern und Verpächtern. Dazu wurden in fünf Regionen eine schriftliche Befragung von 400 Ökobetrieben und ausführliche Interviews mit 25 ihrer Verpächter durchgeführt und mittels quantitativer und qualitativer Verfahren ausgewertet.

Es stellte sich heraus, dass die befragten Ökobetriebe seit der Umstellung auf ökologischen Landbau ihre Flächen im Durchschnitt um ca. 23% ausdehnen konnten. Insgesamt sind sie zurzeit in den Untersuchungsregionen immer noch größer als der Durchschnitt aus allen Betrieben, jedoch sind sie nicht so schnell gewachsen wie der Durchschnitt. Ca. 70% der befragten Ökobetriebe hatten seit der Umstellung keine Probleme am Pachtmarkt gehabt; ein Drittel der Landwirte berichtete von Problemen bei Neuabschlüssen und Pachtverlängerungen infolge zunehmender Konkurrenz, steigender Preise und der Schwierigkeit, geeignete Flächen und Verpächter zu finden. Von den befragten Verpächtern war die eine Hälfte selber noch Landwirt gewesen, die anderen haben die landwirtschaftlichen Flächen geerbt oder handeln als institutionelle Verpächter (Kommunen, Kirche, Verein). Verpächter orientieren sich besonders im Vorfeld von Verpachtungsentscheidung stark an nicht-monetären Zielen und bevorzugen Pächter, die sie persönlich kennen, die sie für zuverlässig halten und denen sie eine nachhaltige Bewirtschaftung zutrauen.

Die Synthese der Ergebnisse zeigt, dass sich die Schwierigkeiten von Ökobetrieben am Pachtmarkt in allgemeine (z.B. Mangel an Preisinformation) und ökospezifische Probleme (z. B. Vorbehalte bei Verpächtern) Probleme unterscheiden lassen. Für jeden Problembereich werden Vorschläge unterbreitet, wie die Wettbewerbsstellung von Ökobetrieben am Pachtmarkt verbessert werden könnte.

Abstract

Investigations on impacts of land rent market issues on the enlargement of organic or other sustainable farms

Rising land rent prices, a decreasing growth of organic farmland and reports about giving up farming or reversion from organic to conventional agriculture lead to the question, whether organic farms are facing specific obstacles on the land rent market. In case this holds true, reasons for that are to be detected and measures to solve the problems to be suggested. The study aims for a better understanding of market mechanisms, especially the importance of transparency and non-monetary objects for the decisions of tenants and lessors. Therefore, surveys had been done among 400 organic farmers in five regions as well as in-depth interviews with 25 land owners. The results had been analysed with quantitative and qualitative methods.

It became evident, that farmers in average could enlarge their farms by about 26 % since conversion to organic farming. By now the farms are still bigger than conventional farms in the study area, while organic farms grow not that fast as conventional farms. 70 % of the surveyed organic farms did not face problems on the land rent market since having converted to organic farming. One third of farmer reported about problems in getting new contracts as well as in keeping up existing contracts due to rising competitions, rising land prices and difficulties in finding suitable land and lessors. One half of the lessors used to be a farmer by themselves, others inherited land or are representatives of land owning institutions (e.g. municipalities, Church, association).

Lessors tend to pay much attention to non-economic objects when starting to make land rent decisions and prefer tenants they know personally, they consider being reliable and of whom they expect a sustainable treatment of their land.

The synthesis of results shows, that difficulties of organic farms on the land rent market can be divided into common problems, such as lack of information as well as into eco-specific problems (e.g. reserve of lessors). Recommendations regarding each field of problems are given, how the competitiveness of organic farms could be improved.

Gliederung

1	Einführung	1
1.1	Gegenstand des Vorhabens	1
1.2	Ziele und Aufgabenstellung des Projektes	2
1.3	Planung und Ablauf des Projektes.....	4
2	Stand der Forschung	5
2.1	Pacht- und Bodenmarkt aus allgemeiner Perspektive	5
2.2	Pacht- und Bodenmarkt mit Bezug zum ökologischen Landbau	5
2.3	Zusammenfassung des Stands der Forschung in der Literatur	9
3	Material und Methode.....	11
3.1	Theoretisches Konzept und Forschungsdesign der Untersuchung.....	11
3.2	Die Auswahl der Untersuchungsregionen	13
3.3	Material und Methoden bei der Befragung der Ökobetriebe	20
3.3.1	Die Auswahl der zu befragenden Ökobetriebe.....	20
3.3.2	Inhalte der schriftlichen Befragung.....	21
3.3.3	Auswertung der schriftlichen Betriebsbefragung.....	22
3.4	Material und Methoden bei der mündlichen Verpächterbefragung	22
3.4.1	Empirischer Kenntnisstand über das landwirtschaftliche Bodeneigentum	22
3.4.2	Die Auswahl der befragten Verpächter	25
3.4.3	Die Inhalte der mündlichen Verpächterbefragung	27
3.4.4	Auswertung der Verpächterinterviews	31
3.4.4.1	Beschreibung der Verpächter	31
3.4.4.2	Meinungen und Erfahrungen der Verpächter zur Verpachtung	33
3.4.4.3	Vergleich der Aussagen von Ökobetrieben und ihren Verpächtern.....	36
4	Ergebnisse der Untersuchung.....	38
4.1	Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung der ökologischen Betriebe.....	38
4.1.1	Strukturdaten der Untersuchungsbetriebe	39
4.1.2	Weitere Kennzahlen zur Beschreibung der Betriebsstrukturen	44
4.1.3	Strukturen der Pacht	49
4.1.4	Die wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe seit Beginn der Umstellung ..	52
4.1.4.1	Die Beurteilung der betrieblichen Entwicklung durch den Betriebsleiter ..	52
4.1.4.2	Die Beurteilung der betrieblichen Entwicklung anhand des Flächenwachstums	55

4.1.5	Erfahrungen und Meinungen der befragten Betriebe zum Pachtmarkt.....	61
4.1.5.1	Allgemeine Fragen zum Pachtmarkt	64
4.1.5.2	Ökospezifische Fragen zum Pachtmarkt	65
4.2	Ergebnisse der Verpächterbefragung	73
4.2.1	Die Beschreibung der Verpächterstichprobe.....	73
4.2.1.1	Persönliche Merkmale.....	73
4.2.1.2	Gegenstand der Verpachtung	77
4.2.1.3	Die Pachtpreise der Verpächter	80
4.2.2	Erfahrungen und Meinungen der Verpächter	82
4.2.2.1	Erste Kernfrage: Wie Verpächter ihre Pächter finden.....	83
4.2.2.2	Zweite Kernfrage: Was den Verpächtern besonders wichtig ist	86
4.2.2.3	Dritte Kernfrage: Wie die Pachtpreise zustande kommen	89
4.2.2.4	Vierte Kernfrage: Wie Verpächter den ökologischen Pächter unterstützen würden	92
4.2.3	Vergleich der Aussagen von Ökobetrieben und ihren Verpächtern.....	95
4.2.3.1	Pachtmarktprobleme aus Sicht der Pächter und Verpächter	96
4.2.3.2	Verständnis des Pachtmarktgeschehens aus Sicht der Pächter und Verpächter	98
4.3	Ergebnisse aus Expertengesprächen.....	101
4.3.1	Befragung von Pachtmarktexperten	101
4.3.2	Befragung von ökologischen Betrieben	103
5	Diskussion und Zusammenfassung der Ergebnisse.....	107
5.1	Diskussion der Ergebnisse der schriftlichen Befragung.....	107
5.1.1	Das Flächenwachstum der befragten Ökobetriebe.....	107
5.1.2	Erfahrungen und Meinungen der befragten Betriebe zum Pachtmarkt.....	110
5.1.3	Beurteilung der Auswirkungen des Pachtmarktes auf die Entwicklung des Ökolandbaus.....	111
5.2	Diskussion der Ergebnisse der mündlichen Befragung der Verpächter.....	114
5.2.1	Beurteilung der Verpächterstichprobe.....	114
5.2.2	Diskussion der Ergebnisse der qualitativen Inhaltsanalyse.....	116
5.3	Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung.....	121
5.3.1	Betriebliches Wachstum und der Pachtmarkt aus Sicht der Ökobetriebe	123
5.3.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Verpächterbefragung	126
5.3.3	Pachtprobleme von Ökobetrieben aus Sicht von Pächtern und Verpächtern	127

5.3.4	Pachtprobleme von Ökobetrieben aus Sicht von Pachtmarktexperten und ökologischen Betrieben	129
6	Empfehlungen zur Stärkung der Wettbewerbsstellung von Ökobetrieben am Pachtmarkt	132
7	Literaturverzeichnis	137
8	Angaben zum voraussichtlichen Nutzen und zur Verwertbarkeit der Ergebnisse	143
9	Gegenüberstellung der ursprünglich geplanten zu den tatsächlich erreichten Zielen	144
10	Übersicht über alle im Berichtszeitraum realisierten Veröffentlichungen und geplante Aktivitäten zur Verbreitung der Ergebnisse	145
11	Anhänge 1 - 3.....	146

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen zum Ökolandbau auf Bundesebene	15
Tabelle 2: Kennzahlen zum Ökolandbau auf Länderebene, Spannweite zwischen den Ländern 1)2)	16
Tabelle 3: Kennzahlen zum Ökolandbau auf Kreisebene, Spannweite zwischen den Kreisen ¹⁾	16
Tabelle 4: Kennzahlen zum Ökolandbau aus den ausgewählten Untersuchungsregionen	18
Tabelle 5: Stichprobenumfang und Rücklauf aus den Untersuchungsbetrieben.....	20
Tabelle 6: Regionale Verteilung und rechtlicher Status der aus der schriftlichen Befragung erhaltenen Verpächterangaben	25
Tabelle 7: Umfang der bewirtschafteten Fläche der Befragungsbetriebe	39
Tabelle 8: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der mittleren Größe der Untersuchungsbetriebe (ha LF).....	40
Tabelle 9: Umfang der Pachtflächen der Befragungsbetriebe (ha LF)	40
Tabelle 10: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der mittleren Pachtflächenanteile (%).....	41
Tabelle 11: Pachtpreise der Befragungsbetriebe nach Nutzungsrichtung (€ ha)	41
Tabelle 12: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend des mittleren Pachtpreises für Ackerfläche (€ha)	42
Tabelle 13: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend des mittleren Pachtpreises für Grünlandflächen (€ha).....	42
Tabelle 14: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend des mittleren durchschnittlichen Pachtpreises (€ha)	43

Tabelle 15: Sozioökonomische Verhältnisse in den Untersuchungsregionen.....	45
Tabelle 16: Vergleich der Haupterwerbsquoten (%) in den Untersuchungsregionen mit den Angaben aus der LZ 2010 (nur Ökobetriebe).....	45
Tabelle 17: Rechtsformen der Untersuchungsbetriebe	46
Tabelle 18: Vergleich der Rechtsformen der Untersuchungsregionen mit der LZ 2010	46
Tabelle 19: Anteile der Betriebsformen unter den Befragungsbetrieben.....	47
Tabelle 20: Vergleich der Betriebsformen der Befragungsbetriebe mit der LZ 2010 (nur Ökobetriebe 1).....	48
Tabelle 21: Vergleich der Hofnachfolgesituation in den Befragungsbetrieben mit der LZ 2010 (alle Betriebe)	49
Tabelle 22: Struktur der Verpächter der Befragungsbetriebe nach Verpächtergruppen (a-d) .	50
Tabelle 23: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen nach der mittleren Anzahl der Verpächter je Betrieb.....	51
Tabelle 24: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen nach dem Beginn der Umstellung in den Befragungsbetrieben	52
Tabelle 25: „Wie würden Sie die wirtschaftliche Lage Ihres Betriebes zum jetzigen Zeitpunkt einschätzen?“ (Frage 10)	53
Tabelle 26: Bildung von homogenen Untergruppen entsprechend der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage und der Betriebsgröße (ha LF).....	53
Tabelle 27: Bildung von homogenen Untergruppen entsprechend der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage und dem Alter der Betriebsleiter bei Umstellung	54
Tabelle 28: Flächenentwicklung seit dem Beginn der Umstellung (ha LF).....	55
Tabelle 29: Wachstum der bewirtschafteten Fläche in den Untersuchungsregionen (ha LF)..	56
Tabelle 30: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der Veränderung der bewirtschafteten Fläche seit Beginn der Umstellung.....	57
Tabelle 31: Wachstum der Pachtflächen seit dem Beginn der Umstellung (ha LF)	57
Tabelle 32: Entwicklung der Pachtflächen nach Betriebsgruppen.....	58
Tabelle 33: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der Entwicklung der Pachtflächen (ha) seit der Umstellung auf ökologischen Landbau	58
Tabelle 34: Bildung von homogenen Untergruppen nach der Tendenz der Pachtflächenentwicklung und dem regionalen Pachtpreisniveau	59
Tabelle 35: Bilanzierung der Entwicklung der Eigentumsflächen anhand von Flächenangaben	59

Tabelle 36: Entwicklung der Eigentumsflächen seit Umstellung und derzeitige Eigentumsquoten nach Regionen	60
Tabelle 37: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der Veränderung der Eigentumsflächen (ha) seit der Umstellung auf ökologischen Landbau	61
Tabelle 38: Themenbereiche, die für die Weiterentwicklung des Betriebes für wichtig gehalten werden.....	62
Tabelle 39: Regional wichtige Themenbereiche für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Betriebe – Selbsteinschätzung der Betriebsleiter (N=358)	64
Tabelle 40: „Hatten Sie seit der Umstellung auf ökologischen Landbau Probleme beim Abschluss von Pachtverträgen“?	65
Tabelle 41: „Worin bestanden diese Probleme?“ (Frage 21, Mehrfachantworten möglich) ...	67
Tabelle 42: „Welche Pachtprobleme waren das größte Hindernis für die Entwicklung Ihres Betriebes?“ (Kategorien von Pachthindernissen, Frage 23).....	68
Tabelle 43: „Welche Probleme erwarten Sie für Ihren Betrieb in der Zukunft am Pachtmarkt?“ (Frage 27, max. 3 Antworten)	69
Tabelle 44: Regionale Bedeutung von zukünftigen Pachtproblemen	70
Tabelle 45: Regionale Unterschiede bei der Beurteilung von Pachtmarktproblemen für ökologisch wirtschaftende Betriebe (Frage 31; Kreuztabelle)	71
Tabelle 46: „Falls am Pachtmarkt für ökologische Betriebe besondere Probleme auftreten, welche sind es dann?“ (Frage 32, geschlossene Fragen).....	71
Tabelle 47: „Falls am Pachtmarkt für ökologische Betriebe besondere Probleme auftreten, welche sind es dann?“ (offene Frage, Kategorien von ökospezifischen Pachtproblemen (Frage 32)	72
Tabelle 48: Persönliche Merkmale der Verpächter.....	75
Tabelle 49: Gegenstand der Verpachtung und Struktur der Pachtverhältnisse	78
Tabelle 50: Die Preisangaben der Verpächter im Vergleich mit anderen Preisangaben aus ihrer Region	82
Tabelle 51: Wie Verpächter ihre Pächter finden: Zusammenfassung der Einzelcodes	86
Tabelle 52: Was Verpächtern bei der Verpachtung wichtig ist: Zusammenfassung der Einzelcodes.....	89
Tabelle 53: Wie die Pachtpreise zu Stande kommen: Zusammenfassung der Einzelcodes.....	92
Tabelle 54: Häufigkeit des Auftretens von Pachtproblemen aus der Sicht von Pächtern und Verpächtern (Frage 1).....	96
Tabelle 55: Arten von schwer wiegenden Pachtproblemen (Frage 2)	97

Tabelle 56: Zukünftige Probleme und Themen des Pachtmarktes (Frage 3).....	98
Tabelle 57: Bedeutung der persönlichen Pächter-Verpächter Beziehung (Frage 4).....	99
Tabelle 58: Informationslage über den Pachtmarkt (Frage 5).....	99
Tabelle 59: Verhandlungsmacht der Parteien beim Abschluss eines Pachtvertrages (Frage 6)	100
Tabelle 60: Konkurrenzstärke am Pachtmarkt (Frage 7)	100
Tabelle 61: Durchschnittliches Wachstum der bewirtschafteten Fläche seit der Umstellung auf ökologischen Landbau (ha, aufsteigend) ¹⁾	108
Tabelle 62: Wachstum der Ökobetriebe im Vergleich mit der Gesamtheit aller Betriebe in den Untersuchungsregionen 1).....	110
Tabelle 63: Zukünftige Pachtprobleme – Häufigkeiten und regionale Unterschiede	125

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Untersuchungsregionen.....	19
Abbildung 2: Struktur der Landeigentümer im Deutschen Reich - Flächenanteile der einzelnen Eigentümergruppen an der gesamten LF (Deutsches Reich in den Grenzen von 1937).....	24
Abbildung 3: Screenshot aus MAXQDA mit Beispiel der Analyse von Kernfrage 2.....	34
Abbildung 4: Verpächter nach der beruflichen Tätigkeit unterschieden (N=25).....	76
Abbildung 5: Verpächter nach der Größenklasse der verpachteten Fläche unterschieden (N=24)	79
Abbildung 6: Verpächter nach Pachtpreisklassen unterschieden (€/ha LF, N=25)	81

1 Einführung

Die positiven Beiträge des ökologischen Landbaus zum Schutz der natürlichen Ressourcen sind unbestritten. In Verbindung mit einer hohen Produkt- und Prozessqualität nimmt auch das Verbraucherinteresse an ökologisch erzeugten Lebensmitteln ständig zu und schafft in der Öffentlichkeit eine breite Akzeptanz für politische Maßnahmen zur Förderung des ökologischen Landbaus. Die Zunahme der Zahl der ökologischen Betriebe und der von ihnen bewirtschafteten Fläche gelten deshalb als wichtige Indikatoren einer gesellschaftlich erwünschten Entwicklung der Landwirtschaft. Allerdings hat sich die Zunahme der ökologisch bewirtschafteten Fläche in der Periode 2006-2011 mit +5% gegenüber den zwei vorausgegangenen Fünfjahresperioden, 1996-2001 und 2001-2006, mit jeweils ca. +10% deutlich verlangsamt (Ökolandbau 2013). Für den gleichen Betrachtungszeitraum wie oben, 1995- 2010, zeichnet sich dagegen bei den Pachtpreisen für landwirtschaftliche Flächen ein umgekehrter Entwicklungstrend ab: Weitgehende konstante jährliche Preissteigerungsraten von ca. +2% von 1995 bis 2005, jedoch eine deutliche Zunahme von 2005 bis 2010 auf über +3% (Statistisches Bundesamt 2001, 2011). Da das durchschnittliche Preisniveau, gemessen durch den Anstieg der Verbraucherpreise, sich in dem Beobachtungszeitraum aber nur wenig verändert hat (Statistisches Bundesamt 2013a), spricht vieles dafür, dass die Gründe für den Anstieg der Pachtpreise vor allem in einer verstärkten Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen zu suchen sind. In diesem Zusammenhang werden in der Öffentlichkeit als Einflussfaktoren besonders häufig die im „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (EEG 2008) enthaltenen Bedingungen zur Verbesserung der Wettbewerbskraft von Energiepflanzen genannt (Emmann, Theuvsen 2012) und ein zunehmendes Interesse von nichtlandwirtschaftlichen Investoren an Landwirtschaftsflächen (Forstner et al. 2011). Ein in jüngster Zeit vorgelegter Bericht von Kuhnert et al. (2013) zeigt, dass unter den ökologisch wirtschaftenden Betrieben die Zahl derer zunimmt, die eine Rückumstellung auf konventionelle Landwirtschaft in Erwägung ziehen. Ob diese Entwicklungen tatsächlich auf eine Benachteiligung von ökologischen Betrieben am Pachtmarkt hinweisen bzw. damit in Zusammenhang stehen, soll in der vorliegenden Untersuchung herausgearbeitet werden. Aufbauend auf diesen Ergebnissen lassen sich zielgerichtet Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Wettbewerbsstellung von ökologischen Betrieben am Pachtmarkt ableiten.

1.1 Gegenstand des Vorhabens

Ökologische Betriebe haben im Vergleich zu konventionellen Betrieben bei gleicher Produktionsrichtung bezogen auf die bewirtschaftete Fläche einen geringeren Einsatz an ertragssteigernden Betriebsmitteln und demzufolge auch einen geringeren mengenmäßigen Ertrag. Können die Ertragsminderungen nicht durch Kostensenkungen kompensiert werden, lassen sich Einkommensnachteile durch höhere Produktpreise, eine höhere öffentliche Unterstützung oder eben auch durch einen höheren Flächeneinsatz vermeiden. Der Zugang zum Boden- und Pachtmarkt ist deshalb für ökologische Betriebe eine wichtige Voraussetzung, um mit anderen Bewirtschaftungsformen der landwirtschaftlichen Flächen konkurrieren zu können. Da sowohl Markt- und Preispotenziale wie auch die politischen Fördermöglichkeiten des ökologischen Landbaus ausführlich und wiederholt untersucht wurden (Sanders et al. 2011, 2012), soll hier der Pachtmarkt für ökologische Betriebe im Mittelpunkt der Untersuchung stehen.

Betriebliches Wachstum durch entgelt- oder unentgeltliche Übertragung des Eigentums an landwirtschaftlichen Flächen – Kauf, Erbschaft, Heirat, Schenkung - kann nur am Rande behandelt werden. Diese Vorgänge sind nicht nur mindestens genauso komplex wie die Mechanismen des Pachtgeschehens sondern sind auch thematisch anders gelagert, so dass der Rahmen dieser Untersuchung gesprengt würde (Feuerstein 1972; Filter 1984; Doll 2002; Fertig 2004). Kauf oder Verkauf von Boden werden aber immer dann angesprochen, wenn dadurch das Verständnis des Pachtmarktes verbessert werden kann. Dies betrifft die Motivlage von Verpächtern von landwirtschaftlichen Grundstücken und die Situation des Bodenmarktes in den neuen Bundesländern, der wegen der Reprivatisierung der im Bundesvermögen gehaltenen Flächen viel enger mit dem Pachtmarkt verbunden ist als es in den alten Bundesländern der Fall ist.

Hier soll es vor allem um die Frage gehen, welche Faktoren Anbieter und Nachfrager von landwirtschaftlichen Flächen letzten Endes veranlassen, einen Pachtvertrag abzuschließen. Dass dabei der Pachtpreis eine wichtige Rolle spielt, steht außer Frage. Allerdings haben Albersmeier et al. (2011, S. 95) auch gezeigt, dass „neben dem Preis noch weitere sozialpsychologische Konstrukte eine Rolle bei der Entstehung und Fortsetzung von Pachtverhältnissen spielen“, deren Aufklärung bei den genannten Autoren aber „im Dunkeln“ bleiben musste. Auch Hurrelmann (2002, S. 109) kommt nach einer breiten Literaturanalyse („Land Markets in Economic Theory“) zu dem Ergebnis „There is a general lack of studies ... that tackle the question of how culture affects the land market...“. Ähnliche Meinungen finden sich auch bei Latruffe und Le Mouel (2009) und bei Koontz (2001).

Der Gegenstand dieser Untersuchung kann deshalb noch genauer gefasst werden, und zwar sollen die Faktoren bestimmt werden, die für ökologische Betriebe am Pachtmarkt zum Erfolg führen oder diesen verhindern. Allgemeiner gesprochen kann eine Pachtstrategie dann als erfolgreich bezeichnet werden, wenn es dem Pachtmarktakteur gelingt, seine Pachtverhältnisse so zu gestalten, dass die damit verbundenen Ziele möglichst weitgehend erreicht werden. Es ist zu erwarten, dass unter Konkurrenzbedingungen Pachtverhältnisse nur dann auch zeitlich stabil sind, wenn beide Vertragspartner ihre Zielerreichung als zufriedenstellend einschätzen. Dieser Ansatz setzt eine stärker sozialwissenschaftlich ausgerichtete Perspektive voraus als es üblicherweise in agrarökonomischen Untersuchungen der Fall ist. Denn neben den quantitativ messbaren Variablen des Pachtmarktes – Preise, Kosten und Parameter der Agrarstruktur – werden nun auch die Motive menschlicher Handlungen, in diesem Falle die Motive der landwirtschaftlichen Pächter und ihrer Verpächter einbezogen. Auf die diesbezüglich notwendigen methodischen Konsequenzen wird noch weiter unten eingegangen werden.

1.2 Ziele und Aufgabenstellung des Projektes

Aus der oben angesprochenen Wachstumsproblematik der ökologischen Betriebe und der hier vertretenen Auffassung, dass die Mechanismen des Pachtmarktgeschehens nicht nur ökonomisch determiniert sind sondern auch von sozialen Phänomenen beeinflusst werden, lassen sich vier Ziele ableiten:

1. Das Pachtmarktgeschehen ist daraufhin zu untersuchen, ob bisher schon ein negativer Zusammenhang zwischen der ökologischen Bewirtschaftung durch den Pächter und seiner Wettbewerbsfähigkeit am Pachtmarkt zu erkennen ist.

2. Wenn das zutrifft, sind die Ursachen dafür aufzuklären und Mittel und Wege zu suchen, die diese Hindernisse abbauen können.
3. Über die Analyse der bisherigen Entwicklung hinaus ist zu fragen, ob in der näheren Zukunft andere oder neue Faktoren erkennbar sind, die für ökologisch wirtschaftende Betriebe zu einer Verschlechterung ihres Zugangs zum Pachtmarkt führen können.
4. Muss auch diese Frage bejaht werden, ist wiederum nach Möglichkeiten zu suchen, wie der negative Einfluss dieser Faktoren auf das Wachstum der ökologischen Betriebe vermieden werden kann.

Die sozialwissenschaftliche Ausrichtung der Untersuchung hat direkte Konsequenzen für die Formulierung der Aufgaben, die zur Erreichung der genannten Ziele führen. Statistisch verfügbare Informationen über das Pachtmarktgeschehen beschränken sich weitgehend auf Angaben über den Umfang der verpachteten Flächen und die vereinbarten Preise. Dabei werden die pachtenden Betriebe nach ihrer regionalen Lage und den üblichen agrarstrukturellen Bedingungen unterschieden. Einen tieferen Einblick in die betrieblichen Bedingungen und die wirtschaftliche Lage von Ökobetrieben liefern die im Rahmen der Testbetriebsstatistik ausgewerteten Betriebe (BMEL 2014), jedoch sind diese Angaben in räumlicher Hinsicht stark aggregiert und können somit kaum Hinweise auf spezifische Pachtmarktprobleme geben. Aber auch die rechtlichen Bedingungen räumen den Vertragsparteien bei der Gestaltung von Pachtverträgen einen recht großen Handlungsspielraum ein (Becker 2012, S. 58, 59; Bürgerliches Gesetzbuch, BGB; Landpachtverkehrsgesetz, LPachtVG; Grundstücksverkehrsgesetz GrdstVG), über dessen Ausgestaltung und Relevanz für den Pachtmarkterfolg so gut wie gar nichts bekannt ist. Wie sich die Vertragsparteien zusammen finden, wie oft und warum Vertragsverhandlungen abgebrochen wurden und weshalb Verträge nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer nicht verlängert wurden, obgleich der bisherige Pächter dies wollte, sollte zur Erreichung der Projektziele besser als bisher in Erfahrung gebracht werden. Die Aufklärung darüber können aber nur die Pächter und Verpächter, als die Hauptakteure des Pachtmarktes und als Experten in eigener Sache, geben. Das führt innerhalb des Projektes zur Definition der folgenden sechs Aufgaben:

1. Befragung von ökologischen Betrieben und ihren Verpächtern zu ihren Erfahrungen und Meinungen zum Pachtmarkt. Dazu sind weitere Entscheidungen über die Stichprobengrößen, die Erhebungsregionen und die technische Durchführung der Befragungen zu treffen, worauf später noch eingegangen wird.
2. Aufbereitung des empirisch gewonnenen Materials, um den Einsatz von quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden zu ermöglichen; auch darauf wird noch näher eingegangen werden.
3. Auswertung der Befragungen in Bezug auf die Relevanz der ökologischen Bewirtschaftung für den Pächterfolg. Dabei sind die unterschiedlichen Positionen der Vertragsparteien und ihr jeweiliger situativer Kontext zu berücksichtigen.
4. Ableitung von typischen Pachtproblemen ökologischer Betriebe, und zwar aus Sicht der Pächter und Verpächter.
5. Vorschläge zur Steigerung des Pächterfolges von ökologischen Betrieben.
6. Abklärung der Validität der Vorschläge durch Diskussion mit betroffenen Betrieben, mit Verpächtern und neutralen Experten.

1.3 Planung und Ablauf des Projektes

Nach Klärung der Ziele und Aufgaben des Projektes in dem vorangegangenen Abschnitt können folgende Arbeitsschritte festgelegt werden:

1. Abgleich der Untersuchung mit dem in der Literatur vorhandenen Wissensstand
2. Formulierung der Forschungshypothesen
3. Festlegung des Forschungsdesigns
4. Auswahl der Untersuchungsregionen
5. Vorbereitung und Durchführung der schriftlichen Pächterbefragung
6. Vorbereitung und Durchführung der mündlichen Verpächterbefragung
7. Auswertung der Pächterbefragung
8. Auswertung der Verpächterbefragung
9. Durchführung eines Expertenworkshops
10. Telefonische Pächterbefragung
11. Synthese der Ergebnisse
12. Vorschlag von Handlungsempfehlungen

In Anlehnung an die durchgeführten Arbeitsschritte gliedert sich der Projektbericht in die folgenden Abschnitte: Nach der Einführung wird im 2. Abschnitt der Forschungsstand dargestellt, wobei überwiegend solche Arbeiten berücksichtigt werden, die den Pacht- und Bodenmarkt im Zusammenhang mit dem ökologischen Landbau behandeln. Am Anfang des 3. Abschnitts ("Material und Methoden") stehen Überlegungen zur theoretischen Fundierung der Arbeit (3.1), weil sich daraus auch das Forschungsdesign der Untersuchung ableitet. Besonderer Wert wird darauf gelegt, den erwarteten Nutzen einer Verbindung von quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden für die Erreichung der genannten Ziele aufzuzeigen. Kelle (2008, S. 13-15) weist ausdrücklich darauf hin, dass bei der Kombination von qualitativen und quantitativen Methoden explizit darzulegen ist, worin der gemeinsame methodologische Bezugsrahmen besteht und warum der Methodenmix im konkreten Fall zu einer höheren Güte der Forschungsergebnisse führen sollte. Im Anschluss daran wird die Auswahl der Regionen getroffen, in denen die empirischen Untersuchungen durchgeführt werden (3.2). In den folgenden Abschnitten werden die Vorgehensweisen bei der schriftlichen Befragung der ökologischen Betriebe (3.3) und bei der mündlichen Befragung der Verpächter (3.4) beschrieben. Im 4. Abschnitt werden die Ergebnisse aus beiden Befragungen zunächst getrennt vorgestellt. Begonnen wird, wie es auch dem zeitlichen Ablauf der Untersuchung entspricht, mit der Betriebsbefragung (4.1), gefolgt von der Verpächterbefragung (4.2). Zusätzlich werden die Ergebnisse aus einem Expertenworkshop (September 2013) und einer zusätzlichen, mündlichen Befragung von ökologischen Betrieben (Januar 2014) vorgestellt (Abschnitt 4.3). Im 5. Abschnitt werden die Ergebnisse aus der Betriebsbefragung und der Verpächterbefragung zunächst für sich diskutiert (5.1, 5.2) und danach unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Expertenbefragung und der mündlichen Pächterbefragung zusammengefasst (5.3). Aus der Synthese aller Ergebnisse werden die Handlungsempfehlungen abgeleitet, die nach Meinung der Autoren eine verbesserte Wettbewerbsstellung von ökologischen Betrieben am

Pachtmarkt herbeiführen können (6. Abschnitt). Danach folgen noch die vom Projektträger vorgesehenen Abschnitte 7 bis 10.

2 Stand der Forschung

2.1 Pacht- und Bodenmarkt aus allgemeiner Perspektive

In der Literatur finden sich zahlreiche Arbeiten zum landwirtschaftlichen Pacht- und Bodenmarkt, die vor allem Angebot, Nachfrage und die Preisbildung zum Gegenstand haben (Feuerstein 1972; Filter 1984; Doll, Klare 1992, Doll 2002; Schulze 2000; Habermann, Ernst 2010). Dies ist verständlich, da diesen Variablen aus ökonomischer Sicht eine herausgehobene Bedeutung bei der Analyse und Steuerung der wirtschaftlichen Aktivitäten am Bodenmarkt zukommt und auch die Information über Preise und Mengen vergleichsweise gut ist. Bezüglich der Preisbildung am Pachtmarkt konnte in zahlreichen Arbeiten nachgewiesen werden, dass das regionale Pachtpreinsniveau stark von der Ertragsfähigkeit des Bodens und der Viehdichte abhängt (Habermann, Ernst 2010). Des Weiteren konnte gezeigt werden, dass neben den agrarstrukturellen Faktoren auch staatliche Transferzahlungen an die Landwirtschaft auf das Pachtpreinsniveau einwirken (Klare, Doll 2004; Bertelsmeier 2005; Kilian, Saalhofer 2008; Latruffe, Le Mouel 2009). Dieser Effekt, der auch als „Überwälzung“ bezeichnet wird, scheint auch dann einzutreten, wenn durch die Einspeisungsvergütung für Bioenergie die Wettbewerbsfähigkeit der Bodennutzung beeinflusst wird (Emmann, Theuvsen 2012). Die Rolle der Bodeneigentümer, die ihre Flächen über die Verpachtung nutzen, wurde bei diesen Untersuchungen nur dann betrachtet, wenn Fragen der Einkommenswirksamkeit öffentlicher Transferzahlungen an die Landwirtschaft (Wissenschaftlicher Beirat 2010) und der Akzeptanz von Agrarumweltprogrammen auf Pachtflächen untersucht wurden (Henseleit, Holm-Müller 2004; Holm-Müller, Hilden 2005; Mante et al. 2010). Dabei wurde stets angenommen, dass Bodeneigentümer in ihrem Verhalten überwiegend von ökonomischen Überlegungen gesteuert werden, ohne dass dazu empirische Beobachtungen herangezogen wurden.

Eine differenziertere Berücksichtigung der marktrelevanten Entscheidungskriterien von Bodeneigentümern, die nicht selber landwirtschaftlich tätig sind, findet man in historischen und soziologischen Untersuchungen zum landwirtschaftlichen Strukturwandel (Fertig 2004; Nolten 2009), in der Transformationsforschung (Schulze 2000; Klages 2001; Doitchinova et al. 2008; Jochimsen 2010) und in rechtswissenschaftlichen und steuerrechtlichen Arbeiten (Höltzel 1999; Bahrs et al. 2004; Bahrs 2006; Rauchenecker, Beckmann 2006). Gerade die zuletzt genannten Arbeiten bestätigen die Bedeutung von Eigentumsrechten am Boden für das Verhalten der untersuchten Akteure. Man kann deshalb Koontz (2001, S. 53) folgen wenn er sagt: “If nonmonetary motivations are important for farmers (als Akteure des Bodenmarktes), then we should expect an even stronger role for nonmonetary motivations among those, who do not rely on their land for economic well-being.”

2.2 Pacht- und Bodenmarkt mit Bezug zum ökologischen Landbau

Die Bedeutung der Pacht- und Bodenmärkte wurde aber auch schon direkt im Zusammenhang mit der Ausweitung des ökologischen Landbaus angesprochen. Die im Folgenden genannten Fundstellen beschränken sich überwiegend auf Untersuchungen aus Deutschland, da sowohl die gesetzlichen Regelungen zum Pacht- und Bodenmarkt wie auch zur Förderung des ökolo-

gischen Landbaus in den europäischen Nationalstaaten und der EU so unterschiedlich sein können, dass die Befunde sich nicht ohne weiteres auf Deutschland übertragen lassen (Sanders et al. 2011, 2012). Bereits Schulze-Pals (1994) hatte bei der Frage, wie die Umstellung von konventionellem auf ökologischen Landbau in der landwirtschaftlichen Praxis abläuft, den Einfluss der natürlichen Standortfaktoren für die Umstellungsentscheidung aufgegriffen und eine ganze Reihe weiterer Einflussfaktoren hinzugefügt (Schulze Pals 1994, S. 278 ff). Auf den Pacht- und Bodenmarkt geht Schulze Pals dabei nur am Rande ein, indem er darauf hinweist, dass die umstellenden Betriebe schneller ihre Flächenausstattung steigern können als die konventionelle Vergleichsgruppe. Daraus leitet der Autor ab „dass vor allem für solche Betriebe günstige Voraussetzungen für die Umstellung ...vorliegen, die aufgrund des regionalen Pachtangebots (dazu) die Möglichkeit haben...“ (1994, S. 282).

Dank der Unterstützung durch das Bundesprogramm Ökologischer Landbau (BÖLN) wurden ab dem Jahr 2003 weitere Studien angefertigt, die sich mit den Determinanten der Ausdehnung des ökologischen Landbaus beschäftigen (Hagedorn, Laschewski 2003; Dabbert 2003; Schramek, Schnaut 2004; Kuhnert et al. 2004). Hagedorn und Laschewski (2003) arbeiten für Brandenburg für die Regionen, die einen besonders hohen Anteil von ökologisch bewirtschafteter Fläche aufweisen, drei sich überlagernde Tendenzen heraus:

- Den Ausweis von ökologischen Schutzgebieten, was zusammen mit der kurzfristig erreichten Öffnung des regionalen Bodenmarktes die ökologischen Betriebe auf die Grenzertragsstandorte konzentriert,
- die überdurchschnittlich hohe Förderung in Schutzgebieten,
- die Aktivierung von bereits in der DDR vorhandenen „ökologischen Kernen“.

Dabbert (2003) untersucht auf Ebene der Landkreise mittels multivariater Statistik, welche der in den Daten der Agrarstrukturerhebung (Landwirtschaftszählung) von 1999 enthaltenen Standortfaktoren als Ursachen für die räumliche Verteilung des ökologischen Landbaus in Frage kommen könnten. Eine varianzanalytische Prüfung zeigt aber keinen signifikanten Unterschied der Pachtflächenanteile in ökologischen und konventionellen Betrieben auf. Ein hohes regionales Pachtpreisniveau ist dagegen signifikant negativ mit dem regionalen Flächenanteil des Ökolandbaus korreliert. Als zusätzlich wirksame Standortfaktoren werden sogenannte „Nachbarschaftseffekte“ erkannt, die, wie auch bei Hagedorn und Laschewski (2003), auf die Bedeutung von Netzwerken für den ökologischen Landbau hinweisen.

Schramek und Schnaut (2004) untersuchen ebenfalls „Hemmende und fördernde Faktoren einer Umstellung auf ökologischen Landbau...“ wobei sie, was methodisch interessant ist, bundesweit fünf kontrastierende Regionen auswählen und die zu befragenden Betriebe gemäß ihren Präferenzen zum ökologischen Landbau in drei verschiedene Typen unterteilen. Nach Meinung der Mehrzahl der befragten Betriebe stellt die Flächenaufstockung im Zuge der Umstellung kein Problem dar (Schramek, Schnaut 2004, S. 40). Betriebe, die bereits umgestellt haben, nennen die Verunkrautung als gravierendes ackerbauliches Problem (Schramek, Schnaut 2004, S. 84), jedoch bleibt dies für das Pachtgeschehen offensichtlich ohne Bedeutung. Größere Probleme treten dagegen in den Betrieben bei der Anpassung von Arbeit und Kapital an die Erfordernisse des Ökolandbaus auf (Schramek, Schnaut 2004, S. 84 ff, S. 103).

Kuhnert et al. (2004) prüfen in einer umfangreichen Studie mittels des Konzepts des Social Marketing, gestützt auf Literaturanalysen und Befragungen der Akteure entlang der Wertschöpfungskette, welche Hemmnisse einer Ausweitung des Ökolandbaus entgegen stehen. Die Verpächter gehören in dieser Studie aber nicht zum analysierten Akteurskreis. Da dieser Studie ein sehr umfangreiches Material zugrunde liegt (Zitat S. 353: „In die Analyse gingen 277 „einschlägige“ Papiere von 47 für das Themenfeld relevanten Akteursgruppen ein“) kann daraus der Schluss gezogen werden, dass entweder die Bodeneigentümer als Verpächter grundsätzlich als irrelevant für den Umstellungsprozess betrachtet werden oder aber angenommen wird, dass ihre Interessen deckungsgleich mit den Interessen der übrigen untersuchten Akteursgruppen sind. Folgerichtig enthalten die herausgearbeiteten Empfehlungen auch keinerlei Hinweise auf die Bedeutung des Pacht- und Bodenmarktes für den Umstellungsprozess.

Auch Haas (2005) geht anhand von Betriebsdaten aus der Agrarstrukturhebung der Frage nach, ob sich mit diesem Datenmaterial die räumlich unterschiedliche Verteilung des Ökolandbaus in Nordrhein-Westfalen erklären lässt. Die Ergebnisse bestätigen, dass der Ökolandbau sich vor allem auf weniger produktiven Standorten, in der Regel Standorte mit einem hohen Grünlandanteil, erfolgreich etablieren konnte. Die Untersuchung bestätigt die schon bei Dabbert (2003) geäußerte Vermutung, dass selbst auf der Landkreisebene, als der statistisch untersten Analyseebene, durch Datenaggregation bereits viel an Informationen über die Antriebskräfte der Umstellung verloren geht.

In den Jahren 2006 bis 2010 wurden von Bahrs und Held (2006), von Francksen und Latacz-Lohmann (2008) und von Jansen und Bogdan (2010) weitere Arbeiten zum Themenkreis ökologischer Landbau und Pachtmarkt vorgelegt. Bahrs und Held (2006) greifen die Frage auf, ob Ökobetriebe durch eine veränderte Besteuerung in ihrer Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden könnten. Dazu wird auch der Verzicht auf die Erhebung der Grundsteuer untersucht und angenommen, dass Verpächter und Pächter dadurch zu einem niedrigeren Pachtpreis veranlasst würden. Verglichen mit einer gemessen an den Ertragsmesszahlen differenzierten Prämiengestaltung halten die Verfasser aber die Aussetzung der Grundsteuer, wie auch eine reduzierte Umsatzsteuer für Bioprodukte, aus Gründen der Steuersystematik und wegen des damit verbundenen Aufwandes für keine geeignete Fördermaßnahme (Bahrs, Held 2006, S. 60-77).

Francksen und Latacz-Lohmann (2008) untersuchten anhand der Buchführungsdaten von 2.550 BMELV-Jahresabschlüssen ökologischer Betriebe aus den Jahren 1995/96 bis 2005/06, ob unter anderen Faktoren auch die Flächenausstattung einen Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg hat. Es wird die Hypothese aufgestellt, dass Betriebe mit einem hohen Pachtanteil tendenziell wirtschaftlich erfolgreicher sind. Unter Anwendung einer Diskriminanzfunktion zeigt sich für die Acker- und Pflanzenbaubetriebe aber kein gesicherter Zusammenhang zwischen dem Erfolg und dem Pachtflächenanteil. Bei spezialisierten Milchviehbetrieben scheint der Pachtflächenanteil einen leicht negativen Einfluss auf den Erfolg zu haben; bei den Viehhaltungsverbundbetrieben ist dieser Effekt nicht nachzuweisen. Erfolgreiche Viehhaltungsbetriebe sind aber in Bezug auf die Fläche stets signifikant kleiner als weniger erfolgreiche. Der Flächenzupacht scheint deshalb bei den untersuchten Betrieben auch keine strategische Bedeutung für den Betriebserfolg zuzukommen. Insgesamt kommt die Studie zu dem interessan-

ten Ergebnis, dass sich die Erfolgsfaktoren von konventionellen und ökologischen Betrieben, soweit es die Daten der Testbetriebsstatistik erlauben, nicht wesentlich voneinander unterscheiden.

Die Untersuchung von Jansen und Bogdan (2010) unterscheidet sich dadurch von allen vorher genannten Arbeiten, dass die Autoren explizit auf das Verhältnis zwischen Pächtern und Verpächtern von ökologisch bewirtschafteten Flächen eingehen. Es werden fünf Themen angesprochen, die, abgesehen vom Pachtpreis, einen Einfluss auf die Verpachtungsentscheidung des Eigentümers haben können. Dies sind:

- Die Verunkrautung der Ackerflächen,
- die Fruchtbarkeit der Böden,
- die Beziehungen zu den Grundstücksnachbarn,
- die wirtschaftliche Stabilität der Ökobetriebe,
- die gesellschaftliche Einschätzung des Ökolandbaus.

Diese Themenauswahl spiegelt nach Ansicht der Autoren auch die Rangfolge ihrer Bedeutung für den Verpachtungsprozess wider. Leider enthält die Untersuchung nur wenige Hinweise dazu, mit welcher Methode und aus welchem Material diese Themenbereiche abgeleitet wurden. Die Ausführungen sind aber trotzdem inhaltlich interessant und liefern Ansatzpunkte für eine vertiefte Analyse der Pächter-Verpächterbeziehung.

Zum Schluss der Literaturanalyse sollen noch zwei Arbeiten aus jüngerer Zeit aufgeführt werden. Dies sind eine Studie zur Förderung des ökologischen Landbaus in Deutschland (Nieberg et al. 2011) und eine Studie zur Rückumstellung bzw. zur Aufgabe von ökologischen Betrieben (Kuhnert et al. 2013). In den bisherigen Förderprogrammen des ökologischen Landbaus sind nach Nieberg et al. (2011) keinerlei Maßnahmen vorgesehen, die direkt auf den Pacht- oder Bodenmarkt Bezug nehmen. Die Autoren weisen unter dem Gliederungspunkt „Sonstige Maßnahmen im Bereich der landwirtschaftlichen Erzeugung ...“ aber auf die Möglichkeiten von institutionellen Bodeneigentümern, Gebietskörperschaften und andere Korporationen hin, bei der Auswahl ihrer Pächter Ökobetriebe zu bevorzugen (Nieberg et al., 2011, S. 83ff). Dazu werden einige Beispiele genannt, ohne jedoch verallgemeinerbare Aussagen zur Relevanz dieser Entwicklungsstrategie zu machen. Die Arbeit enthält noch einen weiteren Hinweis, der für die Bearbeitung des Pacht- und Bodenmarktes von Interesse ist. Dies sind Ergebnisse aus einer im Jahr 2009 durchgeführten Befragung von Ökobetrieben über die betriebswirtschaftliche Bedeutung von flächenbezogenen Ökopremien. Hier zeigt sich, dass die Bedeutung dieser Prämien sich umgekehrt zur Betriebsintensität verhält und Ökobetriebe mit intensiver Bodennutzung (Gemüse, Kartoffeln und Dauerkulturen) die Förderung für weniger wichtig ansehen als extensive Rinder- und Marktfruchtbetriebe (Nieberg et al., 2011, S. 233 ff). Dies legt den Schluss nahe, dass diese Einschätzung auch für die Wettbewerbsstellung von Ökobetrieben am Pacht- und Bodenmarkt gelten dürfte.

Interessante Hinweise liefert auch die Arbeit von Kuhnert et al. (2013) über „Ausstiege aus dem ökologischen Landbau: Umfang – Gründe – Handlungsoptionen“. Zum einen bestätigt sie den Nutzen einer Kombination von quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden, wenn es darum geht, individuelle Entscheidungen besser verstehen zu können; zum anderen,

weil hier die jüngsten Entwicklungstrends am Pacht- und Bodenmarkt miteinbezogen werden. Die Ergebnisse aus schriftlichen und mündlichen Befragungen von Betrieben und Experten zeigen verschiedene Problembereiche des Pachtmarktes auf. Am häufigsten wird der jüngste Anstieg der Pachtpreise angeführt, wobei diese Entwicklung so gut wie immer mit der Erzeugung von Bioenergie in Verbindung gebracht wird (Kuhnert et al. 2013, S. 49, S. 55, S. 160, S. 192). Damit hängen wohl auch die Schwierigkeiten einiger Ökobetriebe zusammen, Pachtverträge zu verlängern, wobei vereinzelt auch negative Einstellungen von Verpächtern gegenüber dem Ökolandbau genannt werden (Kuhnert et al. 2013, S. 64-65). Allerdings wird der Einfluss der Pachtpreise auf die Entscheidung zum Ausstieg von den Autoren nicht für so stark gehalten, dass explizit in der Typologie der Ausstiegsgründe noch einmal darauf eingegangen wird (Kuhnert et al. 2013, S. VI-VIII). Bei den umfangreichen Handlungsempfehlungen, die in Zukunft zur Vermeidung von Rückumstellung beitragen sollen, wird der Pachtmarkt dann auch nur bei einer Gelegenheit angesprochen, und zwar verbunden mit dem Hinweis, ökologische Betriebe sollten sich stärker für ein positives Image bei ihren potenziellen Hofnachfolgern und Verpächtern einsetzen (Kuhnert et al. 2013, S. 210). Etwas weiter gehen die Empfehlungen der befragten Experten, die Modifikationen des EEG vorschlagen, wohl in der Absicht, damit weiteren Preissteigerungen am Pacht- und Bodenmarkt zu begegnen (Kuhnert et al. 2013, A62, A68).

2.3 Zusammenfassung des Stands der Forschung in der Literatur

In Anbetracht der hervorragenden Bedeutung des landwirtschaftlichen Bodens für jegliche landwirtschaftliche Tätigkeit ist es nicht erstaunlich, dass nicht nur Agrarökonomen sondern auch andere Sozialwissenschaften des Landbaus sich diesem Thema widmen. Soweit es die Funktionsweise der Pacht- und Bodenmärkte betrifft, wird in der agrarökonomischen Forschung dieses Thema vor allem aus Sicht der Bodennachfrager, also der landwirtschaftlichen Betriebe, untersucht und diskutiert. Andere Akteure des Marktes¹ werden entweder nicht berücksichtigt oder auch schon einmal in die Rolle der Störer oder sogar der Profiteure der staatlichen Fördermaßnahmen für die aktiven Landwirte verwiesen. Damit bleibt auch die statistisch gesehen größte Gruppe der nicht-landwirtschaftlich tätigen Bodeneigentümer außerhalb der Betrachtungen, das sind diejenigen Personen, die nach dem Ende des 2. Weltkrieges im Zuge des agrarstrukturellen Wandels die eigene Bewirtschaftung der Flächen aufgegeben haben. Diese Vorgehensweise ist nur dann logisch, wenn angenommen wird, dass der Pachtmarkt ein weitgehend vollkommener Markt ist, dessen Mechanismen sich allein durch Analysen der beobachteten Preise und Mengen erschließen lassen. Allerdings finden sich zahlreiche Hinweise, dass diese idealtypischen Bedingungen nicht bestehen. Deshalb liegt der Schluss nahe, für die Funktionsweise des Pachtmarktes sowohl die Existenz von nichtmonetären Zielen als auch die Berücksichtigung der nichtlandwirtschaftlichen Bodeneigentümer für relevant zu halten. Diese Argumente scheinen für das Wachstum ökologischer Betriebe umso wichtiger zu sein, da auch das Interesse der Konsumenten und der Gesellschaft an einer ökologischen Bewirtschaftung nicht von ökonomischen Zielen getrieben wird.

Zunächst ist aber festzuhalten, dass nach der Meinung der Mehrzahl der Autoren bis in die jüngere Zeit in Deutschland kein direkter Zusammenhang zwischen dem Pacht- und Boden-

¹ Die Bodennachfrage für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen wird hier ausgeschlossen

markt und der Ausweitung des ökologischen Landbaus bzw. dem Wachstum der ökologischen Betriebe erkennbar ist. Das dürfte auch damit zusammenhängen, dass Veränderungen des Pachtmarktes in den älteren Arbeiten – also vor Einführung von flächengebundenen Transferzahlungen und des EEG - generell weniger Aufmerksamkeit entgegen gebracht wurde. Dieser Mangel an Sichtbarkeit wurde noch verstärkt durch eine nur langsame Anpassung der Pachtpreise an veränderte Rahmenbedingungen und statistisch relativ hoch aggregierte Angaben über die Entwicklung der Pachtflächen und Pachtpreise. Die meisten der zitierten Autoren sehen dagegen Entwicklungshemmnisse infolge von ungünstigen Preis-Kosten-Relationen bei der Erzeugung von Ökoprodukten und von technischen Schwierigkeiten in der Produktion, beim Absatz der Produkte und bei der Ökokontrolle. Zwar gibt es auch mehrfach Hinweise darauf, dass Verpächter bisweilen Vorurteile gegen ökologisch wirtschaftende Pächter zeigen, jedoch gibt es keine Quelle, die dies für einen gravierenden Nachteil hält und dafür auch noch den empirischen Beweis liefert.

Inzwischen wird nicht nur in der Tagespresse (taz.de „Biogas verdrängt Ökolandbau“) sondern auch in wissenschaftlichen Arbeiten die Meinung vertreten, dass vor allem die Erzeugung von Bioenergie als Preistreiber am Pacht- und Bodenmarkt anzusehen ist. In diesem Zusammenhang werden auch Fälle angeführt, wo „von außen kommende“ Akteure Interesse am Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen zeigen. Allerdings beschränkt sich das letzte Argument vor allem auf die neuen Bundesländer und sollte dann auch im Zusammenhang mit der Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen beurteilt werden. Deshalb ist auch den Autoren Recht zu geben, die in der Förderung des ökologischen Landbaus vor allem mehr Konsistenz zwischen den Einzelpolitiken verlangen. Dazu würde auch gehören, die rechtlichen Rahmenbedingungen des Pacht- und Bodenmarkt bzw. die Handhabung der vorhandenen Instrumente bei Bedarf anzupassen.

3 Material und Methode

3.1 Theoretisches Konzept und Forschungsdesign der Untersuchung

Die Sichtung des Stands der Forschung zur Relevanz von Pachtmarktproblem in Ökobetrieben hat einen unscharfen Befund geliefert. Wenn Probleme genannt werden, sind es zum einen Hinweise darauf, dass Pächter-Verpächter Beziehungen Emotionen unterliegen, die sich zu Vertragsstörungen entwickeln können; zum anderen wird aus jüngster Zeit vor allem eine zunehmende Flächenkonkurrenz der Nahrungserzeugung durch Bioenergieerzeugung beklagt. Beide Problemlagen können ohne weitere Information aber noch nicht als ökospezifisch angesehen werden, weil sie auch bei konventioneller Bewirtschaftung auftreten können. Andererseits kann deswegen aber auch noch nicht ausgeschlossen werden, dass ökospezifische Pachtprobleme tatsächlich vorhanden sind, sei es, dass sie aus statistischen Erhebungen grundsätzlich nicht ableitbar sind, oder dass sie in den bisherigen meistens standardisiert durchgeführten Befragungen von Ökobetrieben nicht ausreichend thematisiert wurden. Das könnte bereits damit zusammenhängen, dass die Forscher die Ursachen und Wirkungen von Pachtmarktproblemen in der Theorie anders einschätzen, als es die Landwirte in der Praxis tun. Die Erkenntnisse der empirischen Sozialforschung weisen an dieser Stelle auf die besondere Bedeutung des „Fallverständnisses“ durch den Forscher und seine notwendige Offenheit in Bezug auf die zu untersuchenden „Lebenswelten“ hin (Mayring 2002, S. 19 ff). Daraus leitet sich die Forderung ab, die vorliegende Problemanalyse mit den Methoden der qualitativen Sozialforschung zu bearbeiten.

Die Literaturanalyse hat aber auch gezeigt, dass Entwicklungstrends im ökologischen Landbau und am Pachtmarkt signifikant durch quantitativ messbare natürliche, agrarstrukturelle und sozioökonomische Bedingungen geprägt sind, die auch bei der Problemanalyse von Einzelfällen nicht negiert werden können. Dadurch ergeben sich für die Reichweite des auf den Einzelfall bezogenen qualitativen Ansatzes ebenfalls Restriktionen. Dies soll an zwei Beispielen verdeutlicht werden. Angenommen, in ausführlichen Gesprächen mit ökologisch wirtschaftenden Pächtern und ihren Verpächtern kämen ökospezifische Pachtprobleme zur Sprache. Dann kann aber noch nicht ausgeschlossen werden, dass es sich erstens nur um rein subjektive Wahrnehmungen handelt, und zweitens, dass diese Wahrnehmungen keine praktische Relevanz für die Entwicklung von Ökobetrieben haben. Zum Beispiel dann, wenn ein ökologisch wirtschaftender Pächter annimmt, eine Pachtverlängerung sei ihm deshalb verwehrt worden, weil ein konventioneller Betrieb ihn überboten hätte. Tatsächlich hat der Verpächter das Pachtverhältnis aber beendet, weil z.B. die Pacht nicht regelmäßig gezahlt wurde oder weil der Verpächter einen Verwandten berücksichtigen musste. Oder wenn ein Verpächter im Gespräch eine klare Abneigung gegenüber ökologischer Bewirtschaftung erkennen lässt („bei dem kann man den Acker nicht von der Wiese unterscheiden“), es jedoch in der Region auch Verpächter gibt, die konventionelle Landwirtschaft mit Verpestung des Bodens und Tierquälerei verbinden und deshalb gezielt nur an Ökobetriebe verpachten. Ob geäußerte Pachtprobleme auch relevante Probleme sind, kann dann besser beurteilt werden, wenn über den Einzelfall hinausgehende Schlussfolgerungen möglich werden. Dies kann einmal dadurch erreicht werden, dass beim qualitativen Ansatz eine ausreichend große Zahl von Einzelfällen betrachtet wird, zum anderen dadurch, dass die Entwicklungsverläufe der befragten Betriebe mittels

quantitativer Methoden mit der Entwicklung einer Gruppe von Referenzbetrieben verglichen werden.

Dazu würde das folgende Forschungsdesign passen:

1. Auswahl von mehreren Untersuchungsregionen, die sich hinsichtlich der Entwicklung des Ökolandbaus, der Bedingungen des Pachtmarktes, der natürlichen und agrarstrukturellen Bedingungen und der Lage zu städtischen Verdichtungsgebieten unterscheiden (quantitativer Ansatz).
2. Für jede Region Ziehung einer Zufallsstichprobe aus den vorhandenen Ökobetrieben und ihren Verpächtern mit dem Ziel, aus beiden Akteursgruppen Partner für ein ausführliches Gespräch über den Pachtmarkt selbst und seine Bedeutung für die Erfüllung der eigenen übergeordneten Ziele zu finden (qualitativer Ansatz).
3. Für jede Region Erhebung eines Satzes von betrieblichen Daten, um, bei der Betrachtung von mindestens zwei Zeitpunkten, verallgemeinerbare Aussagen zu der bisher stattgefundenen wirtschaftlichen Entwicklung der dortigen Ökobetrieben machen zu können (quantitativer Ansatz).
4. Wiederholung von Punkt 2 jedoch nur für konventionelle Betriebe und ihre Verpächter (qualitativer Ansatz)
5. Wiederholung von Punkt 3, jedoch um die Entwicklung von konventionellen Betrieben beurteilen zu können (quantitativer Ansatz).

Mit dieser Herangehensweise würde sowohl eine Ergänzung durch unterschiedliche Sichtweisen der Akteure auf das Problem als auch eine gegenseitige Validierung der erzielten Einzelergebnisse möglich. Für Kelle (2002, S. 231 ff) ist dies der entscheidende Vorteil, um Fehlinterpretationen der Ergebnisse zu vermeiden und ihre Verallgemeinerbarkeit zu erhöhen.

Allerdings ist das vorgestellte Design zu zeit- und kostenaufwändig, um es im Rahmen der vom Projekt vorgegebenen Möglichkeiten umzusetzen. Das liegt vor allem an dem erheblichen Aufwand für die Erhebung und Auswertung der Einzelgespräche und für die Datengewinnung der zu vergleichenden ökologischen und konventionellen Betriebe. Zwei Möglichkeiten der Kürzung boten sich an, und zwar:

1. Reduzierung auf eine einzige Untersuchungsregion bei Beibehaltung der Punkte 1 bis 5,
2. Beibehaltung einer größeren räumlichen Vielfalt bei Reduzierung auf die Problemlage der Ökobetriebe, was Wegfall der Punkte 4 und 5 bedeutet.

Die Entscheidung fiel zu Gunsten der 2. Version. Dafür sprechen:

1. die große Bedeutung der regionalen Bedingungen für den wirtschaftlichen Erfolg von landwirtschaftlichen Betrieben,
2. ein hohes Interesse an der Analyse der Verpächterseite, erstens weil deren Bedeutung für das Pachtmarktgeschehen bisher nur selten untersucht wurde und zweitens weil auch hier sich die Frage nach dem Einfluss von variierenden Rahmenbedingungen stellt.

Allerdings wurde das Design noch einmal geändert, um den engen zeitlichen Grenzen des Projektes Rechnung zu tragen. Deshalb wird auch auf die ausführliche, mündliche Befragung der Ökobetriebe verzichtet und stattdessen eine schriftliche Befragung durchgeführt. Dafür sprechen die folgenden Gründe:

Man kann annehmen, dass pachtwillige Landwirte ihre Entscheidungen hauptsächlich auf ökonomischen Überlegungen aufbauen. Zwar haben bereits Salamon (1993) und Koontz (2001) auf die begrenzte Reichweite dieser Annahme hingewiesen, jedoch scheint es plausibel zu sein, auf der Verpächterseite ein breiteres und damit auch unbekannteres Motivspektrum für die Verpachtung anzunehmen als bei den Pächtern. Damit werden bei begrenztem Zeitvolumen Gespräche mit der Verpächterseite interessanter, weil hier das größere Entdeckungspotenzial hinsichtlich der Mechanismen des Pachtmarktgeschehens vermutet werden kann. Pachtmarkt relevante Informationen lassen sich auf der Pächterseite auch noch mit einer standardisierten, schriftlichen Befragung gewinnen, jedoch muss dabei auf die Belastbarkeit dieser Angaben geachtet werden. Die standardisierte Befragung der Landwirte hat aber noch den Vorteil, dass auf diesem Weg relativ leicht Faktendaten gesammelt werden können, die den betrieblichen Hintergrund von subjektiven Aussagen beleuchten können. Diese Faktendaten werden genutzt, um zusammen mit Daten aus der Agrarstatistik verallgemeinerbare Aussagen zum bisherigen Wachstumsverlauf der ökologischen Betriebe in den Untersuchungsregionen zu machen.

Das realisierte Forschungsdesign hat somit folgendes Aussehen:

1. Auswahl von mehreren Untersuchungsregionen, die sich hinsichtlich der Entwicklung des Ökolandbaus, der Bedingungen des Pachtmarktes, der natürlichen und agrarstrukturellen Bedingungen und der Lage zu städtischen Verdichtungsgebieten unterscheiden (**quantitativer Ansatz**).
2. Für jede Region Ziehung einer Stichprobe aus den vorhandenen Ökobetrieben, um durch eine schriftliche Befragung Informationen über den Betrieb, über den Pachtmarkt und die bisherige und in Zukunft erwartete betriebliche Entwicklung zu erhalten. Gleichzeitig werden die Betriebe gebeten, einen ihrer Verpächter zu nennen, mit dem ein Gespräch über den Pachtmarkt geführt werden kann. Die betrieblichen Daten werden ergänzt durch agrarstatistische Betriebsdaten, um dadurch zu verallgemeinerbaren Aussagen zu der wirtschaftlichen Entwicklung der Ökobetriebe zu kommen (**quantitativer Ansatz**).
3. Für jede Region werden mehrere Gespräche mit den Verpächtern geführt, die in der vorausgegangenen schriftlich Befragung von den Ökolandwirten genannt worden waren (**qualitativer Ansatz**).

3.2 Die Auswahl der Untersuchungsregionen

Die Literaturanalyse hat gezeigt, dass die räumliche Verteilung der Ökobetriebe von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst wird; zu ihnen gehören:

- die natürlichen Standortverhältnisse,
- die agrarstrukturellen Bedingungen (Betriebsgröße, Betriebsformen),
- agrar- und umweltpolitische Maßnahmen,

- die Entfernung zu städtischen Ballungsgebieten,
- die bereits erreichte regionale Dichte von Ökobetrieben („Nachbarschaftseffekte“),
- das Vorhandensein von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie
- die Eigentümerstruktur (Erbsitten und historische Entwicklung nach Ende des 2. Weltkrieges).

Da es hier vor allem um die Bedeutung des Pachtmarktes für das Wachstum der Ökobetriebe geht, werden die Untersuchungsregionen so ausgesucht, dass sie sich mindestens hinsichtlich des Niveaus und des Entwicklungstrends folgender Variabler voneinander unterscheiden:

- Anteil der Ökobetriebe an der Gesamtzahl der Betriebe,
- Flächenanteil des ökologischen Landbaus an der gesamten bewirtschafteten LF,
- Pachtflächenanteile der Betriebe,
- Pachtpreise je Hektar.

Eine wichtige Nebenbedingung bei der Auswahl der Regionen ist auch das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Ökobetrieben, um bei den üblichen Teilnehmerquoten an schriftlichen Befragung, ca. 20-25%, eine genügende Anzahl von statistisch auswertbaren Antworten zu erhalten. Diese Bedingung führt dazu, dass Landkreise mit vergleichsweise sehr hoher Pacht, z. B. von heute durchschnittlich 400€/ha², nicht in den Untersuchungsregionen enthalten sind, weil dort diese Bedingung nicht erfüllt ist.

Zur Abgrenzung der Untersuchungsregionen bietet sich die Landkreisebene an, die in der Agrarstatistik (Agrarstrukturerhebung und Landwirtschaftszählung) die unterste räumliche Ebene ist, auf der flächendeckend die meisten der bisher genannten Variablen erfasst und veröffentlicht werden. Dazu werden sowohl Daten aus der veröffentlichten Agrarstatistik benutzt als auch eigene Auswertungen der Landwirtschaftszählungen von 1999 und 2010. Die Bearbeitung der Landwirtschaftszählungen von 1999 und 2010 wurde von Dezember 2012 bis Juli 2013 in den Räumen des Statistischen Landesamtes Hamburgs durchgeführt³. Die Landwirtschaftszählung hat den großen Vorteil, dass sie als Vollerhebung grundsätzlich alle vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erfasst⁴. Von den insgesamt in den beiden Landwirtschaftszählungen enthaltenen Variablen wurden ca. 50 für die Zwecke dieser Untersuchung ausgewählt, wobei es sich vor allem um die Ermittlung der Eigentums- und Besitzverhältnisse der Betriebe, der Pachtpreise und weiterer Kennzahlen der Agrarstruktur handelt⁵. Die statistischen Auswertungen wurden auf drei räumlichen Aggregationsstufen vorgenommen und zwar als Durchschnitte von

² Der Bundesmittelwert der Pacht beträgt im Jahr 2010 204€/ha

³ Diese Arbeit wurde in dankenswerter Weise von Herrn Dr. A. Vogel vom Statistischen Landesamt Nord durch Mithilfe bei der Ausarbeitung der Syntax und die schnelle Freigabe der Ergebnisse unterstützt. Die Arbeiten im Rechenzentrum des statistischen Landesamtes Hamburg und die spätere Bearbeitung der Befragungsdaten wurde mittels der Statistiksoftware IBM-SPSS Statistics 20 durchgeführt.

⁴ Eine detailliertere Beschreibung findet man bei Statistisches Bundesamt (2011a).

⁵ Da die amtliche Statistik grundsätzlich keine individuellen Daten weitergibt, wurden für die erhobenen LZ-Daten auch die Verteilungsparameter gebildet, um sie mit den Daten aus der Befragung vergleichen zu können.

- einzelnen Landkreisen,
- von Gruppen von Landkreisen (das sind die später noch vorgestellten „Untersuchungsregionen“) und
- von Bundesländern.

Auf jeder Aggregationsstufe werden die ausgewählten Variablen für die Gesamtheit aller Betriebe und dann speziell für die Ökobetriebe ermittelt. Dadurch kann die Entwicklung der Ökobetriebe mit der der Grundgesamtheit verglichen werden, was für die Verallgemeinerbarkeit der erhaltenen Ergebnisse wichtig ist. Auf weitere Details der Verbindung der Befragungsdaten mit den Daten der Landwirtschaftszählungen wird später noch ausführlich eingegangen.

Als Ausgangspunkt zur Bestimmung der Untersuchungsregionen soll zunächst die Entwicklung der vier oben genannten Kennzahlen auf der Bundesebene gezeigt werden (Tabelle 1). Danach war im Bundesdurchschnitt von 1999 bis 2010 ein starker Anstieg des Ökolandbaus zu beobachten, der noch mehr Gewicht dadurch erhält, dass im gleichen Zeitraum

- die Zahl aller landwirtschaftlichen Betriebe um ca. 36%
- und die landwirtschaftlich genutzte Fläche um ca. 5%

zurückgegangen sind. Kuhnert et al. (2013, S. III) weisen darauf hin, dass auch der Entwicklungstrend der Ökobetriebe weniger homogen ist, als es die durchschnittlichen Wachstumsraten erscheinen lassen, weil auch dort Betriebsaufgaben und Rückumstellungen von Betrieben auftreten und zwar stärker als man es bisher vermutet hatte. Die Steigerung der Pachtpreise war verglichen mit der Entwicklungsgeschwindigkeit des Ökolandbaus eher moderat, +2,4% pro Jahr, und der Pachtflächenanteil sogar rückläufig.

Tabelle 1: Kennzahlen zum Ökolandbau auf Bundesebene

		1999	2010	Veränderung 2010 zu 1999	
				In v.H.	In absoluten Beträgen
Flächenanteil Ökolandbau	v.H. der LF	2,9	5,9	+105,9	+491.758 ha
Anteil Ökobetriebe	v.H. aller Betriebe	2,0	5,5	+175,0	+6.960 Betriebe
Pachtpreise	€ ha LF	158	204	+29,1	+ 46 €/ha
Pachtflächenanteile	v.H. der LF	63,0	59,8	-5,1	-735.800 ha

Quelle: Statistisches Bundesamt: Landwirtschaftszählungen 1999, 2010

In der Tabelle 2 ist der bundesweite Trend nach Bundesländern unterschieden. Bezüglich der Entwicklung des Ökolandbaus fallen extreme Unterschiede zwischen den Flächenländern Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern auf, und zwar mit entgegengesetzten Trendverläufen. Nordrhein-Westfalen zeichnet sich durch die geringste Pachtquote und das höchste Pachtpreinsniveau aus. Auch die Verhältnisse im Saarland weichen häufiger vom Bundes-

durchschnitt ab, jedoch ist die Bedeutung dieses Bundeslandes zu gering, als dass darauf bei der Auswahl der Untersuchungsregionen Rücksicht zu nehmen wäre.

Tabelle 2: Kennzahlen zum Ökolandbau auf Länderebene, Spannweite zwischen den Ländern¹⁾²⁾

		Bundesland	Von	Bis
Flächenanteil Ökolandbau in v.H. ²⁾	v.H. der LF	Niedersachsen	3,0	
		Saarland		10,9
Anteil Ökobetriebe	v.H. aller Betriebe	Niedersachsen	2,9	
		Mecklenburg-Vorpommern		15,3
Pachtpreise	€ ha LF	Saarland	86	
		Nordrhein-Westfalen		337
Pachtflächenanteil	v.H. der LF	Nordrhein-Westfalen	35,6	
		Thüringen		81,2

¹⁾Eigene Auswertung der LZ 2010; ²⁾ Ohne Stadtstaaten

Noch deutlicher fallen die regionalen Unterschiede aus, wenn man dieselben Kennzahlen auf der Landkreisebene mit dem Bundesmittel vergleicht (Tabelle 3). Die Namen der Landkreise, zu denen die aufgeführten Extremwerten gehören, sind nicht angegeben, weil sie hier noch keine Rolle spielen. Auf der Landkreisebene ist auch zu beachten, dass aus Gründen des Datenschutzes die angeführten Kennzahlen nicht immer für alle Landkreise ausgewiesen werden. Zusätzlich sind in der Tabelle 3 noch Angaben zum Vorkommen von Anlagen für erneuerbare Energien in den landwirtschaftlichen Betrieben aufgeführt, weil ihnen ein zunehmender Einfluss auf dem Pachtmarkt nachgesagt wird. Die Medianwerte sind mit angeführt, weil sie Verteilungen dann besser beschreiben als das arithmetische Mittel, wenn starke Abweichungen vom Mittel auftreten.

Tabelle 3: Kennzahlen zum Ökolandbau auf Kreisebene, Spannweite zwischen den Kreisen¹⁾

		Landkreise ²⁾			
		2010 ¹⁾			1999 ¹⁾
		von	bis	Median	Median
Flächenanteil Ökolandbau in v.H. ³⁾	v.H. der LF	0	33,0	5,3	2,0
Anteil Ökobetriebe ²⁾	v.H. aller Betriebe	0	19,8	5,2	1,6
Pachtpreise	€ ha LF	30	612	199,9	168,8
Pachtflächenanteil	v.H. der LF	15,5	95,0	50,5	48,2
Erneuerbare-Energien-Anlagen ¹⁾³⁾	Stück je 1000 ha LF	0	20,0	3,43	--

¹⁾ eigene Auswertung der LZ 2010 und 1999; ²⁾ ohne Kreisfreie Städte

Die zunehmende Spannweite der relevanten Kennzahlen bei zunehmender regionaler Differenzierung auf der einen Seite und die Anforderungen an einen statistisch auswertbaren Rücklauf aus der Befragung der vorhandenen Ökobetrieben auf der anderen Seite kennzeichnen die Randbedingungen, unter denen die Auswahl der Untersuchungsregionen zu erfolgen hat. Das Auswahlproblem ist aber noch größer, da ja nicht nur die in den Tabellen 1 bis 3 aufgeführten Kennzahlen zu berücksichtigen sind, sondern nach Möglichkeit auch die am Anfang des Abschnitts genannten Standortfaktoren. Nach Abgleich mit den veröffentlichten Landkreisdaten aus den Landwirtschaftszählungen von 1999 und 2010 werden die folgenden fünf Regionen festgelegt (Tabelle 4):

Region 1, **Oberbayern** mit den zwei Landkreisen Rosenheim und Traunstein. Hoher Anteil von Futterbaubetrieben (>80%), hoher Anteil der Ökofläche, kleine Betriebsgrößen, hohes Pachtpreisniveau, niedrige Pachtquote, hohe Dichte von Anlagen für erneuerbare Energien; Anerbengebiet; im Einzugsgebiet der Metropolregion München gelegen.

Region 2, der **Raum Lüneburg** mit den acht Landkreisen Celle, Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Rotenburg-Wümme, Heidekreis, Uelzen, Verden. Mischung von Futterbau- und Ackerbaubetrieben, vergleichsweise niedriger Anteil der Ökofläche, große Betriebe, hohes Pachtpreisniveau, mittlere Pachtquote, mittlere Dichte von Anlagen für erneuerbare Energien; Anerbengebiet; im Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg gelegen.

Region 3, Unterfranken mit den fünf Landkreisen Bad Kissingen, Rhön-Grabfeld, Haßberge, Main-Spessart, Schweinfurt. Hoher Anteil von Ackerbaubetrieben, sehr hohe Zuwachsrate der Ökofläche, mittleres Pachtpreisniveau, hohe Pachtquote, niedrige bis mittlere Dichte von Anlagen für erneuerbare Energien; überwiegend Realteilungsgebiet; überwiegend ländlicher Raum.

Region 4, der **Raum Freiburg** mit den drei Landkreisen Emmendingen, Ortenaukreis, Breisgau-Hochschwarzwald. Hoher Anteil von Dauerkulturbetrieben (~ 50%), hoher Anteil der Ökofläche, jedoch nur noch geringe Zunahme, mittleres Pachtpreisniveau und mittlere Pachtquote, hohe Anzahl von Anlagen für erneuerbare Energien; Realteilungsgebiet; ländlicher Raum mit angrenzenden Verdichtungsgebieten.

Region 5, **Ost-Mecklenburg-Vorpommern** mit den sieben alten Landkreisen Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Müritzt, Nordvorpommern, Ostvorpommern, Rügen, Uecker-Randow. Acker- und Futterbaustandort, hoher Anteil der Ökofläche mit niedrigem Zuwachs, mittlere bis hohe Pachtquote, niedriges Pachtpreisniveau mit sehr hohen Zunahmeraten, niedrige Dichte von Anlagen für erneuerbare Energien. Ehemalige Gutsverfassung, heute geprägt durch Transformation der sozialistischen Agrarverfassung in Großbetriebe unterschiedlicher Rechtsformen⁶; sehr ländlicher Raum.

Der Auswahlprozess hatte ursprünglich enger an die Auswertungen der Landwirtschaftszählungen von 1999 und 2010 angelehnt werden sollen. Da sich aber der Zugriff auf diese Daten

⁶ Siehe dazu Klages 2001, S. 95 ff

verzögerte, musste eine freihändige Auswahl anhand der vorliegenden, veröffentlichten Daten getroffen werden, um die Durchführung der Betriebsbefragungen nicht zu behindern⁷.

Tabelle 4: Kennzahlen zum Ökolandbau aus den ausgewählten Untersuchungsregionen

Region	Vorherrschende Betriebsform, Anteil in %	Ökobetriebe 2010	Ökofläche in % der LF, 2010	Zuwachs Öko-LF 1999-2010, %	Pachtquote in %, alle Betriebe	Pachtpreis €/ha LF, alle Betriebe
1	2	3	4	5	6	7
Deutschland	Futterbau, 43%	16.532	5,9	100,5	59,8	204
1. Oberbayern	Futterbau ~85%	555	11,4	138,7	30,6	275
2. Raum Lüneburg	Futterbau/ Ackerbau ~40-50%	319	5,7	177,5	51,2	228
3. Unterfranken	Ackerbau ~50%	316	7,0	250,1	60,2	201
4. Raum Freiburg	Dauerkulturen ~50%	456	9,1	42,9	53,3	205
5. Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Ackerbau/ Futterbau ~40-50%	384	10,7	19,8	64,4	145

Quelle: Statistisches Bundesamt: Landwirtschaftszählungen 1999, 2010 und eigene Auswertungen

Die ausgewählten 25 Landkreise enthalten der LZ 2010 zufolge zusammen 2.030 Ökobetriebe. In Bezug auf die Betriebsformen, die sehr stark von den natürlichen Standortbedingungen abhängen, beinhaltet die Auswahl (Tabelle 4, Spalte 2) alle die Formen, die auch im Ökolandbau Bedeutung haben. In Bezug auf das Wachstum der Ökoflächenanteile (Tabelle 4, Spalte 5) liegen die Regionen 1, 2 und 3 oberhalb des Bundesdurchschnitts und die Regionen 4 und 5 darunter. Der ähnliche Entwicklungstrend der Ökoflächenanteile in Ost-Mecklenburg-Vorpommern und Baden-Württemberg ist deswegen interessant, weil sich diese beiden Regionen hinsichtlich der sonstigen Rahmenbedingungen sehr deutlich voneinander unterscheiden. Der Höchstwert der Pachtquoten (Tabelle 4, Spalte 6, Mecklenburg-Vorpommern) liegt etwas unter dem Wert aus Thüringen, der auf der Länderebene als höchster Wert für Deutschland ermittelt wurde (siehe Tabelle 2). Das mittlere regionale Pachtpreisniveau - das hier auf Basis der einzelbetrieblichen Werte der LZ von 2010 selber berechnet wurde - liegt in den Regionen 1 und 2 über dem Bundesmittel, ist in den Regionen 3 und 4 etwa dem Bundesmittel gleich und liegt in der Region 5 deutlich darunter.

⁷ Wie die späteren Ergebnisse aus den Untersuchungsregionen zeigen, wurde die angestrebte große Bandbreite der strukturellen und natürlichen Standortbedingungen mit diesem Auswahlverfahren gut erreicht.

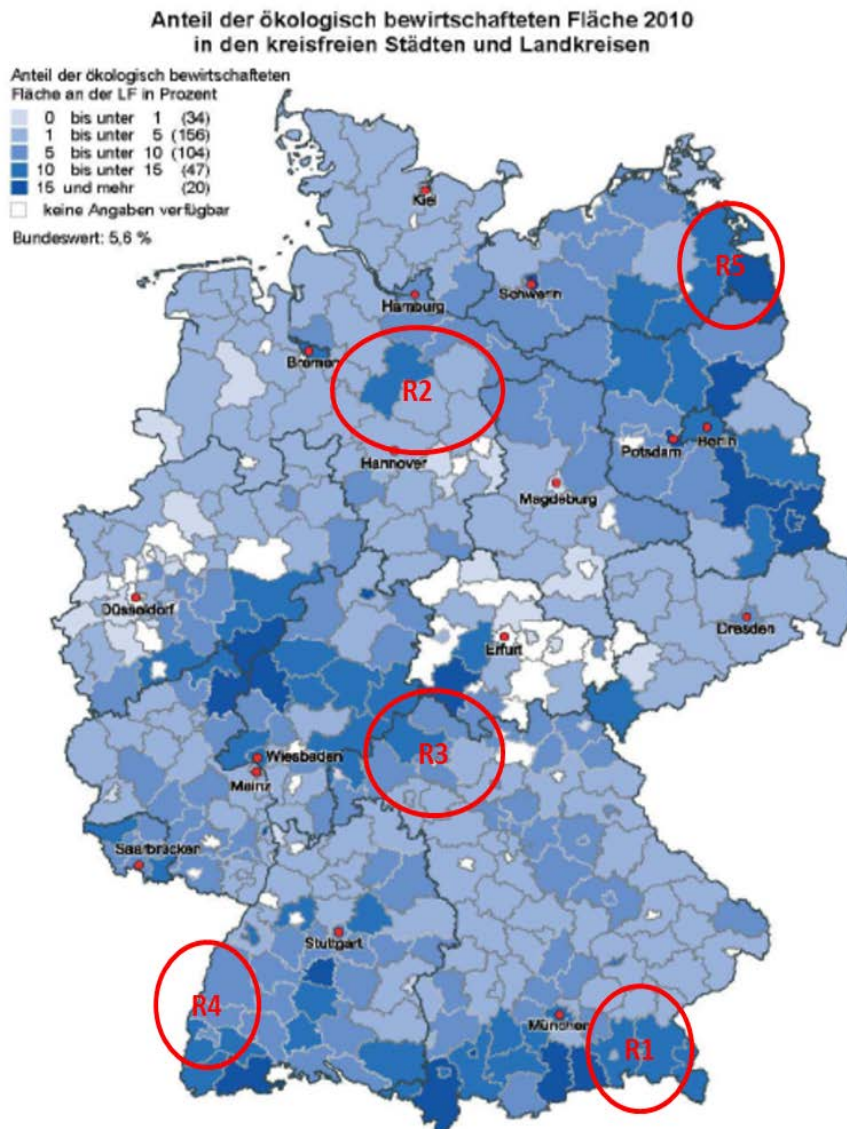


Abbildung 1: Lage der Untersuchungsregionen

3.3 Material und Methoden bei der Befragung der Ökobetriebe

3.3.1 Die Auswahl der zu befragenden Ökobetriebe

Während in vielen Fällen die Akquise von Adressen für die Durchführung von schriftlichen Befragungen aus Gründen des Datenschutzes Probleme mit sich bringen kann, machte dieser Schritt im vorliegenden Fall keine besonderen Schwierigkeiten. Im Internet haben die mit der Einhaltung der EU-Öko-Verordnung beauftragten Kontrollverbände Webseiten eingerichtet, die bei Eingabe von Postleitzahlen die Adressen ihrer Mitglieder anzeigen (BMELV 2013, bioC 2013, biobescheinigung 2013). Dazu müssen nur die Postleitzahlen noch mit den Landkreisflächen in Übereinstimmung gebracht werden. Es wurden in jeder der fünf Regionen alle im Internet als zertifizierte Ökobetriebe ausgewiesene Betriebe in die Adressenliste aufgenommen, soweit sie als landwirtschaftliche Erzeugerbetriebe ausgewiesen sind. Das führte zu insgesamt 1.626 Adressen von Befragungsbetrieben, die sich wie folgt auf die Regionen verteilen (Tabelle 5):

Tabelle 5: Stichprobenumfang und Rücklauf aus den Untersuchungsbetrieben

Region		Angeschriebene Ökobetriebe ¹⁾	Verwertbare Antworten	Rücklaufquote %
1	Oberbayern	340	86	25,3
2	Raum Lüneburg	279	63	22,6
3	Unterfranken	261	75	28,7
4	Raum Freiburg	426	109	25,6
5	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	320	68	21,3
Summe		1.626	401	24,7

¹⁾ Bio-C 2013; biobescheinigung 2013

Die relativ große Teilnehmerzahl (N=109) im Freiburger Raum beruht auf einer ursprünglich anderen Landkreisauswahl, die dann aus praktischen Gründen (Überschneidung von zwei Regierungsbezirken) noch einmal geändert wurde. Die Anzahl der Adressen erreicht damit ca. 80% der Anzahl der in der LZ von 2010 aufgeführten Ökobetriebe. Dieser Unterschied kann eventuell mit den unterschiedlichen Erhebungszeitpunkten (2010 und 2013), mit Betriebsaufgaben und Rückumstellungen zusammenhängen.

In jeder Region wurde ein Kontakt zu der zuständige Landwirtschaftsbehörde hergestellt und um Unterstützung der Studie gebeten, in der Form, dass in dem Anschreiben an die Betriebe dieser Kontakt auch genannt wurde. Dieser Bitte wurde in allen fünf Regionen entsprochen. Den Fragebögen wurde ein Anschreiben beigegeben, das Untersuchungen zum Pachtmarkt und zur Entwicklung der Betriebe als Hauptziele der Befragung herausstellte, jedoch ohne die Fokussierung auf Ökobetriebe zu erwähnen. Um die Teilnahmebereitschaft zu erhöhen, wurde für die ersten 50 Teilnehmer aus jeder Region eine Prämie von 20€ausgelobt. Die Durchführung der schriftlichen Befragung fand im Zeitraum Januar bis März 2013 statt. Der Rücklauf von 401 verwertbaren Fragebögen führt zu einer Stichprobengröße, die den statistischen An-

forderungen entspricht. Die Daten der Befragungsbetriebe sind, das sei hier nochmals erwähnt, grundsätzlich im Material der Landwirtschaftszählung enthalten, so dass ein Abgleich zwischen beiden Erhebungen möglich wird. Dadurch kann eine verbesserte Aussagefähigkeit der Befragungsergebnisse erwartet werden als es gemeinhin möglich ist.

3.3.2 Inhalte der schriftlichen Befragung

Kernpunkte der Befragung sind Erfahrungen und Einstellungen, die die befragten Betriebe seit der Umstellung auf ökologischen Landbau am Pachtmarkt erworben haben, sowie das seit der Umstellung tatsächlich erreichte Wachstum der bewirtschafteten Fläche. Der zuletzt genannte Punkt ist deshalb wichtig, weil aus Gründen des Datenschutzes den statistischen Angaben keine individuellen Entwicklungen entnommen werden können, sondern nur Durchschnittswerte von räumlich oder zeitlich aggregierten Gruppen. Zusätzlich werden weitere betriebliche und persönliche Merkmale erhoben, um die Rahmenbedingungen zu verstehen, vor denen die Untersuchungsbetriebe handeln. Dazu zählen hier besonders diejenigen strukturellen und persönlichen Merkmale, die die Befragungsbetriebe mit den Ergebnissen aus den Landwirtschaftszählungen vergleichbar machen. Dies sind Fragen zur Faktorausstattung, zu den Eigentums- und Besitzverhältnissen und zur Person des Betriebsleiters.

Insgesamt werden 38 Einzelfragen gestellt, die sich in vier Themenbereiche unterteilen lassen (siehe auch den vollständigen Fragebogen Tabelle 3, Anhang 1):

- 1) Betriebsspiegel, Fragen 1-11
- 2) Entwicklung der Eigentums- und Besitzverhältnisse, Fragen 12-19
- 3) Erfahrungen und Meinungen zum Pachtmarkt, Fragen 20-32
- 4) Person des Betriebsleiters, Fragen 33-38

Die Fragen zum Pachtmarkt sind in allgemeine und besondere Fragen unterschieden. Als allgemein werden die Frage bezeichnet, die sich unabhängig von der Form der Bewirtschaftung stellen lassen, also Fragen, die auch an konventionelle Betriebe hätten gerichtet werden können. „Besondere“ Fragen zielen dagegen auf die Bedeutung der ökologischen Bewirtschaftung für den Pachtmarkt ab. Im Fragebogen wird zwischen beiden Fragekategorien gewechselt, um die Befragten so wenig wie möglich zu beeinflussen. Vier der Fragen zum Pachtmarkt sind offen formuliert, d.h. dass die Befragten stichwortartig ihre Meinung äußern können. Z. B. richtet sich die erste offene Frage (Nr. 11) auch nicht auf den Pachtmarkt, sondern fragt nach dem in Zukunft wichtigstem Thema der einzelbetrieblichen Entwicklung. Die zum Pachtmarkt formulierten 13 Fragen beinhalten mehrheitlich eine Liste von vorgegebenen Antwortmöglichkeiten (zusammen über 50), unter denen die Befragten auswählen können. Relativ ausführlich sind auch die Fragen bezüglich der Verpächterseite gestaltet, erstens, weil über die Verpächter bisher wenig bekannt ist und zweitens, um herauszufinden welche Faktoren außer dem Pachtpreis Einfluss auf das Zustandekommen eines Pachtvertrages haben können. Die Betriebe wurden außerdem gebeten, einen ihrer Verpächter zu benennen, von dem sie annehmen, dass er für ein mündliches Interview zur Verfügung stehen könnte.

Insgesamt sind ca. 100 Antwortmöglichkeiten vorhanden, von denen ca. ein Drittel intervallskalierte Variable (z.B. Hektare der bewirtschafteten Fläche, Pachtpreise usw.) und die übrige

gen ordinal- oder nominalskalierte Variable sind (z.B. ja/nein-Antworten, Antworten auf geschlossenen Fragen usw.).

3.3.3 Auswertung der schriftlichen Betriebsbefragung

Zunächst werden die Strukturvariablen der Betriebe vorgestellt, wozu auch die Angaben zum Betriebsleiter und zu den Eigentums- und Besitzverhältnissen zählen. Dabei stehen die Standortverhältnisse in den Befragungsbetrieben und deren Übereinstimmung mit den Angaben aus der LZ von 2010 im Vordergrund. Danach wird anhand der Angaben zur Entwicklung der landwirtschaftlich genutzten Flächen das betriebliche Wachstum seit der Umstellung auf ökologischen Landbau ermittelt. Dabei steht die Entwicklung der Pachtflächen im Vordergrund des Interesses. Als Drittes werden die persönlichen Erfahrungen und Meinungen der Befragten zum Pachtmarkt vorgestellt. Dazu wird auch untersucht, ob die Antworten regional unterschiedlich ausfallen und ob unter Umständen auch andere Einflussfaktoren nachgewiesen werden können.

Als statistische Prozeduren werden für kategoriale Variable ihre absoluten und relativen Häufigkeiten angegeben (IBM-SPSS Statistics 20). Für intervallskalierte Variable werden die Verteilungsparameter angeführt und mittels Varianzanalyse geprüft, ob sich zwischen den einzelnen Untersuchungsregionen statistisch gesicherte Unterschiede der Mittelwerte feststellen lassen (Kuckartz 2010, S. 167ff). Für den Abgleich der Befragungsergebnisse mit den aus der LZ erhaltenen Angaben werden für die Regionen paarweise Tests auf Übereinstimmung der Gruppenmittelwerte durchgeführt (Kuckartz 2010, S. 147ff). Kreuztabellen und Chi-Quadrat-Test kommen dann zur Anwendung, wenn Variablen mit unterschiedlichem Skalenniveau auf mögliche Zusammenhänge geprüft werden (Kuckartz 2010, S. 81 ff). Multivariate Methoden werden nicht angewendet, da in diesem Projekt die Kombination von quantitativen und qualitativen Verfahren im Vordergrund steht.

Bei der Auswertung der Befragung wird nicht nach Landkreisen sondern nur nach Untersuchungsregionen unterschieden. Das bedeutet nicht, dass a priori von Homogenität der in den Regionen zusammengefassten Landkreise ausgegangen wird. Dort, wo in den Landkreisen ausreichend große Fallzahlen vorliegen (so z. B. in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein), ließe sich Homogenität zwischen den Landkreisen auch statistisch überprüfen. Das Problem liegt aber darin, dass in den untersuchten Landkreisen die Fallzahlen der Teilnehmer bisweilen auch unter 10 liegen und damit Tests auf Homogenität nicht mehr sinnvoll sind. Die statistische Auswertung aller Fragen nach Antworthäufigkeiten oder Verteilungsmerkmalen ist im Anhang 1, Tabelle 4, in derselben Reihenfolge enthalten, die auch im Fragebogen vorliegt.

3.4 Material und Methoden bei der mündlichen Verpächterbefragung

3.4.1 Empirischer Kenntnisstand über das landwirtschaftliche Bodeneigentum Historische Entwicklung

Der empirische Wissensstand über die Präferenzen und Kriterien von Verpächtern landwirtschaftlicher Nutzflächen als Akteure am Pacht- und Bodenmarkt kann nur als gering bezeichnet werden. Dies liegt wohl einerseits daran, dass so gut wie kein aktuelles statistisches Mate-

rial über diese Personengruppe vorliegt, andererseits aber auch von Seiten der Agrarwissenschaftlichen Untersuchungen über Rolle und Status von nichtlandwirtschaftlich tätigen Landeigentümern am Boden- und Pachtmarkt bisher nur selten vorgenommen wurden (Salamon 1993; Hurrelmann 2002, S. 15, 16, 90-93; Häusler 2010; Albersmeier et al. 2010; Kögl 2011; Forstner et al. 2011). Allein aus der Auswertung verschiedener Agrarstatistiken kann aber doch schon der Schluss gezogen werden, dass die zur Zeit weitaus größte Verpächtergruppe von denjenigen Personen, bzw. von deren Erben, gebildet wird, die im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels seit den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts die landwirtschaftliche Tätigkeit aufgegeben, jedoch ihre Eigentumsflächen nicht veräußert haben. Diese Gruppe dürfte weitgehend zu den auf der Abbildung 2 für den Erhebungszeitpunkt 1937 ausgewiesenen „Natürliche Einzelpersonen mit < und > 20 ha“ gehört haben, auf die damals zusammen 84% der gesamten LF entfiel (Reichsstatistik 1941). Bei dieser Gruppe von Bodeneigentümern wird es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um selbständige landwirtschaftliche Betriebe gehandelt haben, jedoch lässt sich dies nicht genauer ermitteln, weil die Systematik der damaligen Betriebszählung nicht mit der Systematik der Eigentumsermittlung übereinstimmt. Weitere landwirtschaftliche Grundeigentümer sind nach Flächenanteilen geordnet:

- „Miteigentümer aller Art und Personengesellschaften“, 5%,
- das „Reich und die Länder“, 4%,
- die „Gemeinden und andere öffentlich rechtlich organisierte Körperschaften“, 4%,
- die „Religionsgemeinschaften“, 2%, und
- „juristische Personen des Privatrechts und andere Erwerbsgesellschaften“, 1%,

Von den Angehörigen dieser Gruppen, auf die zusammen 16% der restlichen LF von 1937 entfällt, kann angenommen werden, dass sie überwiegend selber nicht landwirtschaftlich tätig waren. Diese Eigentumsverteilung dürfte auch heute noch im Großen und Ganzen in Westdeutschland Bestand haben. In den neuen Bundesländern lassen sich die heutigen Eigentums- und Besitzverhältnisse wegen der dort eingetretenen Veränderungen aus den historischen Daten weniger gut rekonstruieren. Eine Ausnahme bildet das kirchliche Grundvermögen, das in der ehemaligen DDR in der Regel von allen staatlichen Eingriffen verschont blieb und deshalb in seinem heutigen Umfang, vermindert um den Flächenentzug durch Nutzungswechsel, leichter aus den Angaben der Reichsstatistik abgeleitet werden kann (Forschungsgruppe Weltanschauungen in Deutschland 2005).

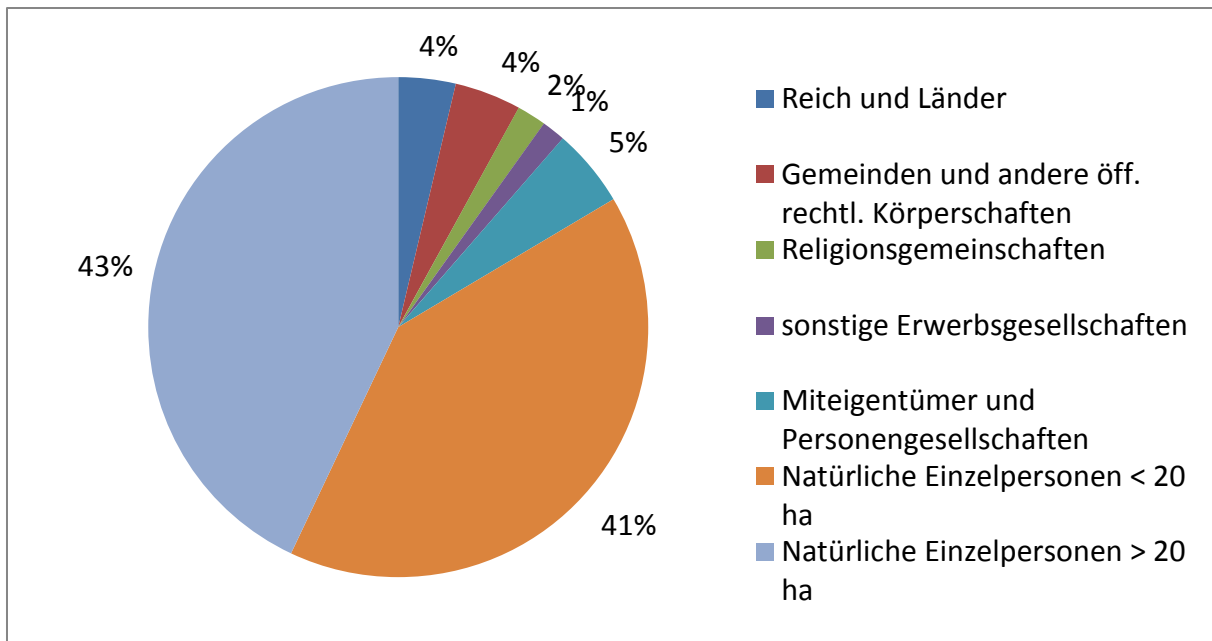


Abbildung 2: Struktur der Landeigentümer im Deutschen Reich - Flächenanteile der einzelnen Eigentümergruppen an der gesamten LF (Deutsches Reich in den Grenzen von 1937)
 Quelle: Statistisches Reichsamt 1941 und eigene Berechnungen

Konsequenzen für die Verpächterbefragung

Mit dieser nur groben Aufklärung über die Strukturen der Eigentums- und Besitzverhältnisse an landwirtschaftlichem Boden ist aber noch nichts darüber gesagt, nach welchen Kriterien die Verpächter die Verpachtung vornehmen. Aus ökonomischer Sicht liegt die Annahme eines nutzenmaximierenden Verhaltens der Verpächter zwar auf der Hand, jedoch ist zu fragen, in welchem Verhältnis der Nutzen zu den monetären Pachteinnahmen steht und welche anderen Nutzengrößen ebenfalls existieren. Diese Zurückhaltung empfiehlt sich auch deshalb, weil die Verhaltensweisen von Landwirten, sobald diese die Bewirtschaftung ihrer Flächen eingestellt haben, für Agrarökonomen und Agrarsoziologen an Bedeutung zu verlieren scheinen. Zwar wurde die Phase des Ausstiegs aus der Landwirtschaft in zahlreichen Untersuchungen behandelt, jedoch viel weniger die sich daran anschließenden Lebensverläufe (van Deenen 1975; Mrohs 1976; Hagedorn, Klare 1985; Nolten 2009).

Vor diesem Hintergrund scheint ein qualitativer Forschungsansatz zur Aufklärung der Mechanismen der Verpachtung geeignet zu sein, weil er es erlaubt, schon anhand von wenigen Gesprächen, neue Einsichten zu gewinnen. Konkret geht es hier darum, für eine kleine Stichprobe von Verpächtern herauszufinden, welcher sozialen Schicht sie angehören und welche Kriterien ihnen beim Abschluss eines Landpachtvertrages wichtig sind. Aus methodischer Sicht handelt es sich bei diesen Gesprächen um problemzentrierte Experteninterviews, in die einige Elemente der narrativ arbeitenden Biographieforschung eingestreut sind. Um ein Experteninterview handelt es sich deshalb, weil die befragten Verpächter durch ihre aktive Teilnahme am Pachtmarkt über ein Spezialwissen verfügen, das wegen der Vertraulichkeit von Pächter-Verpächter-Beziehungen anderen Personen nur wenig bekannt sein dürfte. Die Biographieforschung wird hier angeschnitten, weil vermutet wird, dass Präferenzen und Erfah-

rungen der Verpächter mit von der sozialen Herkunft bestimmt werden (Rosenthal, Fischer-Rosenthal 2007, S. 456-468; Bohnsack 2010, S. 96 ff; Gläser, Laudel 2010, S. 111 ff).

3.4.2 Die Auswahl der befragten Verpächter

In der schriftlichen Befragung waren die Ökolandwirte im Anschreiben, das dem Fragebogen beigelegt war, gebeten worden, einen ihrer Verpächter namentlich zu benennen, der für ein mündliches Gespräch über die Verpachtung zur Verfügung stehen könnte. Von dieser Option machen 53 der teilnehmenden Landwirte Gebrauch (siehe Tabelle 6). Institutionelle Verpächter werden dabei häufiger genannt als es ihrem Anteil an der Gesamtheit aller Verpächter entspricht (siehe dazu die Abbildung 2). Die regionale Verteilung der Verpächter ist ebenfalls in der Tabelle 6 aufgeführt, jedoch können Unterschiede bzw. Übereinstimmungen zwischen den Regionen wegen der geringen Fallzahlen wohl nur als zufällig bezeichnet werden.

Tabelle 6: Regionale Verteilung und rechtlicher Status der aus der schriftlichen Befragung erhaltenen Verpächterangaben

Region	Zahl der verwertbaren Betriebsfragebögen	Davon Fragebögen mit Angabe einer Verpächter Adresse	Status der Verpächter		Ausgewählte Verpächter: (privat / institutionell)
			Privat	Institutionell	
Oberbayern	86	9	9	0	5 / 0
Raum Lüneburg	63	9	6	3	3 / 2
Unterfranken	75	13	12	1	4 / 1
Raum Freiburg	109	9	7	2	3 / 2
Ost-Mecklenburg-Vorp.	68	13	9	4	3 / 2
Zusammen	401	53	43	10	18 / 7

Den Zugang zu den Verpächtern und die Vereinbarung eines Interviews gestalteten sich besonders bei den privaten Verpächtern schwieriger als erwartet. Der anfängliche Gedanke, dass bereits durch die Kontaktaufnahme zum landwirtschaftlichen Pächter auch die Bereitschaft des von ihm genannten Verpächters für ein Interview gesichert sei, erwies sich als falsch. Vielmehr reagierten die Verpächter auf eine erste telefonische Kontaktaufnahme durchweg ablehnend. Zu einem mündlichen Gespräch waren bei dieser Vorgehensweise überhaupt nur zwei Verpächter bereit, und wohl auch nur deswegen, weil sie bereits im Rahmen der schriftlichen Befragung der Ökobetriebe angeschrieben wurden, jedoch inzwischen wegen Betriebsaufgabe in die Rolle des Verpächters gewechselt waren. Daraus lässt sich einerseits folgern, dass die Pächter durchweg ihre Verpächter nicht oder nur wenig über das Ziel des Forschungsvorhabens unterrichtet hatten und deshalb Absprachen zwischen Pächter und Verpächter, die zu einer gezielten Beeinflussung der Information führen könnten, kaum vorliegen dürften. Andererseits könnte die Ablehnung der Verpächter gegenüber einem ausführlichen Gespräch auch dahingehend interpretiert werden, dass sie sich entweder selber gar nicht als Experten betrachten und / oder dass für Außenstehende Besitz und Verwaltung des eigenen

Grundvermögen verschlossen bleiben sollten. In den später geführten Interviews konnten beide Vermutungen bestätigt werden; insbesondere beschwerten sich Verpächter häufig darüber, dass sie gerade in den letzten Jahren zunehmend von unbekanntem Dritten auf ihre Verpachtungsverhältnisse angesprochen worden waren⁸.

Um die Gesprächsbereitschaft der privaten Verpächter zu erhöhen, waren deshalb zusätzliche, vertrauensbildende Maßnahmen notwendig. Dazu wurden die Verpächter, so wie vorher auch die Betriebe, in einem Anschreiben über die Ziele und Seriosität des geplanten Gesprächs informiert. Wie von den interviewten Verpächtern später zu erfahren war, erwies sich auch ein in im Anschreiben enthaltener Hinweis auf die Webseiten der Universität Rostock als hilfreich, auf denen über das Projekt und seine Einbindung in das „Bundesprogramm Ökologischer Landbau“ (BOELN) berichtet wurde. Außerdem wurde auch den interviewten Verpächtern eine Aufwandsentschädigung gewährt. Von den ursprünglich 43 benannten privaten Verpächtern standen letzten Endes 18 für ein mündliches Gespräch zur Verfügung. Der Ausfall von 25 potenziellen Verpächtern ergab sich dadurch, dass

- mit einigen Verpächtern aufgrund fehlerhafter Telefonnummern oder fehlender Postanschriften kein Kontakt aufgenommen und damit auch kein persönliches Schreiben zugestellt werden konnten,
- einige Pachtverhältnisse aus rein familiären Beziehungen bestanden und deshalb nur begrenzt für die Zwecke der Untersuchung geeignet waren⁹,
- einige Verpächter altersbedingt kein Gespräch führen wollten,
- etwa 15 Personen, und damit die größte Ausfallsgruppe, ein Gespräch über ihre Verpachtung verweigerten.

Die Kontaktaufnahme mit den institutionellen Verpächtern verlief dagegen deutlich einfacher. Fast alle von ihren Pächtern genannten Institutionen waren grundsätzlich zu einem Gespräch bereit; einige von ihnen strebten dieses Gespräch sogar aus eigenem Interesse an, so dass am Ende die Anzahl der institutionellen Verpächter mit sieben etwas höher lag, als es ursprünglich, d. h. je ein institutioneller Verpächter je Region, geplant war. Die Interviews wurden von zwei verschiedenen Personen (H. Kögl, K. Rudow) durchgeführt und unterscheiden sich in Bezug auf den Umfang des biographischen Anteils in den Gesprächen voneinander. Alle Interviewpartner genehmigten, nachdem sie auf die Wahrung des Datenschutzes hingewiesen worden waren, die Aufzeichnung des Gesprächs¹⁰. Eine Ausnahme bildet das Interview mit der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)¹¹, wo der Gesprächspartner keine Tonaufnahme wünschte. Dieses Interview wird deshalb auch nicht zusammen mit den anderen betrachtet. Die Zählweise der Interviews lautet daher auch „25+1“. Das ist aber deswegen kein grundsätzlicher Mangel, da die BVVG auch von keinem der befragten Betriebe als potenzieller Gesprächspartner benannt worden war, sondern, zur Verbesserung der Informati-

⁸ Meistens waren es Anfragen von pachtwilligen, aber ortsfremden Landwirten und nur vereinzelt von außerlandwirtschaftliche Kaufinteressenten.

⁹ Es schien ausreichend zu sein, diese Art von Pachtverhältnissen durch ein einziges Interview zu erfassen.

¹⁰ Die Aufnahmen erfolgten mit Geräten von Olympus (LS-5) und Philips (Voicetracer 7780), wobei sich das neuere Gerät von Olympus in allen Punkten als das überlegene erwies (siehe dazu auch Dresing, Pehl 2011)

¹¹ Die BVVG ist eine 100% Tochtergesellschaft der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) ([http://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/dPDFGeschBericht/\\$File/Gesch2012.pdf](http://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/dPDFGeschBericht/$File/Gesch2012.pdf))

onslage in der Region 5, zusätzlich in die Reihe der interviewten Verpächter aufgenommen worden war. Wegen witterungsbedingter Terminausfälle vor Ort – die Interviews wurden in den Monaten Februar bis Mai 2013 durchgeführt - mussten drei der 26 Interviews per Telefon nachgeholt werden. Die telefonische Gesprächsführung erwies sich dabei, nachdem die persönlich geführten Interviews größtenteils vorlagen, als guter Kompromiss. Ein Gespräch konnte wegen eines plötzlichen Gerätefehlers vor Ort nur handschriftlich aufgezeichnet werden. Der dadurch bedingte Informationsverlust ist beachtlich, da die Notizen zwar noch der Person, die selber das Gespräch geführt hatte, helfen das Gespräch zu rekonstruieren, jedoch weiteren Personen, die an der Auswertung mitarbeiten, der Vergleich mit den übrigen Gesprächen so gut wie unmöglich wird.

Die Gespräche mit den privaten Verpächtern fanden in der Regel am Wohnsitz der Verpächter statt und wurden meistens unter vier Augen geführt. Sofern Angehörige der privaten Verpächter anwesend waren, zeigten sich diese zurückhaltend und ergriffen nur das Wort, wenn sie vom Befragten gebeten wurden, Fakten präziser benennen zu können, oder sie fragten den Interviewer, ob sie etwas zur Sache hinzufügen können. Immer wenn konkrete Fakten der Verpachtung angesprochen wurden, also Höhe der Pachten, Laufzeiten der Verträge, Größe der Pachtflächen, wurde zugunsten des Gesprächsflusses auf größtmögliche Genauigkeit verzichtet, wenn den Befragten diese Zahlen nicht im Einzelnen bekannt waren. Die Steigerung der Genauigkeit hätte entweder das Vertrauensverhältnis stören können oder im besten Fall nur Zeit gekostet, da dazu die Einsichtnahme in die Verträge notwendig gewesen wäre. Die Gespräche mit den institutionellen Verpächtern fanden in deren jeweiliger Geschäftsstelle statt. Insgesamt wurden etwas über 22 Stunden an themenbezogener Gesprächsdauer aufgezeichnet. Mittelwert und Median der Gesprächsdauer betragen etwa 55 Minuten; das kürzeste aufgezeichnete Interview beträgt 26 Minuten, das längste 1 Stunde und 24 Minuten. Die Unterschiede kommen hauptsächlich durch die unterschiedliche Bereitschaft der Befragten, sich zur Person und zur Sache äußern zu wollen, zustande. Die Gesamtdauer der Interviews beläuft sich auf 35 Minuten bis zu fast 2 Stunden, da auch Besichtigung der verpachteten Flächen angeboten wurde.

Die Auswahl der Verpächter weicht damit von der ursprünglichen Planung ab, die vorgesehen hatte, unter den potenziellen Gesprächspartnern noch eine Auswahl entsprechend ihrer sozio-ökonomischen Charakteristik und der wirtschaftlichen Bedeutung der Verpachtung vornehmen zu können. Stattdessen wurden alle Interviews geführt, zu denen die Verpächter sich bereit erklärt hatten, weil nur auf diese Weise die angestrebte Zahl von fünf Interviews in jeder der fünf Untersuchungsregionen erreicht werden konnte. Der Zugang zu den Verpächtern dürfte auch für die Zukunft eine Herausforderung für die qualitative Forschung auf diesem Gebiet bleiben (vgl. dazu auch Wolff 2007).

3.4.3 Die Inhalte der mündlichen Verpächterbefragung

Wie bereits weiter oben dargelegt, ist es das Hauptziel der Verpächterbefragung herauszufinden, erstens ob aus der Sicht der Grundeigentümer am Pachtmarkt neben dem Pachtpreis noch andere Kriterien existieren, die sie beim Abschluss von Pachtverträgen berücksichtigen, und zweitens ob auch die ökologische Bewirtschaftung der Fläche durch den Pächter zu diesen Kriterien gehört. Daneben sollen aber auch beim Verpächter weitere Fakten zur Verpachtung

erhoben werden, um diese Informationen mit den Aussagen der ökologisch wirtschaftenden Betriebe aus der schriftlichen Befragung vergleichen zu können. Es wird erwartet, dass dadurch die Validität der Ergebnisse und die darauf aufbauenden Handlungsempfehlungen verbessert werden können.

Das Verpächtergespräch ist in drei Teile unterteilt:

- 1) Im ersten Teil geht es darum, in einem möglichst freien Gespräch zu erfahren, wie der Verpächter in den Besitz seiner landwirtschaftlichen Flächen gekommen ist und woraus dieser Besitz im Einzelnen besteht. Damit soll auch ein Teil der Biografie des Verpächters (bzw. des Wesens der Organisation) sichtbar werden, wobei besonders der Grad der persönlichen Verbundenheit mit dem landwirtschaftlichen Eigentum von Interesse ist.
- 2) Der zweite Gesprächsteil soll aufdecken, an wen der Verpächter bisher seine Flächen verpachtet hat und was ihn bisher zur Auswahl seiner Pächter bewogen hat. Hier geht es auch darum, die Mechanismen der Pachtpreisbildung zu erfahren und - parallel zur schriftlichen Befragung der Pächter – um das allgemeine Wissen des Verpächters über den Pacht- und Bodenmarkt zu erfahren (Informationslage, Wettbewerbsstellung der Vertragsparteien, Entwicklung der Pachtmarktkonditionen usw.).
- 3) Im dritten Teil wird der Verpächter gebeten, sich zu den Möglichkeiten und Maßnahmen zu äußern, mit denen aus ihrer Sicht die Stellung der Ökolandwirte am Pachtmarkt verbessert werden könnte. Außerdem soll der Verpächter die wirtschaftliche Bedeutung der Pachteinahmen für sein Gesamteinkommen angeben und Optionen der langfristigen Entscheidungen über sein Landwirtschaftsvermögen (Verkauf und/oder Verpachtung) bewerten.

Soweit notwendig, wird bei den Fragen die unterschiedliche Eigentümerstellung der Gesprächspartner, also privater oder institutionelle Verpächter, berücksichtigt. Und zwar deshalb, weil angenommen wird, dass die Vertreter von Organisationen bei der Verpachtung in der Regel einen geringeren Entscheidungsspielraum haben und auch ihre Entscheidungen weniger von Emotionen beeinflusst sind als die der privaten Eigentümer.

Hinter dieser Leitfadenstruktur stehen folgende Überlegungen:

- 1) Es wird vermutet, dass Verpächter, die ihre heute verpachteten Flächen früher noch selber bewirtschaftet haben, bei der Verpachtung den Pachteinahmen eine hohe Priorität beimessen. Und zwar umso mehr, je größer der Beitrag der landwirtschaftlichen Tätigkeit zum Gesamteinkommen war. Dabei macht es vermutlich aber auch einen erheblichen Unterschied, ob eine Verpachtung unter Familienangehörigen – im Rahmen der Hofnachfolge - oder an Dritte vorliegt. Weiterhin wird erwartet, dass der Umfang der früheren Tätigkeit als Landwirt sich nicht nur auf die Gewichtung von ökonomischen Zielen bei der Verpachtung auswirkt, sondern auch auf die Kenntnisse und Erfahrungen über landwirtschaftliche Produktionsweisen, über den Boden- und Pachtmarkt und über das Leben in einer ländlichen Gemeinde. Die Einstellung zum ökologischen Landbau wird bei diesem Personenkreis wohl am stärksten davon abhängen, ob die Person selber schon ökologisch gewirtschaftet hatte.

- 2) Im Gegensatz zu diesem Verpächtertypus werden die Personen gesehen, die selber nie eine landwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeübt haben und das Leben auf einem landwirtschaftlichen Betrieb und in einer ländlichen Gemeinde höchstens als Kind kennen gelernt haben. Für diese zweite Gruppe wird angenommen, dass für die Verpachtung noch ein breiteres Motivspektrum bestehen könnte, zum Beispiel neben dem Einkommensziel auch ökologische Ziele und die Bewahrung von Traditionen und Erinnerungen. Ob die Formulierung dieser zwei Verpächter Positionen - Landwirt und Nichtlandwirt - fruchtbar und damit für die Verpachtung von Bedeutung ist, hängt vermutlich auch davon ab, wie gut diese idealtypischen Positionen in der Realität vorkommen. Denkbar wäre nämlich auch, dass fließende Übergänge zwischen den beiden Polen vorherrschen, z.B. wenn landwirtschaftliche Tätigkeiten oder Fähigkeiten im Nebenerwerb, im verwandtschaftlichen Umfeld oder in der eigenen Ausbildung erworben wurden. Dazu sollen die Befragten durch Schilderung ihres Entwicklungsweges Auskunft geben.
- 3) Die landwirtschaftliche oder bäuerliche Prägung kann vermutlich auch nicht losgelöst vom Umfang des landwirtschaftlichen Besitzes und der Höhe des Einkommens aus Verpachtung in Relation zum Gesamteinkommen betrachtet werden. Es spricht einiges dafür, dass unabhängig von der persönlichen Prägung mit zunehmender Größe des landwirtschaftlichen Besitzes und mit zunehmender Bedeutung des Einkommensbeitrages aus Verpachtung zum Gesamteinkommen auch die finanziellen Konditionen der Verpachtung an Bedeutung gewinnen. Umgekehrt kann vermutet werden, dass die Verpachtung von wenigen und kleinen Teilflächen für den Verpächter wirtschaftlich wenig Bedeutung hat und demzufolge das Festhalten an diesem Besitz umso eher durch andere Motive als die Höhe der Pacht erklärt werden kann. Dies könnten ein bloßer Erinnerungswert, ein Liebhaberwert und die Möglichkeit zur Freizeitgestaltung sein und zwar besonders dann, wenn noch die ehemalige Hofstätte bewohnt wird. Oder auch nur die Aufrechterhaltung eines als angemessen empfundenen Pflegestandes, um wenigstens den Wert der Pachtsache nicht zu schmälern.

Wie sich beide Komponenten – persönliche Prägung und Umfang des Besitzes – auf die Verpachtung auswirken, hängt dann auch davon ab, wer dem Verpächter am Pachtmarkt entgegen tritt und wie die Abstimmung der jeweiligen Ziele erreicht werden kann. Dies soll im zweiten Teil des Interviews thematisiert werden, wozu folgende Überlegungen angestellt wurde:

- 4) Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die mit der Bewirtschaftung verbundenen Transportaufwendungen dazu führen, dass der Kreis der potenziellen Pächter sich auf das nähere Umfeld der zu verpachtenden Flächen beschränkt. Andererseits ermöglichen bei Ausschöpfung von Skaleneffekten technische und organisatorische Fortschritte es den Pächtern heute, auch weiter abgelegene Fläche zu bewirtschaften als es früher der Fall war¹². Der Kreis der potenziellen Pächter ergibt sich somit zum einen aus den objektiv vorhandenen pachtwilligen Landwirten (als einer Funktion aus räumlicher Dichte, Agrarstruktur und technischer Ausrüstung in den landwirtschaftli-

¹² Es wäre aufschlussreich, wenn die Fortschritte in der landwirtschaftlichen Transporttechnik einmal im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der räumlichen Ausdehnung der Pachtflächen untersucht würden. Hinweise können hier großflächige Betriebe geben, wie sie für die neuen Bundesländern als typisch angesehen werden.

chen Betrieben), zum anderen aus den vom Verpächter subjektiv wahrgenommenen potenziellen Pächtern. Ob diese beiden Gruppen sich voneinander unterscheiden, wird davon abhängen, wie gut die Akteure über den Pacht- und Bodenmarkt informiert sind und welche Kriterien der Verpächter bei der Pächtersuche anwendet.

- 5) Es können aber auch noch weitere Komponenten bei der Verpachtung im Spiel sein. Sofern der Verpächter nicht an eine Veräußerung seiner Flächen denkt, sichert ihm die dauerhafte Bindung an die Pächter eine Minderung seiner Transaktionskosten zu. Und dies umso mehr, je weniger der Verpächter mit Landwirtschaft vertraut ist, je weiter der agrarstrukturelle Wandel geht und je stärker sich die Formen der staatlichen Hilfen und Auflagen für die Landwirte ausdifferenzieren. Grundsätzlich ist es so, dass für den Verpächter eine Neuverpachtung an einen ihm bisher unbekanntem Pächter immer ein potenzielles Risiko darstellt. Die Verlängerung bestehender Pachtverträge zu konstanten Preisen muss deshalb gegenüber einer Neuverpachtung mit einem Bonus beaufschlagt werden, der in die Kalkulation der Chancen einer Neuverpachtung zu höheren Preisen einzubeziehen ist. Die Dauerhaftigkeit von Pachtverhältnissen könnte aber auch noch durch andere Faktoren beeinflusst werden, z. B. wenn Pachtbeziehungen für den Verpächter einen Zusatznutzen hervorbringen, der zum monetären Ertrag hinzu addiert wird. Dies dürfte dann häufiger der Fall sein, wenn sich die Lebenswelten beider Vertragsparteien berühren, z. B. wenn sie am gleichen Ort wohnen (siehe dazu die historischen Untersuchungen von Fertig 2004).

Den Verpächtern werden am Ende des Interviews noch verschiedene Optionen vorgestellt, um Ansatzpunkte für eine Unterstützung von Ökolandwirten am Pachtmarkt zu finden. Diese Fragen stehen am Ende des Gesprächs, weil sie einerseits über die individuellen Erfahrungen der Befragten hinausreichen, andererseits weil sie auch im Zusammenhang mit der Einkommens- und Vermögenslage des Verpächters stehen. Da dies ein besonders sensibler Bereich ist, ist es angebracht, dieses Thema nicht am Anfang des Interviews anzuschneiden. Mit diesem 3. Teil des Interviews sind folgende Ziele verbunden:

- 6) Sofern eine Benachteiligung von Ökolandwirten am Pachtmarkt objektiv vorliegt oder auch nur subjektiv seitens der Pächter wahrgenommen wird, stellt sich die Frage, wie eine Verbesserung der Situation erfolgen könnte. Dazu sollen sich die Verpächter, wenn sie dazu in der Lage sind, frei äußern oder ihnen werden verschiedene Optionen vorgeschlagen. Diese Optionen sind:
 - Zusätzliche staatliche Finanzhilfen für Ökolandwirte oder direkte Eingriffe des Staates in den Pachtmarkt durch Mengen- und Preissteuerung,
 - Unterstützung durch die Verbraucher, z. B. durch erhöhte Zahlungsbereitschaft für Bioprodukte,
 - Unterstützung durch die Verpächter, indem z. B. ökologischen Betrieben bei der Verpachtung bessere Konditionen eingeräumt werden als den konventionellen Pächtern.
- 7) Einkommen und Vermögen des Verpächters werden wiederholt indirekt im Gespräch angesprochen. Da die Pachthöhe aus ökonomischer Sicht als ein oder sogar als das wesentliche Entscheidungskriterium für den Abschluss eines Pachtvertrages betrach-

tet wird, soll diese Annahmen hier empirisch überprüft werden. Dazu wird der Verpächter explizit aufgefordert, die wirtschaftliche Bedeutung der Verpachtung durch Vergleich mit seinen anderen Erwerbsarten zu bewerten. Zusätzlich wird auch die Option, den gesamten Grundbesitz zu verkaufen besprochen. Dadurch werden auch bei relativ niedrigen Pachteinnahmen in der Regel monetäre Größenordnungen angesprochen, die geeignet sind, die Motive des Verpächters in Bezug auf seinen Grundbesitz aufzudecken. Dies könnte helfen, die Verpächter leichter in Bezug auf ihre grundlegenden Einstellungen zu den Motiven und Zielen der Verpachtung zu verstehen und damit auch besser zu typisieren.

In der Tabelle 1, Anhang 2, ist eine Zusammenstellung der Punkte angefügt, die im Gesprächsverlauf zur Sprache kommen.

3.4.4 Auswertung der Verpächterinterviews

Zur Wahrung der Anonymität werden die Verpächter nach ihrer regionalen Herkunft bezeichnet (R1=Oberbayern, R2= Raum Lüneburg, R3= Unterfranken, R4= Raum Freiburg, R5= Ost-Mecklenburg-Vorpommern) und innerhalb ihrer Region durch eine weitere Ziffer, die der zeitlichen Reihenfolge der Interviews entspricht¹³.

3.4.4.1 Beschreibung der Verpächter

Die Auswertung der Verpächterinterviews beginnt mit der Beschreibung der wichtigsten Verpächtermerkmale. Es werden drei Merkmalsgruppen erfasst:

- 1) Persönliche Eigenschaften der Befragten bzw. der Zweck der Organisation,
- 2) Gegenstand der Verpachtung,
- 3) Pachtpreisniveau.

Persönliche Eigenschaften (neun Einzelmerkmale)

Zu den persönlichen Eigenschaften zählen neun Einzelmerkmale und zwar:

- rechtlicher Eigentümerstatus (private oder juristische Person/ Organisation),
- Geschlecht,
- Alter¹⁴,
- zeitliche Dauer der Erfahrung als Verpächter,
- berufliche Tätigkeit (Landwirt, Nichtlandwirt, Vertreter einer Organisation),
- aktueller Erwerbsstatus (erwerbstätig, im Ruhestand),
- Herkunft des landwirtschaftlichen Besitzes (Erbschaft, Kauf bzw. eine Kombination davon),
- wirtschaftliche Bedeutung der Pachteinnahmen für das Gesamteinkommen (hoch, mittel und niedrig),
- Alleineigentümer oder Eigentümergemeinschaft (nur private Verpächter).

¹³ Beispielsweise beschreibt der Name „R1-1“ den Verpächter, mit dem in der Region Oberbayern das erste Interview geführt wurde.

¹⁴ Zur Wahrung der Anonymität sind in der Tabelle die Altersangaben in Form von Intervallen ausgewiesen.

Gegenstand der Verpachtung (vier Einzelmerkmale)

Unter dem Gegenstand der Verpachtung werden der flächenmäßige Umfang, die Nutzungsart der verpachteten Flächen, die Zahl aller Pachtverhältnisse und der Anteil der ökologisch wirtschaftenden Pächter verstanden. Der Umfang der verpachteten Flächen wird zur Wahrung der Anonymität der Verpächter in vier Größenklassen ausgewiesen (< 10ha, 10-20 ha, >20 <50 ha, > 50 ha). Um die Bedeutung der Verpachtungen an Ökobetriebe hervorzuheben, wird der Anteil der Ökopächter eines Verpächters an allen seinen Pächtern berechnet und als „Ökoquote“ ausgewiesen. Hat ein Verpächter z.B. drei Pächter, von denen einer ökologisch wirtschaftet, dann beträgt seine Ökoquote 33%. Es wäre vermutlich aussagekräftiger gewesen, wenn die Ökoquote nicht über die Anzahl der Pachtverhältnisse sondern über die Flächenanteile (Verhältnis von ökologischer Pachtfläche zur gesamten Pachtfläche) gebildet worden wäre. Dem steht aber entgegen, dass die Verpächter bei mehreren Pächtern den Flächenumfang der einzelnen Vertragsverhältnisse weniger gut kennen als die Anzahl ihrer Pächter.

Das Pachtpreisniveau (vier Einzelmerkmale)

Die individuell erzielten Pachtpreise der Verpächter werden in Euro je Hektar und nach Nutzungsarten differenziert erhoben (Acker, Grünland, Dauerkulturen). Gibt es mehrere Pächter, wird nach den durchschnittlichen Pachtpreisen gefragt, es sei denn, der Verpächter ist selber bereit und in der Lage, zwischen den Preisen der verschiedenen Verträge zu unterscheiden. Weiterhin wird nach dem Zeitpunkt des ungefähren Vertragsabschlusses gefragt und zwar deshalb, weil die überwiegende Zahl der Verpächter während der vereinbarten Vertragslaufzeiten keine Erhöhung des Pachtpreises vornimmt und deshalb ältere Pachtverträge ein niedrigeres Preisniveau haben dürften als jüngere Verträge. Bei den institutionellen Verpächtern wird der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, soweit es möglich ist, aus der durchschnittlichen Laufzeit der Pachtverträge abgeleitet. Mit der Frage nach den vereinbarten Pachtpreisen soll auch die Informationslage der Verpächter über den für sie relevanten lokalen Pachtmarkt ermittelt werden. Dazu benötigt man einen Referenzpreis, der auf verschiedene Weise festgelegt werden kann und zwar durch

- die Preisangaben der übrigen Verpächter aus derselben Region,
- das lokale Pachtpreisniveau,
- die Preisangaben des Pächters, der den betreffenden Verpächter benannt hatte.

Das Problem besteht dabei darin, dass größere Abweichungen von einem der genannten Preise noch nicht als Informationsdefizit beurteilt werden können, sondern genauso gut auf besonderen Umständen beruhen können, die in der Beschaffenheit der Pachtsache oder der Person des Pächters liegen. Auf der anderen Seite wird man aber eine gute Übereinstimmung zwischen den verschiedenen Preisangaben als Indiz für Transparenz und homogene Standortbedingungen annehmen können. Gleichzeitig dient die Frage nach den erzielten Pachtpreisen auch als Einstieg in ein Gespräch über die persönlichen Erfahrungen, Vorstellungen und Ziele des Verpächters bei der Verpachtung. Auf Details des Pachtpreisvergleichs wird bei der Präsentation und Diskussion der Ergebnisse näher eingegangen werden.

3.4.4.2 Meinungen und Erfahrungen der Verpächter zur Verpachtung

Methodik der qualitativen Inhaltsanalyse

Die Beschreibung der hier angewandten Methode der qualitativen Inhaltsanalyse muss etwas umfangreicher ausfallen, da in der Literatur verschiedene Verfahren unter dieser Bezeichnung zu finden sind, die aber einen gemeinsamen Kern haben (Mayring 2002; Flick 2007). Nach Flick (2007, S. 386 ff) besteht ein wichtiges Ziel der qualitativen Inhaltanalyse darin, umfangreiches Textmaterial dadurch zu reduzieren, dass es unter bestimmten Sinneinheiten in Kategorien zusammengefasst wird. Mit der Bildung von Kategorien oder auch 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. Ziel der Forschung ist es dabei weniger, Bekanntes zu überprüfen als Neues zu entdecken (Flick 2007, S. 27). Die Fähigkeit zur Theoriebildung wird deshalb auch als der vielleicht größte Vorteil gegenüber der quantitativen Analyse betrachtet, die ihrerseits auf die Prüfung von Theorien gerichtet ist (Kelle 2008, S. 151 ff). Die qualitative Forschung basiert dabei nicht auf einem einheitlichen theoretischen und methodischen Verständnis, vielmehr müssen die Methoden und Theorien gegenstandsangemessen sein (Flick 2007, S. 29).

Das konkrete Vorgehen zur Analyse der Verpächterinterviews kann wie folgt beschrieben werden:

Aufgrund der Vielzahl der Interviews (25+1) und der Fülle des durch die Interviews gewonnenen Materials wurde die Inhaltsanalyse der Verpächterinterviews auf für das Projekt relevante Kernfragen beschränkt. Dazu werden die zu den Kernfragen gehörenden Textstellen in den jeweiligen Interviews durch mehrmaliges Anhören der Tonaufzeichnungen aufgespürt, transkribiert und in einem Dokument zusammengefasst. Bei der Transkription wird bereits eine leichte Glättung der teilweise in deutlichem Dialekt gesprochenen Passagen durchgeführt, um die Lesbarkeit der Aussagen zu vereinfachen¹⁵. Informationen werden in den Transkripten nur in sehr begrenztem Umfang hinzugefügt, und zwar immer dann, wenn es für das Verständnis der Textpassage notwendig ist. Diese Informationen sind stets in Klammern gesetzt. Z. B.: „Herr W. (der Pächter) war ja vorher mein Kollege.“ Außerdem werden alle Orts- und Personenbezeichnungen in den Interviewstellen anonymisiert. Die verschriftlichten Aussagen der Interviewten werden anschließend in das Computerprogramm MAXQDA übernommen und dort erst die eigentliche Inhaltsanalyse durchgeführt¹⁶. Die Abbildung 3 soll die Arbeitsweise mit MAXQDA veranschaulichen. Zur Zusammenfassung und Verdichtung der Texte wird eine Codierung der Antworten der Verpächter vorgenommen, d.h. die Aussagen werden zerlegt, analysiert und in einer Kategorie oder einem Code erfasst.

¹⁵ vgl. dazu die „Z1.2 Regel“ von Mayring, mit der inhaltstragende Textstellen auf eine einheitliche Sprachebene vereinfacht werden (Mayring 2003, S. 62).

¹⁶ Eine ausführliche Beschreibung der Anwendung von MAXQDA liefert Kuckartz (2010).

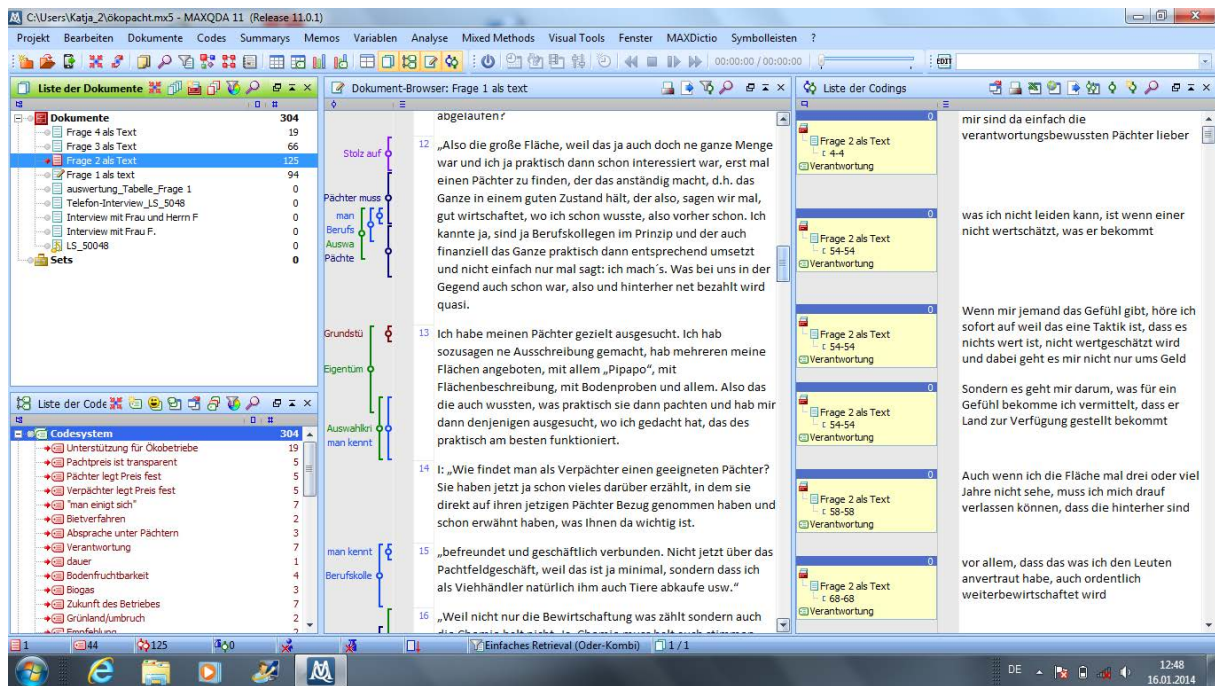


Abbildung 3: Screenshot aus MAXQDA mit Beispiel der Analyse von Kernfrage 2
Quelle: Eigene Darstellung.

Die Codes werden dabei induktiv generiert, d.h. der Text wird nicht auf vorgegebene Fragen geprüft, sondern die Codes müssen sich aus dem vorliegenden Material dadurch ergeben, dass die Texte sehr intensiv analysiert werden. Mit anderen Worten besteht die Aufgabe der Codes darin, Textstellen mit ähnlichen Aussagen im Material aufzufinden und inhaltlich zusammenzufassen. Die Codes ermöglichen so eine Reduktion der Aussagen auf wesentliche Aspekte der in den Interviews angesprochenen Kernfragen. Vorteil dieses Vorgehens ist die systematische Textanalyse, bei der genau erkenntlich wird, welche Argumente oder Überlegungen der Befragte im Zusammenhang mit der Kernfrage vorbringt. Dies kann insbesondere dann aufschlussreich sein, wenn der Befragte von sich aus Themen und Aspekte anspricht, die der Forscher im Zusammenhang mit der Frage nicht erwartet hätte, die aber offensichtlich für die Befragten unterschwellig von Bedeutung sind.

Die Benennung der Codes steht im Ermessen des Analysten, weshalb sie sich hier teilweise aus dem Text selber ergibt¹⁷, in der Regel aber freihändig während der Arbeit am Text erfolgt. Die Benennung des Codes sollte aber immer so geartet sein, dass sie die Gemeinsamkeit der entsprechenden Textstellen charakterisiert. Die Anzahl der Kategorien / Codes ergibt sich ebenfalls aus dem Text. Es wurde versucht, die Codes so präzise wie möglich zu halten und dennoch eine Abstraktion der verschiedenen Textstellen zu ermöglichen. Wichtig bei der Generierung der Codes ist die Tatsache, dass sich die Kategorien / Codes inhaltlich unterscheiden. Bei der Vorstellung der Ergebnisse werden die entwickelten Kategorien / Codes noch näher erläutert.

¹⁷ z. B. werden Textsegmente selber als Codenamen direkt aus dem Text übernommen wie z.B. beim Codenamen: „Althergebrachte Verhältnisse“

Anschließend wird für die analysierten Themen eine Tabelle erstellt, die sowohl die im Text gefundenen Kategorien / Codes enthält als auch die entsprechenden „Codings“. Mit Codings bezeichnet man die Stellen des Originaltextes, die die Sinneinheit enthalten, die der Kategoriebildung zugrunde liegt. Dadurch schafft man einen guten Überblick, welche gemeinsamen inhaltlichen Aussagen in den einzelnen Interviews hinsichtlich eines bestimmten Themas getroffen werden und was jeder Interviewte genau dazu sagt. Es wird außerdem ein Vergleich unterschiedlicher Originalsegmente mit gleichem Inhalt ermöglicht.

Aufgrund der induktiven Vorgehensweise kann es vorkommen, dass einzelne Codes bei mehreren Kernfragen gleichzeitig auftreten. Dies liegt dann daran, dass die mit dem Code erfassten Aspekte von den Befragten sowohl bei der Beantwortung der einen als auch der anderen Bewertungsfrage angesprochen haben. So wird z. B. der Code „man kennt sich“ für zwei verschiedene Themenbereiche gebildet, weil die Interviewten bei der Beantwortung beider Fragen darauf hinweisen, dass die Tatsache, dass „man sich kennt“ für sie in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle spielt.

Um die in den Codings enthaltenen Aussagen besser verstehen zu können, wird noch ein Vermerk hinzugefügt, der angibt, ob sich der Befragte zustimmend oder ablehnend zu dem im Code zusammengefassten Sachverhalt äußert. Z. B. wenn der befragte Verpächter sagt „Es war mir wichtig, dass der Verpächter ökologisch wirtschaftet“ wird der Code mit der Bezeichnung „Ökolandbau erforderlich“ mit einem Plus gekennzeichnet sein. Die Aussage „es war mir nicht wichtig, dass der Pächter ökologisch wirtschaftet“ wird dagegen mit einem Minus bezeichnet, weil das Coding genau die gegenteilige Aussage des Codenamens enthält.

Die Codes lassen sich auch noch zu weiteren Kategorien zusammenfassen bzw. können einzelne Codes in andere integriert werden. Von dieser Möglichkeit wird ebenfalls Gebrauch gemacht, um die erhaltenen Aussagen noch stärker themenspezifisch zu fokussieren. Darauf wird bei der Vorstellung der Ergebnisse noch näher eingegangen werden (Kuckartz 2010, S. 115).

Kernfragen der Verpächterbefragung

Wie bereits dargestellt, wird das Gespräch mit den Verpächtern als problemzentriertes Interview geführt, das sich zwar an einem Leitfaden orientiert aber auch die Möglichkeit zu weiteren Ausführungen bietet. Aus zeitlichen Gründen wird die qualitative Inhaltsanalyse auf vier Themenbereiche beschränkt, die für die Forschungsfragen besonders relevant sind, weil von ihnen ein wesentlicher Beitrag für die Ableitung von Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen für die Pächter erwartet wird.

Diese, im Folgenden als Kernfragen bezeichneten Themenbereiche, lauten folgendermaßen:

- Frage 1: „Wie haben Sie (der Verpächter) bisher 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. Die ersten beiden Fragen drehen sich vor allem um die Pächterauswahl, also um jenes Stadium des Pachtmarktgeschehens, das bisher so gut wie gar nicht bearbeitet wurde. Dabei soll die induktive Analyserichtung gewährleisten, dass nicht nur die Informationen aufgedeckt werden, die man als mögliche Antwort erwartet hätte, z.B. zur physischen Auswahl der Pächter, sondern auch ermittelt wird, welche Faktoren bewusst oder latent bei der Pächterauswahl und Verpachtung eine Rolle spielen.

Als dritte Kernfrage wird die Frage nach der Bestimmung und Festlegung des Pachtpreises gestellt. Da Pachtmärkte wohl eher nicht als vollkommene Märkte bezeichnet werden können und insbesondere die Markttransparenz niedrig zu sein scheint, besteht ein großes Interesse daran, wie die Marktakteure die Pachtentgelte festsetzen und ob nicht auch andere, als rein wirtschaftliche Komponenten dabei eine Rolle spielen.

Viertens wird danach gefragt, welche Einstellungen Verpächter in Bezug auf eine Unterstützung von ökologisch wirtschaftenden Betrieben haben, sofern diese am Pachtmarkt besondere Probleme haben. Wobei die Unterstützung sowohl vom Verpächter selber geleistet werden kann, als auch von anderen gesellschaftlichen Gruppen oder durch staatliches Handeln herbeigeführt werden könnte. Diese Frage ist einmal von praktischer Bedeutung, da eine Unterstützung von Dritten zugunsten des Pächters eine Einwirkung auf das Pachtverhältnis bedeutet und deshalb nicht gegen den Verpächter wirken sollte. Zum anderen besteht aber auch ein Theorie geleitetes Interesse daran, die Zahlungsbereitschaft der Verpächter zur Ausweitung des ökologischen Landbaus kennenzulernen.

3.4.4.3 Vergleich der Aussagen von Ökobetrieben und ihren Verpächtern

Um die Antworten von Pächtern und Verpächtern bei bestimmten Themen miteinander vergleichen zu können, wurden sie auch relativ ähnlich formuliert. Dieser Vergleich geschieht in einer methodisch einfachen Variante der Inhaltsanalyse, die aber den Vorzug hat, weniger zeitaufwändig zu sein als die im vorherigen Abschnitt beschriebene Prozedur. Nach Mayring (2002, S. 114 ff) handelt es sich dabei um eine Frühform der qualitativen Inhaltsanalyse, die in den Kommunikationswissenschaften entwickelt wurde, um verschiedene Texte in Bezug auf die Häufigkeit des Auftretens von bestimmten Themen zu vergleichen. Es handelt sich somit um eine quantitative Inhaltsanalyse. Dazu werden Textelemente aus den Verpächterinterviews (N=25) in Beziehung zu den Textelementen der schriftlichen Befragungen der ökologischen Betriebe gesetzt (N= 406). Wenn Unterschiede auftreten, die nicht trivial sind¹⁸, ist zu fragen, welche Gründe dafür angeführt werden könnten. Der Vergleich wird auf einfach messbare Größen beschränkt, das sind die Häufigkeit von Zustimmung oder Ablehnung von einzelnen Fragen zum Pachtmarktgeschehen.

¹⁸ Wenn Pächter und Verpächter hinsichtlich der Pachtpreishöhe unterschiedlicher Ansicht sind, ist das Ergebnis trivial und braucht nicht weiter hinterfragt werden.

Folgende Fragen wurden, wenn auch in unterschiedlicher Form, an beide Seiten gerichtet¹⁹:

- 1) Gab es seit der Umstellung auf ökologischen Landbau Pachtprobleme?
- 2) Was für Probleme waren das im Einzelnen?
- 3) Welche Probleme erwarten Sie in der Zukunft am Pachtmarkt?
- 4) Wie schätzen Sie für die Zukunft die Bedeutung der Pächter-Verpächter Beziehung für das Zustandekommen eines Pachtvertrages ein?
- 5) Für wie gut halten Sie Ihre Informationen über den Pachtmarkt?
- 6) Wer hat Ihren Erfahrungen nach bei den Pachtverhandlungen die bessere Verhandlungsposition?
- 7) Wie beurteilen Sie die derzeitige Konkurrenzsituation am Pachtmarkt?

Da nicht alle 25 Interviews transkribiert wurden, werden die Tonbandaufzeichnungen herangezogen, um die entsprechenden Fragen und Antworten herauszufinden.

¹⁹ Siehe dazu den Text der schriftlichen Befragung und den Leitfaden für die mündliche Befragung in Tabelle 3, Anhang 1 und Tabelle 1, Anhang 2.

4 Ergebnisse der Untersuchung

Begonnen wird mit den Ergebnissen aus der schriftlichen Befragung der Ökobetriebe (4.1); es folgen die Ergebnisse der mündlichen Verpächterbefragung (4.2). Die Diskussion der Ergebnisse wird im 5. Abschnitt vorgenommen

4.1 Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung der ökologischen Betriebe

Im Text werden aus Platzgründen nicht alle im Fragebogen gestellten Fragen explizit behandelt; eine vollständige Wiedergabe aller Antworten (Häufigkeiten und deskriptive Statistik) befindet sich in der Tabelle 5, Anhang 1. Zuerst werden ausgewählte Strukturdaten als Durchschnittswerte aller Betriebe (N=401) vorgestellt (Abschnitt 4.1.1) und danach als Durchschnitte aus den fünf Regionen. Mit der Darstellung der regionalen Werte ist stets eine Überprüfung auf statistisch signifikante Unterschiede verbunden. So weit es möglich ist, wird auch ein Vergleich mit den Werten aus der amtlichen Statistik vorgenommen, um die Repräsentativität der Befragung beurteilen zu können.

Als Strukturdaten werden alle diejenigen Variablen betrachtet, die auch bei der Auswahl der Regionen im Vordergrund gestanden haben:

- Betriebsgröße, ha LF, und Nutzungsarten der Fläche,
- Pachtflächen in absoluten und relativen Zahlen,
- Pachtpreise.

Danach folgen im Abschnitt 4.1.2 weitere Variable, die den betriebs- und agrarstrukturellen Hintergrund der Untersuchungsbetriebe und die Person des Betriebsleiters noch näher beschreiben. Dies sind:

- die sozioökonomischen Verhältnisse (Haupt- und Nebenerwerb),
- die Rechtsform der Betriebe,
- die betriebswirtschaftliche Ausrichtung,
- die Situation bei der Hofnachfolge,
- Verbandszugehörigkeit und
- Person des Betriebsleiters.

Nach dieser einführenden Beschreibung werden im Abschnitt 4.1.3 die Pachtbedingungen der Betriebe etwas genauer untersucht, wozu die Anzahl der Verpächter je Betrieb, deren rechtlicher Status (Familienangehörige und andere natürliche oder juristische Personen), die Form des Pachtvertrages und die wirtschaftliche Bedeutung der einzelnen Verpächtergruppen gehören. Im Abschnitt 4.1.4 wird die wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe seit der Umstellung auf ökologische Bewirtschaftung untersucht. Dazu werden die persönliche Beurteilung des Betriebserfolges durch den Betriebsleiter (4.1.4.1) und das Betriebsgrößenwachstum, gemessen durch den Umfang der bewirtschafteten Fläche, herangezogen (4.1.4.2). Die Ergebnisse aus der Betriebsbefragung schließen ab mit der Darstellung der persönlichen Erfahrungen der Betriebsleiter am Pachtmarkt und ihrer Einschätzung der zukünftigen Entwicklung (Abschnitt 4.1.5). Dabei werden zuerst mehr allgemeine Fragen (Abschnitt 4.1.5.1) und danach ökospezifische Fragen zum Pachtmarkt behandelt (4.1.5.2).

4.1.1 Strukturdaten der Untersuchungsbetriebe

Betriebsgröße

Die mittlere Betriebsgröße der befragten Betriebe beträgt 67,0 ha LF und ist damit etwas größer als das Bundesmittel aller ökologischen Betriebe von 59,3 ha (Tabelle 7). Die Spannweite der Betriebsgrößen reicht von 0,4 ha bis 2.600 ha. Zusammen bewirtschaften die befragten Betriebe 26.880 ha, was 2,8% der gesamten Ökofläche entspricht. Ungefähr 82% aller Betriebe bewirtschaften Dauergrünland, 60,5% Ackerland und 18,7% Dauerkulturen.

Tabelle 7: Umfang der bewirtschafteten Fläche der Befragungsbetriebe

	N	Mittelwert	Summe	Standardabweichung.	Minimum	Maximum
5. Wie viele ha bewirtschaftete LF umfasst Ihr Betrieb heute?	401	67,0	26.880	172,2	,4	2.600,0
darunter Ackerland in ha	242	49,5	11.986	105,8	,2	1.100,0
durchschnittliche Ackerzahl	200	37,0		16,2	2,0	92,0
darunter Grünland in ha	327	43,3	14.177	113,7	,2	1.500,0
darunter Dauerkulturen in ha	70	6,7	472	10,0	,2	55,0

Zwischen den Regionen bestehen erhebliche Größenunterschiede. Die Betriebe im Raum Freiburg sind mit ca. 23 ha Durchschnittsgröße die kleinsten und die in Ost-Mecklenburg-Vorpommern mit 193 ha die größten Betriebe. Die Betriebe können gemäß der mittleren Betriebsgröße in zwei signifikant verschiedene Gruppen eingeteilt werden und zwar in Betriebe in Westdeutschland und die in Ostdeutschland. Aber auch innerhalb der westdeutschen Regionen liegen noch große Unterschiede vor, da die Betriebe im Raum Lüneburg (R2) im Durchschnitt mehr als dreimal so groß sind wie im Raum Freiburg (R4). In der 3. Spalte der Tabelle 8 sind die durchschnittlichen Betriebsgrößen aller Ökobetriebe gemäß den Angaben aus der LZ 2010 aufgeführt. Auch ohne Anwendung von statistischen Testverfahren kann augenscheinlich eine gute Übereinstimmung festgestellt werden.

Tabelle 8: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der mittleren Größe der Untersuchungsbetriebe (ha LF)

Region	Alle Betriebe N=401	Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05.		LZ 2010, Ökobe- triebe ¹⁾
		1	2	
Raum Freiburg	109	22,6		25,3
Oberbayern	86	27,1		26,3
Unterfranken	75	49,7		47,4
Raum Lüneburg	63	83,1		87,1
Ost-Mecklenburg- Vorp.	68		193,0	200,5

¹⁾ Eigene Auswertung der LZ 2010

Würde man nur die westdeutschen Regionen (ohne R5) miteinander vergleichen, erhielte man drei signifikant verschiedene Gruppen. Und zwar bilden dann die Betriebe in Oberbayern und im Raum Freiburg die Gruppe der kleinsten Betriebe, gefolgt von der Region Unterfranken mit mittelgroßen Betrieben und danach der Region Lüneburg mit den größten Betrieben.

Umfang der Pachtfläche und Pachtpreisniveau

Angaben zu den gepachteten Flächen machen 319 (80%) der Betriebe (Tabelle 9). Die mittlere Pachtfläche beträgt 52,0 ha und setzt sich im Durchschnitt aller Regionen zu 54% aus Grünland, 43% Ackerfläche und 3% aus Dauerkulturen zusammen. Die LZ von 2010 weist für die Untersuchungsregionen eine etwas geringere mittlere Pachtfläche aus, und zwar 49,4 ha, was auch damit zusammenhängen kann, dass dort andere Erhebungskriterien für die Betriebe und die Pachtflächen angewendet werden.

Tabelle 9: Umfang der Pachtflächen der Befragungsbetriebe (ha LF)

	N	Mittel- wert	Summe	Standardab- weichung	Minimum	Maximum
6. Wie viele ha LF haben Sie in Ihrem Betrieb gepachtet?	319	52,0	16.598	151,7	,1	2.186,0
darunter Ackerland in ha	170	41,9	7.124	84,8	,2	824,0
darunter Grünland in ha	240	38,1	9.154	113,2	,1	1.362,0
darunter Dauerkulturen in ha	35	3,9	135	4,3	,1	18,0

Verwendet man zur Kennzeichnung des Pachtverhältnisses nicht die absolute Pachtfläche sondern den relativen Pachtflächenanteil, zeigen sich auch zwischen den Regionen signifikante Unterschiede (Tabelle 10). Es bilden sich 3 homogene Untergruppen aus, wobei sich aber

nur die beiden bayerischen Regionen R1 und R3, mit den niedrigsten Anteilen, von der Gruppe mit den höchsten Anteilen (R2, R4, R5) signifikant unterscheiden. Würde man die Pachtflächen in Hektaren messen, erhielte man die gleiche Gruppenbildung wie für die insgesamt bewirtschaftete Fläche (siehe Tabelle 8).

Tabelle 10: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der mittleren Pachtflächenanteile (%)

Region	N	Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05. Pachtquoten		
		1	2	3
Oberbayern	65	41,9		
Unterfranken	63	52,9	52,9	
Raum Freiburg	81		57,6	57,6
Raum Lüneburg	56		62,9	62,9
Ost-Mecklenburg-Vorp.	54			68,4

In der Befragung sind auch die Pachtpreise nach Nutzungsarten erhoben worden (Tabelle 11). Diese Angaben lassen sich nur bedingt mit den Angaben aus der LZ 2010 vergleichen, weil dort für Betriebe des ökologischen Landbaus bei den Ackerpachten nur aus drei und beim Grünland nur aus zwei der insgesamt fünf Regionen Pachtpreise vorliegen. Bildet man trotz dieser Einschränkung die Mittelwerte für die verfügbaren Regionen, dann erhält man laut LZ 2010 für Ackerland einen Durchschnittspreis von 260 €/ha Acker und für Grünland von 158 €/ha. Damit fällt die Übereinstimmung erstaunlich gut aus, was aber wegen der eingeschränkten Vergleichsmöglichkeiten nicht überbewertet werden darf. Für ökologisch bewirtschaftete Dauerkulturen konnten aus der LZ keine Vergleichswerte gefunden werden.

Tabelle 11: Pachtpreise der Befragungsbetriebe nach Nutzungsrichtung (€/ha)

	N	Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum	LZ 2010 ¹⁾
Pachtpreis je ha Ackerland	172	256,8	160,6	,0	1500,0	260,0
Pachtpreis je ha Dauergrünland	235	152,4	96,6	,0	550,0	158,0
Pachtpreis je ha Dauerkulturen	35	626,8	438,5	4,0	1600,0	

¹⁾ Eigene Auswertung der LZ 2010, nur Ökobetriebe

Die regionalen Pachtpreise sind in der Tabelle 12 enthalten. Danach werden die höchsten Preise für Ackerflächen in Oberbayern gezahlt, gefolgt von Niedersachsen und dem Raum Freiburg. Am niedrigsten sind die Preise in Ost-Mecklenburg-Vorpommern und Unterfranken. Statistisch signifikant lassen sich nur die Preise in Oberbayern (R1), Raum Lüneburg

(R2) und Mecklenburg (R5) voneinander unterscheiden; drei der Regionen (R2, R3 und R4) bilden eine gemeinsame mittlere Gruppe.

Tabelle 12: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend des mittleren Pachtpreises für Ackerfläche (€/ha)

Region	N	Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05.		
		1	2	3
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	29	182,3		
Unterfranken	57	220,1	220,1	
Raum Freiburg	32	265,6	265,6	
Raum Lüneburg	31		295,7	
Oberbayern	23			398,6

Ähnlich stellen sich auch die regionalen Pachtpreise für Grünland dar, wo der gleiche Trend wie bei den Ackerpachten vorliegt und zwar hohe Preise in Oberbayern und im Raum Lüneburg und niedrige Preise in Ost-Mecklenburg-Vorpommern (Tabelle 13). Die regionalen Unterschiede sind aber etwas ausgeprägter, da in den Regionen 3, 4, 5 ähnlich niedrige Preise vorliegen, von denen sich die Preise im Raum Lüneburg und Oberbayern signifikant unterscheiden.

Tabelle 13: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend des mittleren Pachtpreises für Grünlandflächen (€/ha)

Region	N	Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05.		
		1	2	3
Unterfranken	38	106,8		
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	46	108,3		
Raum Freiburg	48	120,0		
Raum Lüneburg	43		170,5	
Oberbayern	60			228,2

Da Dauerkulturen nur im Raum Freiburg, R4, eine nennenswerte Rolle spielen (N=26, Mittelwert = 714 €/ha), kann der regionale Vergleich wegfallen.

Die Verwendung von nutzungsspezifischen Pachtpreisen führt allerdings wegen Lücken bei der Erfassung und wegen unterschiedlicher Fallzahlen immer wieder zu einigen Schwierigkeiten, weshalb es bisweilen vorteilhafter ist, einen mit den Nutzungsarten gewogenen, mittleren regionalen Pachtpreis zu verwenden. Dieser Preis hat auch den Vorzug, dass er in der amtli-

chen Statistik am häufigsten verwendet wird (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011). Auf dieser Preisbasis erhält man wiederum eine etwas andere Einordnung der fünf Regionen (Tabelle 14). Und zwar bilden sich nun zwei verschiedene Gruppen heraus, wobei Ost-Mecklenburg-Vorpommern (R5) die Gruppe mit den niedrigen Preisen anführt, von der sich in der zweiten Gruppe nur die süddeutschen Regionen (R4, R1) signifikant unterscheiden. Niedersachsen und Unterfranken (R2, R3) lassen sich keiner der beiden Gruppen eindeutig zuordnen. In den beiden letzten Spalten der Tabelle 14 sind auch die Angaben der LZ 2010 zum Pachtpreinsniveau aller Betriebe und zu den Pachtpreisen der Ökobetriebe enthalten. Hier zeigt sich, dass in der LZ 2010 die Pachtpreise der Ökobetriebe in der Regel deutlich niedriger sind als im Durchschnitt aller Betriebe, wobei jedoch die Preisunterschiede regional unterschiedlich hoch ausfallen. Am kleinsten ist die Preisdifferenz im Raum Lüneburg und am größten im Raum Freiburg. Die von den Befragungsbetrieben angegebenen Preise liegen deutlich näher am Durchschnittspreis aller Betriebe als am Durchschnittspreis der Ökobetriebe. Ob dies allein mit den unterschiedlichen Erhebungszeitpunkten (2010 und 2013) zusammen hängt, kann nicht beurteilt werden.

Tabelle 14: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend des mittleren durchschnittlichen Pachtpreises (€/ha)

Region	N	Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05.		LZ 2010 ¹⁾	
		1	2	Alle Betriebe	Ökobetriebe
Ost-Mecklenburg-Vorp.	50	135,6		136	87
Unterfranken	58	211,0	211,0	220	191
Raum Lüneburg	50	225,2	225,2	211	195
Oberbayern	59		261,3	265	230
Raum Freiburg	76		321,1	388	244

¹⁾ eigene Auswertung der LZ 2010

Test auf Abbildungsgüte der Strukturdaten der Befragungsbetriebe mit den Ergebnissen aus der LZ 2010

Ob die durch die Befragung erfassten Ökobetriebe als repräsentativ für die Gesamtheit aller Ökobetriebe in den Untersuchungsregionen gelten können, ist für die Reichweite der Ergebnisse von erheblicher Bedeutung. Deshalb wird dieser Frage mittels eines statistischen Tests für drei der oben aufgeführten Variablen nachgegangen. Für jede der fünf Regionen werden folgenden Daten aus der Befragung mit den Angaben aus der LZ von 2010 verglichen:

- Größe der bewirtschafteten LF,
- Größe der Pachtfläche,
- Höhe des betrieblichen Pachtaufwandes.

Dazu wird ein paarweiser Vergleich der Regionen (t-Test, Vergleich von 2 unabhängigen Stichproben) durchgeführt. Für diesen Test werden für jede der drei Variablen die Mittelwerte der Regionen, die gemeinsame Standardabweichung und die Fallzahlen (N1, N2) benötigt. Eine Übereinstimmung der empirischen Verteilungen der Variablen kann dann angenommen werden, wenn der empirisch ermittelte t-Wert kleiner als ein kritischer t-Wert ist, der unter Berücksichtigung der dazugehörigen Freiheitsgrade (N1+N2-2) einer Tabelle der t-Werte entnommen wird (siehe Kuckartz et al. 2010, S. 147ff).

Die berechneten t-Werte weisen in allen Regionen bei allen drei Kennzahlen keine signifikanten Unterschiede zwischen den Werten aus der Befragung und der LZ von 2010 auf (Signifikanzniveau $\alpha=0,05$). Relativ schlechte t-Werte treten am häufigsten bei der Variablen „mittlerer Pachtaufwand je Betrieb“ auf. Relativ gut ist die Übereinstimmung bei der durchschnittlichen Betriebsgröße, den Raum Lüneburg ausgenommen, für den die LZ 2010 nur in zwei von acht Kreisen Angaben zur Betriebsfläche macht. Die Übereinstimmung beim mittleren betrieblichen Pachtaufwand ließe sich z.B. in Oberbayern noch verbessern, wenn man nur die Grünlandpachten vergleichen würde. Da in dieser Region relativ wenige Ackerflächen verpachtet werden, bekommen auch Abweichungen vom regionalen Mittelwert ein größeres Gewicht und erhöhen den berechneten t-Vergleichswert. Jedoch liegen alle vorhandenen Unterschiede unterhalb der Signifikanzschwelle.

4.1.2 Weitere Kennzahlen zur Beschreibung der Betriebsstrukturen

Da die hier zu untersuchenden Variablen mit Ausnahme des Alters der befragten Betriebsleiter nominal skaliert sind, werden Unterschiede zwischen den Regionen mittels Kreuztabellen und Chi-Quadrat-Test geprüft. Der Vergleich mit der statistischen Grundgesamtheit erfolgt durch Gegenüberstellung der zu vergleichenden Werte. Die Vergleichsdaten werden entweder aus der LZ 2010 selber berechnet oder sind den amtlichen Veröffentlichungen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011) entnommen.

Sozioökonomische Verhältnisse

Im Durchschnitt der Regionen teilen sich die Befragungsbetriebe zu fast gleichen Teilen in Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe auf (Tabelle 15, N=350, 49,4% und 50,6%). Im regionalen Vergleich ist der Anteil der Haupterwerbsbetriebe in Oberbayern am höchsten (58%) und in Unterfranken am niedrigsten (32%). Der Unterschied zwischen diesen beiden Regionen ist auch statistisch signifikant. Im Vergleich mit den Angaben aus der LZ 2010 treten bei der Befragung nur in Ost-Mecklenburg-Vorpommern etwas größere Abweichungen auf (Tabelle 16).

Tabelle 15: Sozioökonomische Verhältnisse in den Untersuchungsregionen

Region	Erwerbsrichtung	N, Häufigkeiten	Gültige Prozente
Oberbayern	im Haupterwerb	47	58,0
	im Nebenerwerb	34	42,0
Raum Lüneburg	im Haupterwerb	32	56,1
	im Nebenerwerb	25	43,9
Unterfranken	im Haupterwerb	23	32,4
	im Nebenerwerb	48	67,6
Raum Freiburg	im Haupterwerb	44	49,4
	im Nebenerwerb	45	50,6
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	im Haupterwerb	27	51,9
	im Nebenerwerb	25	48,1

Tabelle 16: Vergleich der Haupterwerbsquoten (%) in den Untersuchungsregionen mit den Angaben aus der LZ 2010 (nur Ökobetriebe)

Region	Haupterwerbsquote in %		Abweichung LZ von Befragung
	Befragung	LZ 2010	
1 Oberbayern	58,0	59,1	+1,1
2 Raum Lüneburg	56,1	56,8	+0,7
3 Unterfranken	32,4	35,8	+3,4
4 Raum Freiburg	49,4	46,5	-2,9
5 Ost-Mecklenburg-Vorp.	51,9	67,2	+15,3

Rechtsformen

Die überwiegende Mehrheit der Befragungsbetriebe wird in der Rechtsform des Einzelbetriebes geführt (Tabelle 17, 76,1%). Zwischen den Regionen treten signifikante Unterschiede. Danach kommen Personengesellschaften und juristische Personen besonders häufig im Raum Lüneburg und in Ost-Mecklenburg-Vorpommern vor, wo auch die größten Betriebe vorhanden sind. Personengesellschaften kommen absolut am häufigsten im Raum Freiburg vor (N=15), was dort vermutlich durch die besondere arbeitswirtschaftliche Situation in den Dauerkulturbetrieben verursacht wird. In dieser Region liegt auch der mittlere Arbeitskräftebesatz

mit 3,33 AK je Betrieb über dem Durchschnitt von 2,56 AK für alle Betriebe²⁰. Bis auf Mecklenburg-Vorpommern sind in den befragten Regionen stets weniger Einzelunternehmen vorhanden als in der LZ 2010 ausgewiesen (Tabelle 18), wobei die Angaben aus der LZ 2010 alle Betriebe einschließen und die Ökobetriebe nicht gesondert ausweisen.

Tabelle 17: Rechtsformen der Untersuchungsbetriebe

		Häufigkeit	Gültige Prozente
Gültig	Einzelunternehmen	197	76,1
	Personengesellschaft	44	17,0
	Juristische Person	18	6,9
	Gesamt	259	100,0

Tabelle 18: Vergleich der Rechtsformen der Untersuchungsregionen mit der LZ 2010

Region	Einzelunternehmen, % Quote		Abweichung LZ von Befragung
	Befragung	LZ 2010, alle Betriebe ¹⁾	
1 Oberbayern	88,9	96,5	+7,6
2 Raum Lüneburg	64,9	90,2	+25,3
3 Unterfranken	84,2	94,9	+10,7
4 Raum Freiburg	77,0	92,0	+15,0
5 Ost-Mecklenb.-Vorp.	64,3	64,1	-0,2

¹⁾ Mittelwert der enthaltenen Landkreise

Betriebswirtschaftliche Ausrichtung der Betriebe

Diese Kennzahl wird im Rahmen der Befragung nur sehr eingeschränkt abgefragt, da nicht vorausgesetzt werden kann, dass den Betrieben ihre anhand des Outputs ermittelte Zuordnung tatsächlich bekannt ist. Stattdessen sollten die Betriebe nur ihre wichtigste und zweitwichtigste Hauptproduktionsrichtung angeben. Diese Angaben wurden dann auf das amtliche Schema der Betriebsformen zu übertragen versucht. Damit können zwar spezialisierte Betriebe gut erfasst werden, jedoch nicht die Verbundbetriebe. Der Vergleich wird weiterhin noch erschwert, weil auch die amtliche Statistik für jeden Landkreis nur den Anteil der jeweils wichtigsten Betriebsform nennt.

Wie die Tabelle 19 zeigt, stellen die Futterbaubetriebe im Durchschnitt aller Befragungsbetriebe mit 52% die größte Gruppe. Es folgen mit 19% die Ackerbaubetriebe und dann mit 18% die Gartenbau- und Dauerkulturbetriebe. Die Kategorie „Sonstige Betriebsformen“ enthält die Betriebe, die im Haupterwerb außerlandwirtschaftlichen Tätigkeiten nachgehen. Zu

²⁰ Der Besatz an Arbeitskräften, Frage 9, wird in der Tabelle 5, Anhang 1, nicht nach Regionen sondern nur pauschal ausgewiesen.

dieser Gruppe gehören 6% der Betriebe, die überwiegend als Forstbetriebe (z. B. Raum Freiburg mit dem Hochschwarzwald), Tourismusbetriebe oder Hobby-Betriebe einzuordnen sind.

Tabelle 19: Anteile der Betriebsformen unter den Befragungsbetrieben

Betriebsform		Häufigkeit	Gültige Prozente
	Ackerbau	75	18,9
	Gartenbau	30	7,6
	Dauerkulturen	40	10,1
	Futterbau	206	51,9
	Veredelung	18	4,5
	Gemischt	6	1,5
	Sonstige	22	5,5
	Gesamt	397	100,0
Fehlend System		4	
Gesamt		401	

In der Tabelle 20 sind die dominierenden Betriebsformen jeder Region hervorgehoben und den Ergebnissen aus der LZ 2010 gegenüber gestellt. Die ausgewiesenen Unterschiede zwischen den Regionen sind in den meisten Fällen statistisch signifikant. Der Vergleich mit der LZ 2010 wird dadurch eingeschränkt, dass in zahlreichen Landkreisen für die Gruppe der Ökobetriebe die Angaben zu den Betriebsformen aus Gründen des Datenschutzes gesperrt bleiben.

Tabelle 20: Vergleich der Betriebsformen der Befragungsbetriebe mit der LZ 2010 (nur Öko-betriebe 1)

Region	Anteile der Betriebsformen in %						
	Ackerbau	Gartenbau	Dauerkulturen	Futterbau	Veredelung	Verbund	Sonstige
R1 - Oberbayern							
Befragung	2,3	5,8	1,2	82,6	2,3	3,6	2,3
LZ 2010	--	--	--	86,8	--	--	--
R2 - Raum Lüneburg							
Befragung	22,6	16,1	8,1	43,5	6,5	1,6	1,6
LZ 2010	31,0	2	1	44,0	0	22	0
R3 - Unterfranken							
Befragung	60,3	1,4	4,1	20,5	8,2	1,4	4,1
LZ 2010	38,0	--	--	11,0	--	--	--
R4 – Raum Freiburg							
Befragung	4,6	11,9	25,7	44,0	1,8	0,9	11,0
LZ 2010	15,0	1,0	20,0	59,0	--	5	--
R5 – Ost-Mecklenburg-Vorpommern							
Befragung	14,9	1,5	4,5	67,2	6,0	--	6,0
LZ 2010	14,0	--	2,0	63,0	5	16	--

¹⁾ Eigene Auswertung der LZ 2010; die amtliche Statistik (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011) publiziert für jeden Kreis nur die wichtigste Betriebsform aller erfassten Betriebe

Die Hofnachfolge

Die Agrarstrukturerhebung bezeichnet die Hofnachfolge dann als gesichert, wenn in Einzelunternehmen mit einem über 45 Jahre oder älteren Betriebsleiter diese Frage ausdrücklich bejaht wird (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011). In der Befragung war der Einfachheit halber aber nur danach gefragt worden, ob ein Hofnachfolger vorhanden ist (Ja/Nein). Diese Frage beantworten 55% der Befragungsbetriebe (N=357) mit ja; 45% verneinen sie. Als statistischer Vergleichswert wird das einfache Mittel aus den Angaben aller unter-

suchten Landkreise einer Region verwendet, ohne dass dabei die Ökobetriebe besonders berücksichtigt werden. Wie die Tabelle 21 zeigt, sind die Unterschiede zwischen den Befragungsergebnissen und der Statistik in allen Regionen erheblich. Zwar könnte man auch das Argument vorbringen, dass der Ökolandbau verglichen mit dem sektoralen Durchschnitt einen wachsenden Teilsektor darstellt und demzufolge für Berufseinsteiger bessere Chancen bietet, jedoch dürfte hier wegen der unterschiedlichen Form der Fragestellung auch ein systematischer Fehler vorliegen, der den Wert des Vergleichs limitiert.

Tabelle 21: Vergleich der Hofnachfolgesituation in den Befragungsbetrieben mit der LZ 2010 (alle Betriebe)

Region	Hofnachfolger-Quote in %: Vorhandene und gesicherte Nachfolge		Abweichung LZ von Befragung
	Befragung: Hofnachfolger vorhanden	LZ 2010. Hofnachfolge gesichert	
1 Oberbayern	71	45	-26
2 Raum Lüneburg	52	33	-19
3 Unterfranken	54	28	-26
4 Raum Freiburg	48	22	-26
5 Ost-Mecklenburg-Vorp.	52	28	-24

Verbandszugehörigkeit und persönliche Merkmale der Betriebsleiter

Einem ökologischen Anbauverband gehören 80% der Befragten an (N=391). Dies sind überdurchschnittlich häufig Betriebe, die bereits vor 1998 auf ökologischen Landbau umgestellt haben. Dazu passt auch, dass in Oberbayern, wo der ökologische Landbau auf eine längere Tradition zurück blicken kann, 88% der Betriebe einem Anbauverband angehören, in Ost-Mecklenburg-Vorpommern aber nur 68%. Da in der amtlichen Statistik kein entsprechender Vergleichswert gefunden wurde, muss auch der Abgleich der Ergebnisse unterbleiben.

Unter den befragten Betriebsleitern (N=385) sind nur 10% Frauen. Das Durchschnittsalter beträgt für Frauen und Männer jeweils ca. 50 Jahre bei einer Standardabweichung von ca. 10 Jahren. Zwischen den Regionen lassen sich bei den befragten Betrieben keine alters- und geschlechtsspezifischen Unterschiede erkennen.

4.1.3 Strukturen der Pacht

Während Pachtflächen und Pachtpreise landwirtschaftlicher Betriebe Gegenstand verschiedener landwirtschaftlicher Statistiken sind, werden Angaben über die Verpächter landwirtschaftlicher Grundstücke zurzeit in keiner amtlichen Statistik aufgeführt. Deshalb wurden die befragten Betriebe gebeten, einige zusätzliche Informationen über ihre Verpächter zu geben, ohne dass dadurch datenschutzrechtliche Belange berührt würden. Das sind folgende Angaben:

1. Anzahl der Verpächter (Frage 16)
2. Existenz von familiären Bindungen zu den Verpächtern (Frage 16)
3. Rechtsstellung der Verpächter (Frage 16)
4. Wirtschaftliche Bedeutung einzelner Verpächtergruppen (Frage 17)
5. Form des Pachtvertrages (Frage 19)
6. Störungen des Pachtverhältnisses bei bestimmten Verpächtergruppen (Frage 24)

Die Antworten auf die drei ersten Fragen sind in der Tabelle 22 zusammengefasst. Demzufolge haben die befragten Betriebe im Mittel zwischen 11 und 12 Verpächter, von denen die privaten Personen mit 86% aller Verpächter die größte Gruppe bilden, gefolgt von den Gebietskörperschaften mit 6%, den Kirchen mit 2,3% und sonstigen Verpächtern mit 1,5%. Unter dieser letzten Gruppe hat man sich vermutlich juristische Personen des Privatrechts vorzustellen. Pachtverhältnisse zwischen Verwandten kommen bei 35% aller Betriebe mit Pachtflächen vor, was ein deutlich höherer Wert ist als das Bundesmittel von 20% (Statistisches Bundesamt 2010e). Die Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden) treten bei 44% der Betriebe als Verpächter auf, die kirchlichen Verpächter in 22% der Betriebe und mit „sonstigen Verpächtern“ unterhalten 11% der Betriebe Pachtverhältnisse.

Tabelle 22: Struktur der Verpächter der Befragungsbetriebe nach Verpächtergruppen (a-d)

Statistik		Zahl der Verpächter, N	davon a) Private	darunter Verwandte	b) Gebietskörperschaften (z.B. Gemeinde, Land, Bund)	c) kirchliche Verpächter	d) sonstige Verpächter
N	Gültig	322	296	114	143	72	36
	Fehlend	79	105	287	258	329	365
Mittelwert		11,5	10,8	1,8	1,6	1,2	1,6
Median		5,0	4,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Standardabweichung		23,6	23,3	1,4	1,1	,6	1,1
Minimum		1	1	1	1	1	1
Maximum		245	238	10	7	5	5
Summe		3.713	3192	200	225	84	57

Diese Angaben weisen, wie den Standardabweichungen und den Unterschieden zwischen Median und Mittelwert entnommen werden kann, eine große Spannweite auf. Die Varianzanalyse zeigt, dass dies auch auf regionale Unterschiede zurück zu führen ist (Tabelle 23). Besonders wenige Verpächter haben die Betriebe in Oberbayern (4,4 je Betriebe), besonders viele (>15) im Raum Freiburg und in Ost-Mecklenburg-Vorpommern. Die Zahlen für den Raum Lüneburg und Unterfranken liegen in der Mitte und lassen sich nicht eindeutig einer der beiden Gruppen zuordnen.

Tabelle 23: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen nach der mittleren Anzahl der Verpächter je Betrieb

Region	N	Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05.	
		1	2
Oberbayern	66	4,4	
Raum Lüneburg	56	7,1	7,1
Unterfranken	66	11,7	11,7
Raum Freiburg	83		16,4
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	51		17,5

Auf die Zahl der Verpächter haben vermutlich drei Faktoren Einfluss: Zum einen die Erbsitten, was sich in den Verpächterzahlen der Realteilungsgebiete Unterfranken und Raum Freiburg bemerkbar macht, die absolute Betriebsgröße und drittens die durch die Transformation bedingte Situation in den neuen Bundesländern, was beides die Spitzenstellung von Mecklenburg-Vorpommern erklärt. Die gleiche Gruppeneinteilung ergibt sich auch, wenn man nur die privaten Verpächter betrachten würde. Bezüglich der übrigen spezifizierten Verpächtergruppen (Verwandte, Kommunen, Kirchen und Sonstige) sind keine signifikanten regionalen Unterschiede nachzuweisen.

Der Anteil der privaten Verpächter ist bei den befragten Betrieben überdurchschnittlich hoch in Oberbayern und Unterfranken; der von Gebietskörperschaften und Kirche ist besonders hoch in Ost-Mecklenburg-Vorpommern und der Anteil von „sonstigen Verpächtern“ im Raum Lüneburg. Die Gruppe der privaten Verpächter stellt in 77% der Betriebe die auch wirtschaftlich wichtigste Gruppe dar (N=297). Es folgen in 13% der Betriebe die Gebietskörperschaften, in 4% die Kirchen und in 5% die sonstigen Verpächter.

Die Pachtverträge werden überwiegend (78%, N=323) schriftlich abgefasst; mündliche Absprachen bevorzugen 12,7% der Befragten und 10% der Betriebe benutzen beide Vertragsformen. Der Chi-Quadrat-Test zeigt, dass mündliche Absprachen besonders im Freiburger Raum überdurchschnittlich vorkommen und die Schriftform in Ost-Mecklenburg-Vorpommern bevorzugt wird.

Auf die Frage, ob die vorher genannten Verpächtergruppen sich im Hinblick auf die Häufigkeit von Vertragsstörungen unterscheiden (Frage 24), geben nur 92 Betriebe eine Antwort. An der Spitze der Nennungen (48) steht erwartungsgemäß wegen ihrer großen Anzahl die Gruppe der privaten Verpächter. Jedoch wird diese Gruppe relativ weniger häufig genannt, als es dem absoluten Umfang dieser Gruppe entspricht. Als besonders störanfällig werden mit 29 Nennungen (=32%) Pachtverhältnisse mit kommunalen Eigentümern genannt, obwohl ihr Anteil an der Zahl aller Pachtverträge nur 6% beträgt. Diese Fallzahlen sind innerhalb der Regionen zu gering, um daraus weitere Rückschlüsse ziehen zu können.

4.1.4 Die wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe seit Beginn der Umstellung

Die befragten Betriebe wirtschaften im Durchschnitt seit 1998 nach den Regeln des ökologischen Landbaus. Zwischen den Regionen treten signifikante Unterschiede auf. So kann eine Gruppe von frühen Umstellern, das sind 2/3 aller Betriebe (Tabelle 24, N=256, Regionen R1, R2 und R4), und eine Gruppe von späten Umstellern (N=140, Regionen R3 und R5) unterschieden werden. Aus den Angaben zum Lebensalter und dem Jahr des Umstellungsbegins ergibt sich rechnerisch für die befragten Betriebsleiter zum Zeitpunkt der Umstellung ein mittleres Lebensalter von 36 Jahren, ohne dass zwischen den Regionen Unterschiede zu erkennen sind. Zwar wurde nicht danach gefragt, in welchem Jahr der Betriebsleiter den Betrieb übernommen hatte, jedoch lässt sich aus den genannten Zeitangaben folgern, dass die Mehrzahl der befragten Betriebsleiter den konventionellen Landbau selber noch ausgeübt haben muss. Das bedeutet, dass die Betriebsleiter den Pachtmarkt sowohl als konventionell und auch als ökologisch wirtschaftender Pächter kennengelernt haben. Das ist für die Validität der Ergebnisse deshalb wichtig, weil dadurch die fehlende Vergleichsgruppe konventioneller Betriebe wenigstens teilweise ersetzt werden kann. Die Betriebe werden zuerst nach ihrer persönlichen Beurteilung des Umstellungserfolges befragt (Abschnitt 4.1.4.1); danach wird der Umstellungserfolg anhand des Flächenwachstums beurteilt (Abschnitt 4.1.4.2).

Tabelle 24: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen nach dem Beginn der Umstellung in den Befragungsbetrieben

Region	N	Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05.	
		1	2
Raum Lüneburg	63	1995	
Oberbayern	84	1995	
Raum Freiburg	109	1996	
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	65		2001
Unterfranken	75		2002

4.1.4.1 Die Beurteilung der betrieblichen Entwicklung durch den Betriebsleiter

Zur persönlichen Beurteilung des Umstellungserfolges dienen die folgenden drei Fragen:

- Wie würden Sie die wirtschaftliche Lage Ihres Betriebes zum jetzigen Zeitpunkt einschätzen? (Frage 10 mit den Antworten: eher gut; eher durchschnittlich; eher schlecht).
- Ist zum jetzigen Zeitpunkt die Weiterführung Ihres Betriebes geplant? (Frage 34, Antworten: ja; nein).
- Wenn Weiterführung bejaht wird, Fortsetzung mit Frage 35:
- Ist die Beibehaltung der ökologischen Bewirtschaftung geplant? (Antworten: ja; nein).

Die Beurteilung der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage

Diese Frage wurde bewusst allgemein formuliert, da aus eigener Erfahrung die Abfrage von monetären Erfolgsgrößen (z.B. Kapitalrenditen) nur selten gut vergleichbare Zahlen liefert. Wie die Tabelle 25 zeigt, hält die Mehrheit der Befragten, 61,8%, die Lage für eher durchschnittlich. Für „eher schlecht“ sprechen sich etwa 20% und für „eher gut“ 17% der Befragten aus (N=398). Interessanter Weise sind zwischen den fünf Regionen keine signifikanten Unterschiede in der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage erkennbar. Tendenziell beurteilen zwar Betriebe in Ost-Mecklenburg-Vorpommern ihre Lage etwas häufiger als „eher schlecht“ als alle übrigen Betriebe und Betriebe im Raum Freiburg ihre Lage häufiger positiv als der Durchschnitt, jedoch sind diese Unterschiede nicht signifikant.

Tabelle 25: „Wie würden Sie die wirtschaftliche Lage Ihres Betriebes zum jetzigen Zeitpunkt einschätzen?“ (Frage 10)

Antwort		Häufigkeit	Gültige Prozente
Gültig	eher schlecht	84	21,1
	eher durchschnittlich	246	61,8
	eher gut	68	17,1
	Gesamt	398	100,0
Fehlend	System	3	
Gesamt		401	

Deshalb wird zusätzlich noch geprüft, ob die Aussagen zur wirtschaftlichen Lage eventuell mit anderen Faktoren und zwar den oben angeführten relevanten Strukturvariablen (Betriebsgröße, ha LF, Pachtflächenanteil in %, Pachtaufwand €/ha) in Zusammenhang stehen könnten.

Wie die Berechnungen zeigen, scheint die Betriebsgröße einen Einfluss zu haben, da die Signifikanz $\alpha=0,052$ beträgt und damit nur ein wenig über dem Schwellenwert von $\alpha=0,05$ liegt (Tabelle 26), ohne dass es aber zur Bildung von unterschiedlich homogenen Betriebsgruppen kommt. Kleinere Betriebe beurteilen ihre Lage zwar häufiger mit schlecht als die übrigen, jedoch haben die wirtschaftlich erfolgreichen Betriebe auch nur eine mittlere Betriebsgröße.

Tabelle 26: Bildung von homogenen Untergruppen entsprechend der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage und der Betriebsgröße (ha LF)

10. Wie würden Sie die wirtschaftliche Lage Ihres Betriebes zum jetzigen Zeitpunkt einschätzen?	N	Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05
		Betriebsgröße ha
eher schlecht	84	34,6
eher gut	68	53,4
eher durchschnittlich	246	85,4

Das Pachtpreisniveau scheint ebenfalls einen Einfluss auf die Einschätzung der wirtschaftlichen Lage der Betriebe zu haben, und zwar tendenziell in die Richtung, dass die Zufriedenheit mit der Höhe des Pachtpreisniveaus zunimmt, ohne aber signifikant zu werden. Allerdings ist zu vermuten, dass in diesem Fall das Pachtpreisniveau eher stellvertretend für die gesamte Standortqualität steht und kein direkter Bezug zwischen den beiden Variablen besteht. Keinen Einfluss auf die Einschätzung der wirtschaftlichen Lage hat dagegen die Pachtquote.

Ähnliche Ergebnisse werden erzielt, wenn die bisher genannten Strukturvariablen nicht als intervallskalierte Werte verwendet werden, sondern in kategoriale Variable transformiert werden²¹. Auch hier ist wieder zu vermuten, dass es sich in allen Fällen eher um die abgeleiteten Wirkungen von Betriebsgrößen- und Standorteffekten handelt als um direkte Auswirkungen des Pachtmarktes.

Einen weiteren interessanten Aspekt könnte die Analyse des Zusammenhanges zwischen der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage, dem Lebensalter des Betriebsleiters und dem Umstellungszeitpunkt liefern (Tabelle 27). Danach waren die Betriebsleiter, die ihre Lage heute als „eher gut“ bezeichnen, zum Zeitpunkt der Umstellung statistisch signifikant jünger als diejenigen, die ihre Lage heute nur als „eher durchschnittlich“ oder „eher schlecht“ bezeichnen. Der Einfluss des Lebensalters und des Zeitpunktes der Umstellung zielen im Prinzip in die gleiche Richtung, sind aber für sich genommen nicht signifikant. Das deckt sich mit Ergebnissen von Kuhnert et al. (2013), die zeigen konnten, dass frühe Umsteller weniger häufig aus dem Ökolandbau aussteigen als die Betriebe, die erst in jüngerer Zeit umgestellt haben.

Tabelle 27: Bildung von homogenen Untergruppen entsprechend der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage und dem Alter der Betriebsleiter bei Umstellung

10. Wie würden Sie die wirtschaftliche Lage Ihres Betriebes zum jetzigen Zeitpunkt einschätzen?	N	Alter des Betriebsleiters bei Umstellung Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05	
		1	2
eher gut	65	31,4	
eher durchschnittlich	233		36,1
eher schlecht	80		37,5

Weiterführung des Betriebes/ Beibehaltung der ökologischen Bewirtschaftung

Von den Befragungsbetrieben geben fast 90% an, den Betrieb auch in Zukunft weiterführen zu wollen und nur 10% verneinen die Frage. Noch etwas höher ist die Zustimmungsquote zur Frage nach Beibehaltung des ökologischen Landbaus (98% ja mit N=363; 2% nein, mit N=8). Wegen der geringen Zahl der Ablehner ist keine weitere Überprüfung auf regionale Unterschiede sinnvoll.

²¹ Das geschieht dadurch, dass eine Zweiteilung der Beobachtungen um den Median erfolgt

4.1.4.2 Die Beurteilung der betrieblichen Entwicklung anhand des Flächenwachstums

Zur Beurteilung des bisherigen betrieblichen Wachstums wird der Vergleich zwischen der derzeitigen Flächenausstattung und der Situation bei Beginn der Umstellung herangezogen. Da Veränderungen des Umfangs der bewirtschafteten Fläche durch Transaktionen auf dem Pachtmarkt, dem Kaufmarkt und durch interfamiliäre Flächentransfers zu Stande kommen können, stellt sich die Frage, wie sinnvoll es ist, diesen Ursachen in einer schriftlichen Befragungen im Einzelnen nachzugehen. Praktikabel scheint es aber zu sein, folgende Fragen heranzuziehen:

- Wie viele ha LF bewirtschaften Sie heute und wie viele waren es zum Zeitpunkt der Umstellung? (Fragen 5 und 12; darunter Ackerfläche, Grünlandfläche, Dauerkulturfläche)
- Wie viele Hektare haben Sie heute gepachtet und wie viele waren es zum Zeitpunkt der Umstellung (Fragen 6 und 13; darunter Ackerfläche, Grünlandfläche, Dauerkulturfläche)
- Hat sich der Umfang der LF, die sich heute in Ihrem Eigentum befindet, seit dem Zeitpunkt der Umstellung verändert? (Frage 14; ja, vergrößert; ja, verkleinert; nein)

Zuerst wird das Flächenwachstum insgesamt betrachtet, danach das Wachstum über den Pachtmarkt und dann das Wachstum der Eigentumsfläche.

Veränderung der gesamten bewirtschafteten Fläche

Im Durchschnitt aller befragten Betriebe hat sich seit der Umstellung die bewirtschaftete Fläche von 54,2 ha auf 67,0 ha (+12,4 ha) erhöht. Die Spannweite der Veränderungen geht von -138 bis +900 ha (Tabelle 28).

Tabelle 28: Flächenentwicklung seit dem Beginn der Umstellung (ha LF)

Frage	N	Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
5. Wie viele ha bewirtschaftete LF umfasst Ihr Betrieb heute?	401	67,0	172,2	,4	2.600,0
12. Wie viele ha LF hatten Sie in Ihrem Betrieb zum Zeitpunkt der Umstellung auf ökologischen Landbau bewirtschaftet?	379	54,2	139,9	,0	1700,0
Zunahme der LF in ha	379	12,4	57,7	-138,0	900,0

Die mittlere Zunahme von + 23% liefert nur einen unscharfen Blick auf die Dynamik der bisherigen Flächenentwicklung. Das erkennt man, wenn man die Betriebe nach der Richtung der Veränderung der bewirtschafteten LF in drei Gruppen (Zunahme, Abnahme, Konstanz) unterteilt. Danach haben von 379 Betrieben 138 (36,4%) ihren Flächenumfang nicht verändert, 196 (51,7%) haben ihn vergrößert und 45 Betriebe (11,9%) haben ihn verkleinert. Interessanter-

weise bewirtschaften die Betriebe, die sich absolut verkleinert haben (N=45), im Durchschnitt immer noch mehr Fläche (128 ha LF) als die Betriebe, die ihren Umfang nicht verändert (53 ha) oder ihn vergrößert haben (91 ha).

Hinter dieser Entwicklung stehen erhebliche regionale Unterschiede. Gemessen in absoluten Zahlen lassen sich zwei Regionen mit einem stärkeren Wachstum (Raum Lüneburg und Ost-Mecklenburg-Vorpommern, mittlere Zunahme > 20 ha) und drei Regionen mit einer geringeren Zunahme unterscheiden (Oberbayern, Unterfranken, Freiburger Raum; mittlere Zunahme < 10ha; siehe Tabelle 29). Beim prozentualen Wachstum ergibt sich eine etwas andere Reihenfolge, da sich nun die Betriebe aus Oberbayern mit +29% hinter die Spitzenreiter aus dem Raum Lüneburg, +65%, schieben, gefolgt von den Betrieben aus dem Raum Freiburg mit +24%. Die beiden letzten Plätze belegen die Betriebe aus Unterfranken, +19%, und aus Ost-Mecklenburg-Vorpommern, +10%.

Tabelle 29: Wachstum der bewirtschafteten Fläche in den Untersuchungsregionen (ha LF)

	N	Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum	Wachstum der LF in %
Oberbayern	83	6,3	9,4	-8,0	44,0	+29
Raum Lüneburg	59	34,4	62,0	-33,0	270,0	+65
Unterfranken	74	7,8	16,6	-24,0	80,0	+19
Raum Freiburg	104	4,4	11,2	-13,0	61,0	+24
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	59	18,5	128,2	-138,0	900,0	+10
Gesamt	379	12,4	57,7	-138,0	900,0	+23

Statistisch signifikant unterscheiden sich aber nur die absoluten Zunahmen der Regionen in Süddeutschland von der Zunahme im Raum Lüneburg, weil Ost-Mecklenburg-Vorpommern mit einer Zunahme von +18,5 ha der ersten und zweiten Gruppe angehört (Tabelle 30). Bei Verwendung der Wachstumsraten der LF ergeben sich keine signifikanten Unterschiede zwischen den Regionen.

Tabelle 30: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der Veränderung der bewirtschafteten Fläche seit Beginn der Umstellung

Region	N	Mittlere Zunahme der LF in ha seit Umstellung Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05	
		1	2
Raum Freiburg	104	4,4	
Oberbayern	83	6,3	
Unterfranken	74	7,8	
Ost-Mecklenburg-Vorp.	59	18,5	18,5
Raum Lüneburg	59		34,4
Gesamt	379		

Veränderungen der bewirtschafteten Pachtflächen

Über die Entwicklung ihrer Pachtflächen seit der Umstellung geben 68% der Betriebe Auskunft (Tabelle 31). Im Mittel der befragten Betriebe nahm die Pachtfläche von 49,5 auf 52,3 ha zu. Die Unterschiede zwischen den Betrieben scheinen groß zu sein, wie die Standardabweichungen und die Extremwerte zeigen.

Tabelle 31: Wachstum der Pachtflächen seit dem Beginn der Umstellung (ha LF)

Frage	N	Mittelwert	Standardabweichung.	Minimum	Maximum
6. Wie viele ha LF haben Sie in Ihrem Betrieb gepachtet?	319	52,3	151,7	,05	2.186,0
13. Wie viele Hektar waren zum Zeitpunkt der Umstellung gepachtet? LF in ha	273	49,5	158,3	,00	1.655,0
Zunahme der Pachtfläche	263	5,7	75,0	-730,0	531,0

Teilt man die Betriebe nach der absoluten Veränderung der Pachtflächen in drei Gruppen ein (Zunahme, Konstanz, Abnahme), dann haben 45 (17,1%) ihre Pachtflächen verkleinert, 89 (33,8%) haben den Umfang der Pachtflächen konstant gehalten und 129 (49,0%) haben ihre Pachtflächen vergrößert (Tabelle 32). Betriebe mit abnehmender Pachtfläche haben zum Befragungszeitpunkt im Durchschnitt immer noch mehr Flächen (71,7 ha) gepachtet als die beiden anderen Klassen.

Tabelle 32: Entwicklung der Pachtflächen nach Betriebsgruppen

		Häufigkeit	Gültige Prozente
Pachtfläche	abnehmend	45	17,1
	stabil	89	33,8
	zunehmend	129	49,0
	Gesamt	263	100,0

Die Streuung des Pachtflächenwachstums weist auch einen signifikant regionalspezifischen Einfluss auf. Und zwar fallen besonders die starken Zunahmen im Raum Lüneburg (+32,0 ha) und die absoluten Abnahmen in Ost-Mecklenburg-Vorpommern (-21,1 ha) auf, wogegen die mittlere Zunahme in den übrigen drei Regionen bei etwa 6 ha je Betrieb liegt (Tabelle 33).

Tabelle 33: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der Entwicklung der Pachtflächen (ha) seit der Umstellung auf ökologischen Landbau

Region	N	Wachstum der Pachtflächen Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05	
		1	2
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	45	-21,1	
Raum Freiburg	67	5,4	5,4
Oberbayern	51	6,0	6,0
Unterfranken	57	6,8	6,8
Raum Lüneburg	43		32,0

Entgegen einer ersten Vermutung scheint das regionale Pachtpreisniveau aber keinen statistisch gesicherten Einfluss auf die Veränderung der Pachtflächen zu haben (Tabelle 34). Vielmehr ist das Pachtpreisniveau in den Betrieben, in denen die Pachtfläche abgenommen hat, mit durchschnittlich 207 €/ha niedriger als in der Gruppe der Betriebe mit wachsenden Pachtflächen (246 €/ha), ohne dass dieser Unterschied aber signifikant ist. Auch hier dürfte, wie bereits oben erwähnt, das Pachtpreisniveau wieder ein Gradmesser der allgemeinen Standortqualität sein²².

²² Die Fallzahlen der Betriebe in den Tabellen 32 und 34 sind nicht identisch, da beim Mittelwertvergleich noch eine zweite Variable ins Spiel kommt.

Tabelle 34: Bildung von homogenen Untergruppen nach der Tendenz der Pachtflächenentwicklung und dem regionalen Pachtpreisniveau

Wachstumsstufen der Pacht, Tendenz der Veränderung	N	Regionales Pachtpreisniveau Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05
Abnahme	41	207,7
Konstant	77	241,8
Zunahme	123	245,7
Gesamt	241	

Veränderungen der Eigentumsflächen

Bereits aus den vorangegangenen Aussagen zur Veränderung der gesamten mittleren LF je Betrieb (+12,4 ha) und zur Veränderung der mittleren Pachtfläche (+5,7 ha) geht hervor, dass die mittlere Wachstumsdifferenz von fast 7 ha mit Veränderungen bei der Eigentumsfläche in Zusammenhang stehen sollte. Der Umfang der Eigentumsfläche wurde selber nicht abgefragt, sondern aus den Angaben zur insgesamt bewirtschafteten Fläche und den Pachtflächen abgeleitet. Das sollte den Befragten das Bilanzieren der Flächenentwicklung seit Beginn der Umstellung ersparen. Zur Kontrolle wurde aber auch direkt nach Veränderungen der Eigentumsfläche gefragt (Antwort: Ja / Nein), wozu 390 Betriebe Auskunft geben können. Danach gibt die Mehrheit (59,0%) an, die Eigentumsfläche seit der Umstellung nicht verändert zu haben, 34% haben sie vergrößert und 7% haben sie verkleinert.

Anhand der Bilanzierung der abgefragten Flächen ergibt sich eine aktuelle mittlere Eigentumsfläche von 27,9 ha LF, die seit dem Zeitpunkt der Umstellung um ca. 10 ha zugenommen hat (Tabelle 35). Die Veränderungen bewegen sich in absoluten Zahlen zwischen einer Abnahme von 75 ha und einer Zunahme von 630 ha. Der Mittelwert der Veränderungen ist damit etwas größer als die oben angeführte Differenz von ca. 6 ha, was durch die unterschiedlichen Stichprobenumfänge zu erklären ist. Die mittlere Eigentumsquote liegt bei ca. 43%, mit einer Spannweite von 0 bis 100%.

Tabelle 35: Bilanzierung der Entwicklung der Eigentumsflächen anhand von Flächenangaben

	N	Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
Eigentumsfläche t_0 ¹⁾ in ha	273	17,4	28,8	,0	220,0
Eigentumsfläche t_1 ²⁾ in ha	319	27,9	61,6	,0	630,0
Veränderung Eigentumsfläche, in ha	263	9,9	54,4	-75,0	630,0
Eigentums Quote t_1 ²⁾ in %	319	43,4	29,3	,0	99,8

1) t_0 = Zeitpunkt der Umstellung; 2) t_1 = Zeitpunkt der Befragung

In der Tabelle 36 sind für die einzelnen Regionen das Wachstum der Eigentumsfläche seit der Umstellung und die derzeitige Eigentumsquote ausgewiesen. Der niedrigste Zuwachs an Ei-

gentumsfläche tritt danach in absoluten Zahlen mit +0,3 ha im Raum Freiburg auf und der höchste in Ost-Mecklenburg-Vorpommern mit +46,1 ha. Die höchste Eigentumsquote haben die Betriebe in Oberbayern, 57%, und die geringste Betriebe in Ost-Mecklenburg-Vorpommern, 31%.

Tabelle 36: Entwicklung der Eigentumsflächen seit Umstellung und derzeitige Eigentumsquoten nach Regionen

Region		N	Mittelwert	Minimum	Maximum
Oberbayern	Veränderung der Eigentumsfläche, ha LF	51	1,2	-2,5	+22,0
	Eigentumsquote %	63	57,4	,0	97,7
Raum Lüneburg	Veränderung der Eigentumsfläche, ha LF	43	7,5	-50,0	+80,0
	Eigentumsquote %	56	37,8	,0	92,5
Unterfranken	Veränderung der Eigentumsfläche, ha LF	57	2,2	-12,0	+35,0
	Eigentumsquote %	63	47,2	,0	99,8
Raum Freiburg	Veränderung der Eigentumsfläche, ha LF	67	0,3	-32,0	+21,0
	Eigentumsquote %	81	42,0	,0	97,6
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Veränderung der Eigentumsfläche, ha LF	45	46,1	-75,0	+630,0
	Eigentumsquote %	56	31,1	,0	9670

Berechnet man anhand der bilanzierten Eigentumsflächen noch einmal die drei schon oben genannten Wachstumsgruppen (Zunahme, Konstanz, Abnahme), dann erhält man eine etwas andere Gruppeneinteilung als in Tabelle 34, wo die Betriebe selber Auskunft über Veränderungen geben sollten. Und zwar ist nun die Gruppe mit abnehmender Eigentumsfläche etwas größer (10,6 statt 6,7%), die Gruppe mit konstanter Eigentumsfläche etwas kleiner (53,6 statt 58,7%) und nur die Gruppen mit positivem Wachstum sind etwa gleich groß (35,7 und 34,6%). Da auch die Stichprobenumfänge verschieden sind, soll den möglichen Gründen für diese Unterschiede nicht nachgegangen werden.

Im regionalen Vergleich bilden sich die Betriebe in den alten Bundesländern (R1-R4, Tabelle 37) und die Betriebe in den neuen Bundesländern (R5) als zwei homogene Gruppen heraus. Der Zuwachs an Eigentumsfläche zeigt weder mit dem regionalen Pachtpreisniveau noch mit der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Betriebes einen gesicherten Zusammenhang auf

Tabelle 37: Bildung von homogenen regionalen Untergruppen entsprechend der Veränderung der Eigentumsflächen (ha) seit der Umstellung auf ökologischen Landbau

Region	N	Homogene Untergruppen für Alpha = 0.05	
		1	2
Raum Freiburg	67	+0,3	
Oberbayern	51	+1,2	
Unterfranken	57	+2,2	
Raum Lüneburg	43	+7,5	
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	45		+46,1
Gesamt	263		

4.1.5 Erfahrungen und Meinungen der befragten Betriebe zum Pachtmarkt

Bevor die unmittelbar auf den Pachtmarkt abzielenden Fragen in der oben beschriebenen Reihenfolge („allgemeine“ und „öko-spezifische“ Fragen) ausgewertet werden, wird noch eine andere Frage vorgezogen, die auf die Beurteilung der Bedeutung des Pachtgeschehens für die gesamtbetriebliche Entwicklung gerichtet ist. Und zwar waren die Betriebe im 1. Fragenabschnitt (Angaben zum Betriebsspiegel, Frage 11) gebeten worden, stichwortartig dasjenige Thema zu nennen, das „voraussichtlich bei der wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Betriebes in Zukunft die größte Rolle spielen wird“. Auf diese offen formulierte Frage antworteten 358 (89%) der Befragten. Um die Antworten auswerten zu können, wurden sie in Themengruppen zusammengefasst. Es konnten fünf Themengruppen gebildet werden, zuzüglich einer sechsten Gruppe, in der sonst nicht zuordenbare Themen enthalten sind. Zwar lassen sich nicht alle aufgeführten Stichworte immer eindeutig zuordnen, jedoch betrifft dieses Problem jede der fünf Kategorien gleichermaßen. Entsprechend der Häufigkeit der Nennungen sind die Themenbereiche in der Tabelle 38 aufgeführt.

Tabelle 38: Themenbereiche, die für die Weiterentwicklung des Betriebes für wichtig gehalten werden

Themenbereiche		Häufigkeit	Gültige Prozente
	Betriebliche Organisation und Strategien	103	28,8
	Markt und Preise	73	20,4
	Boden und Pacht	70	19,6
	Arbeitswirtschaft und Nachfolge	56	15,6
	Politik	30	8,4
	Sonstige Themen	26	7,2
	Gesamt	358	100,0
Fehlend	System	43	
Gesamt		401	

An der Spitze (28,8%) steht der Themenbereich „Organisation und Strategie“ mit typischen Antworten wie

- „Ausbau der Milchviehhaltung“
- „pflugloser Ackerbau“
- „Leistungssteigerung“
- „Selbstversorgung“
- „sinnvolle Investitionen“

An zweiter Stelle folgt das Thema „Markt und Preise“ mit 20,4% aller Antworten. Typische Antworten sind hier z.B.:

- „Milchpreis“
- „Produktionskosten“
- „Preisentwicklung Biomarkt“
- „Festes Einkommen Gemüse“
- „Vermarktung“

An dritter Stelle (19,6%) folgt das Thema „Boden“ mit Antworten wie:

- „Sichere Flächen“
- „Betrieb vergrößern“
- „Pachtpreise Biogas“
- „Ackerfläche“
- „Zugang zu Pachtland“

An vierter Stelle (15,4%) stehen „Arbeitswirtschaft und Nachfolge“ mit:

- „Betriebsaufgabe“
- „Hofnachfolger“
- „Hofübergabe“
- „Generationswechsel“
- „Gesundheit Betriebsleiter“

Beim Thema „Politik“ (8,4%) werden etwa genannt:

- „Ausgleichszahlungen“
- „Ökorichtlinien“
- „Zuschüsse“
- „Agrarpolitik“
- „Tierhaltungsaufgaben“

Nicht in dieses Kategorienschema einordnen ließen sich ca. 8% der Nennungen wie:

- „Nachhaltigkeit“
- „Energie“
- „Klima“
- „Hofstelle“
- „Böschungspflege“

Damit stehen Themen um den Pacht- und Bodenmarkt nur bei jedem 5. Betrieb (N=70) im Zentrum der zukünftigen Entwicklung. Stärkere Beachtung finden Themen aus dem Bereich von „Organisation und Strategie“, also die alltäglichen Fragen nach dem „was und wie“ der Produktion, und Themen über „Markt und Preise“, von denen Umsatz und Ergebnis des Betriebes abhängen. Die Rangliste der Themenbereiche zeigt allerdings auch signifikante regionale Unterschiede auf, wie mittels einer Kreuztabelle geprüft werden konnte (Tabelle 39). Danach weichen die Meinungen in Ost-Mecklenburg-Vorpommern am häufigsten vom Durchschnitt aller anderen geäußerten Meinungen ab, wogegen die Meinungen im Raum Freiburg der Mehrheitsmeinung am nächsten sind. Allerdings sind die Fallzahlen bisweilen nur gering, z. B. äußern sich insgesamt nur 30 Betriebe zum Thema „Politik“, weshalb Aussagen zu regionalen Unterschieden nur von begrenzter Aussagekraft sind.

Tabelle 39: Regional wichtige Themenbereiche für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Betriebe – Selbsteinschätzung der Betriebsleiter (N=358)

Thema	Am wichtigsten in Region:	Am wenigsten wichtig in Region:
Boden und Pacht	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Unterfranken
Arbeit und Hofnachfolge	Unterfranken	Ost-Mecklenburg-Vorpommern
Politik	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Oberbayern
Markt und Preise	Oberbayern, Raum Lüneburg	Ost-Mecklenburg-Vorpommern
Organisation und Strategie	Oberbayern	Ost-Mecklenburg-Vorpommern
Sonstige Themen	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Raum Lüneburg

4.1.5.1 Allgemeine Fragen zum Pachtmarkt

Beim gegenwärtigen Stand der Diskussion über die Entwicklungen am Pachtmarkt scheint die Meinung vorzuherrschen, dass der Verpächter gegenüber dem Pächter die bessere Verhandlungsposition hat. Von den Befragungsbetrieben wird diese Frage eher weniger häufig beantwortet (N=143, 35,7%). Danach hält die überwiegende Mehrheit (74,1%) die Verhandlungsposition der Verpächter für die stärkere, 16,8% glauben dass die Verhandlungsstärke von der individuellen Konstellation der Akteure abhängt, 7% halten die Parteien für gleich gestellt und nur 2% sehen den Pächter in einer stärkeren Position.

Zwischen den Regionen treten aber signifikante Unterschiede auf: So wird die Position des Verpächters besonders in Oberbayern (R1) und im Raum Lüneburg (R2) als die stärkere angesehen, wobei aus diesen beiden Regionen bereits ca. 50% aller Antworten kommen. Als gleich stark werden die Parteien häufiger in Unterfranken angesehen und im Raum Freiburg wird die Verhandlungsstärke überdurchschnittlich häufig als Ergebnis der individuellen Konstellation betrachtet.

Des Weiteren wurde die zukünftige Bedeutung der Pächter-Verpächterbeziehung für den erfolgreichen Abschluss eines Pachtvertrages untersucht (Frage 28). Das Interesse an dieser Frage ist deutlich höher als bei der vorherigen Frage, da nun über 80% der Befragten sich dazu äußern (N=332). Von den Befragten glauben 48%, dass die persönlichen Beziehungen an Bedeutung gewinnen, 38% halten ihre Bedeutung für gleichbleibend und nur 14% halten sie in Zukunft für weniger wichtig. Das Antwortschema weist keine signifikanten regionalen Unterschiede auf.

In einer weiteren Frage wurde nach dem Informationsstand zum Pachtmarkt gefragt (Frage 29). Von den Befragten (N= 351) halten 8% ihre Informationen über den Pachtmarkt für sehr

gut, 43,6% halten sie für gut und die größte Gruppe, 48,7%, hält sie für weniger gut. Dieses Ergebnis weist signifikante regionale Unterschiede auf und zwar halten sich Betriebe im Raum Lüneburg häufiger für sehr gut informiert als in den übrigen Regionen. Betriebe in Unterfranken und im Raum Freiburg halten sich dagegen häufiger für weniger gut informiert.

Die derzeitige Konkurrenzsituation am Pachtmarkt (Frage 30) halten 77% von 350 befragten Betrieben für sehr stark, 19,1% halten sie für mittel stark und nur 3,7% halten sie für gering. Im regionalen Vergleich unterscheiden sich nur die Meinungen der Betriebe im Raum Freiburg signifikant von den übrigen Regionen, und zwar halten die Betriebe im Freiburger Raum die Konkurrenzsituation für weniger stark als der Durchschnitt aus den übrigen Regionen.

4.1.5.2 Ökospezifische Fragen zum Pachtmarkt

Bisherige Erfahrungen am Pachtmarkt

Zum Einstieg in das Thema wurden die Betriebe gefragt, ob sie seit der Umstellung auf ökologische Landwirtschaft negative Erfahrungen am Pachtmarkt gemacht haben (Frage 20). Diese Frage beantworteten insgesamt 342 Betriebe (Tabelle 40). Von den Befragten verneinen 238 (69,6%) diese Frage, 104 (30,4%) stimmen ihr zu. Die Zustimmungquote liegt damit etwas über der Häufigkeit (N=70), mit der „Boden und Pacht“ als das in Zukunft wichtigste Thema bezeichnet worden war (vergleiche Tabelle 38). Dies lässt sich dahingehend interpretieren, dass nicht jedes aufgetretene Pachtproblem auch als bedeutungsvoll angesehen wird. Wenn Probleme auftreten, dann am ehesten beim Abschluss von neuen Pachtverträgen.

Tabelle 40: „Hatten Sie seit der Umstellung auf ökologischen Landbau Probleme beim Abschluss von Pachtverträgen“?

Antworten		Häufigkeit	Gültige Prozente
	nein	238	69,6
	ja, vor allem bei der Verlängerung von alten Pachtverträgen	29	8,5
	ja, vor allem beim Abschluss von neuen Pachtverträgen	51	14,9
	ja, sowohl bei Neuabschluss als auch bei Verlängerung	24	7,0
	Gesamt	342	100,0
Fehlend	System	59	
Gesamt		401	

Die Antworten lassen keine signifikanten Unterschiede zwischen den Regionen erkennen und auch keinen Zusammenhang mit der Einschätzung der derzeitigen wirtschaftlichen Lage des Betriebes.

Da es sich hier um eine für die Untersuchung besonders wichtige Frage handelt, wurde auch geprüft, ob die aufgetretenen Probleme mit anderen Faktoren in Zusammenhang stehen könnten. Dazu wurde mittels Varianzanalyse wiederum der Einfluss der auch vorher schon verwendeten Strukturvariablen - Betriebsgröße (ha LF), Pachtquote (%), regionales Pachtpreinsniveaus (€/ha) – getestet. Jedoch konnte für keine der drei Variablen ein signifikanter Zusammenhang mit dem Auftreten von Pachtproblemen festgestellt werden.

Statistische Effekte lassen sich für die drei genannten Kennzahlen aber dann erkennen, wenn man sie in kategoriale Variable umwandelt. Dazu wurden für alle drei Kennzahlen die Merkmalsausprägungen auf die Lage des jeweiligen Einzelwertes zu seinem Medianwert reduziert (1. Gruppe Variable < Median, 2. Gruppe Variable > Median). Den Ergebnissen zufolge haben die Betriebe, die bei der Betriebsgröße, bei der Pachtquote und beim Pachtpreinsniveau oberhalb des Median liegen, seit der Umstellung häufiger Pachtprobleme gehabt, als die jeweils kleineren Klassen. Weitere Berechnungen zeigen, dass auch die Verpächterzahl je Betrieb einen Einfluss hat und zwar haben Betriebe mit einer überdurchschnittlich hohen Anzahl von Verpächtern auch häufiger Pachtprobleme. Ebenso sind Pachtprobleme bei den Betrieben signifikant häufiger aufgetreten, die den Themenbereich „Boden“ für das in Zukunft wichtigste Thema für die Weiterentwicklung des Betriebes halten. Die genannten Effekte sind teilweise als trivial zu bezeichnen, z.B. was die Anzahl der Verpächter und die Höhe der Pachtquote betrifft, teilweise können sie aber als Indiz für ein konsistentes Antwortverhalten der Befragten gelten.

Um den Ursachen von bisher aufgetretenen Problemen näher zu kommen, wurde im Anschluss an die Frage 20 noch genauer auf die Art der aufgetretenen Probleme eingegangen (Frage 21). Dazu wurden sieben mögliche Antworten vorformuliert, von denen bis zu drei Antworten ausgewählt werden konnten, sowie zusätzlich eine offene Antwortmöglichkeit angeboten. Von den 266 erhaltenen Nennungen zu den vorformulierten Antworten können die beiden meistgenannten Ursachen „viele Mitbewerber“ und „Probleme mit den Pachtpreisen“ (siehe Tabelle 41) als allgemeine Pachtprobleme bezeichnet werden, d. h. Probleme die auch bei konventioneller Wirtschaftsweise hätten genannt werden können. Die unter Ziffer 3 bis 6 genannten Ursachen lassen sich dagegen durchaus als öko-spezifisch bezeichnen. Bezüglich des am häufigsten genannten Pachtproblems „sehr viele Mitbewerber“ und des an dritter Stelle genannten Problems „nur wenige geeignete Flächen“ sind keine regionalen Unterschiede erkennbar. Das Argument „Pachtpreisprobleme“ wird allerdings in Oberbayern überdurchschnittlich häufig genannt. Die übrigen Antworten wurden wegen ihrer zu geringen Fallzahlen (<30) nicht auf regionale Abweichungen getestet. Von der Möglichkeit einer freien Antwort machten nur 12 Befragte Gebrauch (siehe unterer Teil der Tabelle 41); die dort aufgeführten Argumente können etwa zur Hälfte als öko-spezifisch eingeschätzt werden. Wegen der geringen Fallzahl ist jedoch keine vertiefte quantitative Auswertung möglich.

Tabelle 41: „Worin bestanden diese Probleme?“ (Frage 21, Mehrfachantworten möglich)

Vorgegebene Antworten	Häufigkeit	Gültige Prozente 1)
Sehr viele Mitbewerber	77	19,2
Probleme mit dem Pachtpreis	59	14,7
Nur wenige geeignete Flächen verfügbar	52	13,0
Vorbehalte gegen ökologische Bewirtschaftung	29	7,2
Meinungsverschiedenheiten mit Verpächter wegen Bewirtschaftungsweise	26	6,5
Probleme mit der Vertragslaufzeit	20	5,0
Probleme mit anderen Bestandteilen des Pachtvertrages	4	1,0
Antworten auf offene Frage nach der Ursache von Pachtprobleme (N=12)		
„Alle Flächen weg; Ampferbefall, Biogasbetriebe; Biogasförderung; BVVG Pachtvorstellung zu hoch; durch Verunkrautung, Flächenverkauf; ich war Quereinsteiger; keine Flächen verfügbar; Konkurrenz von anderen Biobauern; Landmangel; öffentliche Ausschreibungen“		

Die Grundgesamtheiten, auf die sich die gültigen Prozente beziehen, sind, weil es sich um Mehrfachantworten handelt, unterschiedlich hoch

Um die betriebliche Bedeutung der in Frage 20 und 21 angeführten Pachtprobleme weiter zu konkretisieren, wurde auch nach deren tatsächlichen Konsequenzen gefragt (Frage 22, N=109). Danach kommt zwar eine vorzeitige Kündigung der Pacht (N=9) nur selten vor, jedoch berichten 56 Betriebe davon, dass neue Pachtverträge nicht abgeschlossen werden konnten und 44 Betriebe konnten ihre Pachtverträge nicht verlängern.

Mit der Frage 23 erhielten die Betriebe die Möglichkeit, noch einmal mit ihren eigenen Worten auszudrücken, welche Pachtprobleme für die bisherige Entwicklung als besonders schwerwiegend empfunden wurden. Die frei formulierten Antworten (Tabelle 42, N=98) wurden danach in drei Kategorien verdichtet. Das sind:

- 2) Pachtbedingungen
- 3) Konkurrenzsituation
- 4) Sonstige Probleme (alle Themen, die nicht unter die beiden ersten Punkte fallen)

Tabelle 42: „Welche Pachtprobleme waren das größte Hindernis für die Entwicklung Ihres Betriebes?“ (Kategorien von Pachthindernissen, Frage 23)

Antworten nach Kategorien		Häufigkeit	Gültige Prozente
	Pachtkonditionen	50	51,0
	Konkurrenzlage	31	31,6
	Sonstige Hindernisse	17	17,3
	Gesamt	98	100,0
Fehlend	System	303	
Gesamt		401	

Am häufigsten (51%) werden Themen genannt, die in der Kategorie „Pachtkonditionen“ zusammengefasst wurden, mit typischen Antworten wie etwa:

- „keine Verlängerung wegen Pachtpreis“,
- „Preis zu hoch“,
- „steigende Pacht- und Bodenpreise“,
- „Pacht zu teuer“,
- „zu wenig hofnahe Flächen“.

Auf die Kategorie „Konkurrenzlage“ entfallen 31,6% der Angaben (N=31); typische Antworten sind hier:

- „Interesse solventer Pächter“,
- „Konkurrenz durch Biogas“,
- „Pferdehalter zahlen höhere Preise“,
- „große Milchbetriebe“,
- „Flächenentzug durch Kapitalanleger“.

Unter der Kategorie „Sonstige Hindernisse“ (N=17; 17,3%) werden genannt:

- „fünfjährige Kulap-Verpflichtungen“,
- „unzulässige Vorgaben der EU und LAK“,
- „saubere Äcker“,
- „kleine Parzellen durch Realteilung“,
- „kein Öko gewünscht“.

Diesen Antworten kann entnommen werden, dass Ökobetriebe vor allem den Pachtpreis und die Konkurrenzlage als sehr nachteilig empfinden. Beide Probleme liegen aber nicht weit voneinander entfernt und treffen genauso gut für konventionelle Betriebe zu. Als ökospezifische Probleme können deshalb zunächst nur die Pachtprobleme eingestuft werden, die unter der Kategorie „Sonstige“ aufgeführt werden. Wenn diese Art von Pachtproblemen auftritt, dann hängt sie überwiegend mit der Pacht von Ackerflächen zusammen (Frage 26, N=89,

80%). Grünlandpacht und Pacht von Dauerkulturflächen scheinen dagegen weniger konfliktträchtig zu sein bzw. tritt die Pacht von Dauerkulturflächen zu selten auf (Region 4), als dass die dort erhaltenen Antworten auf diese Frage auch statistisch eingehender hätten untersucht werden können. Alle drei gebildeten Kategorien von Pachthindernissen zeigen keine statistisch signifikanten regionalen Unterschiede.

Für die Zukunft erwartete Probleme am Pachtmarkt

Mit der Frage 27 wird auf die Erwartungen bezüglich der zukünftigen Entwicklungen des Pachtmarktes eingegangen. In der Tabelle 43 sind die Antworten auf 10 vorgegebene Antwortmöglichkeiten nach ihrer absoluten Häufigkeit geordnet angegeben. Jetzt, wo es um die Zukunft geht, beziehen auch wesentlich mehr der Befragten Stellung als bei den vorher behandelten Erfahrungen aus der Vergangenheit.

Tabelle 43: „Welche Probleme erwarten Sie für Ihren Betrieb in der Zukunft am Pachtmarkt?“ (Frage 27, max. 3 Antworten)

Antworten	Häufigkeit	Gültige Prozente ¹⁾
Steigende Pachtpreise	246	61,3
Weniger Pachtflächen verfügbar	200	49,9
Konkurrenz durch erneuerbare Energien	179	44,6
Konkurrenz durch konventionelle Betriebe	139	34,7
Schwierigkeiten Verpächter zu finden	58	14,5
Konkurrenz durch außerlandwirtschaftliche Bewirtschafter	49	12,2
Verkürzte Laufzeiten von Pachtverträgen	32	8,0
Zugang zu Verpächtern wird schwieriger	29	7,2
Sonstige Probleme	6	1,5
Keine Probleme erwartet	29	7,2

¹⁾ Jeweils bezogen auf N=401

Die zwei zuerst genannten Probleme, Rückgang der verfügbaren Flächen und steigende Preise, können wiederum als Probleme eines jeden landwirtschaftlichen Betriebes eingeschätzt werden. Konkret werden nun auch erneuerbare Energien von fast der Hälfte der Befragten (44,6%) als ein für die Zukunft besonders großes Pachtproblem genannt; jeder dritte Ökobetrieb (34,7%) fürchtet auch die Konkurrenz durch konventionelle Betriebe. Den Zugang zu den Verpächtern sehen über 20% für die Zukunft als erschwert an, wobei hier die Antworten 5 und 8 zusammengefasst wurden. Die beiden übrigen Problemfelder, außerlandwirtschaftliche Flächenkonkurrenz und verkürzte Laufzeiten von Pachtverträgen, werden zusammen ebenfalls von 20% der Befragten genannt.

Mittels einer Kreuztabelle lassen sich signifikante regionale Unterschiede erkennen und zwar erwarten die Befragten folgende Entwicklungen (Tabelle 44):

Tabelle 44: Regionale Bedeutung von zukünftigen Pachtproblemen

Art es Pachtproblems	Am wichtigsten in Region...	Am wenig wichtigsten in Region....
Steigende Pachtpreise	Raum Lüneburg	Raum Freiburg
Weniger Pachtflächen	(keine regionalen Unterschiede)	
Erneuerbare Energie	Raum Lüneburg	Raum Freiburg
Konkurrenz durch konventionelle Betriebe	Unterfranken	Ost-Mecklenburg-Vorpommern
Schwierigkeiten Verpächter zu finden	Unterfranken	Raum Lüneburg
Konkurrenz durch außerlandwirtschaftliche Bewirtschafter	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Oberbayern
Verkürzte Laufzeiten von Pachtverträgen	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Oberbayern, Raum Freiburg
Zugang zu Verpächtern wird schwieriger	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Unterfranken
Sonstige Probleme	-	-
Keine Probleme erwartet	Raum Freiburg	Oberbayern, Raum Lüneburg

Gemessen an der Häufigkeit, mit der die Regionen in der Tabelle 44 auftreten, wird danach die zukünftige Entwicklung des Pachtmarktes als besonders problematisch in Ost-Mecklenburg-Vorpommern angesehen, gefolgt vom Raum Lüneburg, Unterfranken und Oberbayern, wobei Oberbayern auch häufig an zweiter Stelle genannt wird. Wesentlich weniger zukünftige Probleme scheinen dagegen alleine die Betriebe im Raum Freiburg zu sehen.

Auswirkungen der ökologischen Bewirtschaftung auf die Konkurrenzfähigkeit am Pachtmarkt

Um einen möglichen Zusammenhang zwischen Pacht und ökologischer Wirtschaftsweise herauszuarbeiten, wurden zwei weitere Fragen gestellt.

Zuerst (Frage 31) wird gefragt, ob grundsätzlich eine Benachteiligung für Ökobetriebe am Pachtmarkt gesehen wird. Damit wird weder nach dem eigenen Erleben noch nach der zukünftigen Erwartung gefragt, wie es noch vorher der Fall gewesen war, sondern ob die ökologische Wirtschaftsweise an sich die Konkurrenzfähigkeit am Pachtmarkt beeinträchtigt. Diese Frage wird von 344 Betrieben beantwortet, wobei fast die Hälfte (48,3%) einen solchen nega-

tiven Zusammenhang sieht. Regionale Unterschiede beim Antwortverhalten liegen besonders im Raum Lüneburg und Oberbayern vor, wo die überwiegende Mehrheit eine solche Benachteiligung sieht (Tabelle 45²³). Die Antworten in Unterfranken und in Ost-Mecklenburg entsprechen etwa dem gesamten Durchschnitt und nur im Raum Freiburg wird eine Benachteiligung mehrheitlich verneint.

Tabelle 45: Regionale Unterschiede bei der Beurteilung von Pachtmarktproblemen für ökologisch wirtschaftende Betriebe (Frage 31; Kreuztabelle)

Antworten		Region					Gesamt
		Oberbayern	Raum Lüneburg	Unterfranken	Raum Freiburg	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	
ja	Anzahl	46	45	28	23	24	166
	In v.H.	60,5	81,8	40,5	26,4	42,1	48,2
nein	Anzahl	30	10	41	64	33	178
	In v.H.	39,5	18,2	59,4	73,6	57,9	51,7
Gesamt	Anzahl	76	55	69	87	57	344

Mit der zweiten zusätzlichen Frage (Nr. 32 des Fragebogens) wird den Befragten die Möglichkeit gegeben, die ihrer Meinung nach ursächlichen Gründe für die Benachteiligung von Ökobetrieben anzugeben; dazu haben sie die Auswahl unter sechs vorformulierten Antworten und zusätzlich einer offenen Kategorie (Tabellen 46 und 47).

Tabelle 46: „Falls am Pachtmarkt für ökologische Betriebe besondere Probleme auftreten, welche sind es dann?“ (Frage 32, geschlossene Fragen)

Häufigkeit	Anzahl	Gültige Prozente ¹⁾
Generell stärkerer Pachtflächenbedarf	99	24,7
Eingeschränkte Auswahl an Verpächtern	71	17,7
Eignung der Pachtflächen ist eingeschränkt	32	8,0
Höheres Risiko wegen Umstellungszeit	28	7,0
Rechtliche Probleme	4	1,0
Sonstige Probleme	29	7,2

¹⁾ Bezogen auf N=401

Als größte Probleme für Ökobetriebe werden ein größerer Pachtflächenbedarf (24,7%) und eine eingeschränkte Auswahl unter den Verpächtern (17,7%) genannt. Es folgen die fehlende Eignung der vorhandenen Pachtflächen für den Ökolandbau (8%) und Risiken infolge not-

²³ In der Tabelle 45 weisen die fett gedruckten Prozentangaben auf die besondere regionale Bedeutung hin.

wendiger Umstellungszeiten (7%). Dazu muss an dieser Stelle angemerkt werden, dass zwei Drittel der gepachteten Flächen (66,8%) als konventionelle Flächen gepachtet wurden, 22,2% bereits umgestellt waren und 6,5% der Flächen sich in Umstellung befanden (Frage 15, N=401, Tabelle 5, Anhang 1). Rechtliche Probleme werden nur von 4% der Befragten genannt, wobei jedoch in Frage zu stellen ist, ob nicht auch das Thema „Risiko der Umstellungszeit“ eine rechtliche Komponente hat.

Für die offene Frage entscheiden sich zusätzlich noch 40 Betriebe (Tabelle 47). Die Antworten wurden in das gleiche Kategorienschema wie bei der Frage 23, Tabelle 42 eingeordnet:

Tabelle 47: „Falls am Pachtmarkt für ökologische Betriebe besondere Probleme auftreten, welche sind es dann?“ (offene Frage, Kategorien von ökospezifischen Pachtproblemen (Frage 32))

Antworten nach Kategorien		Häufigkeit	Gültige Prozen- te
	Pachtkonditionen	14	35,0
	Konkurrenzlage	14	35,0
	Sonstige	12	30,0
	Gesamt	40	100,0
Fehlend	System	361	
Gesamt		401	

Lässt man bei den freien Antworten die beiden zuerst genannten Kategorien (Pachtkonditionen und Konkurrenzlage N=je 14) außen vor, weil ihr öko-spezifischer Kern schwer einzuschätzen ist, dann lassen sich die übrigen Antworten (Sonstige, N=12) durchaus in das Schema der geschlossenen Antworten (Tabelle 46) einordnen. Typische Antworten sind etwa folgende Inhalte:

- „Ungünstige zeitliche Fristen von Vertragsbindungen“ (5-mal),
- „Schlechtes Image und zu wenig Präferenz für Ökolandbau“ (2-mal),
- „Verunkrautung von Ökoflächen“ (2-mal),
- „Fläche für Ökolandbau ungeeignet“ (2-mal),
- „Ungünstige Rolle der BVVG“ (1-mal).

Probleme, die sich aus der Gestaltung der zeitlichen Fristen von vertraglichen Bindungen ergeben, können der Rubrik „rechtliche Probleme“ zugeordnet werden; „Image- und Präferenzprobleme für Bio“ sprechen die Frage nach dem interessierten Verpächter an und „Verunkrautung von Ökoflächen“ und „ungeeignete Flächen“ die Eignung der Pachtflächen.

Ob eine regionale Differenzierung der Antworten aus den Tabellen 46 und 47 vorliegt, wurde wegen des Problems teilweise zu geringer Fallzahlen nur für die vier ersten Antwortmöglichkeiten untersucht:

- Ein „höherer Pachtflächenbedarf“ wird besonders in Oberbayern und im Raum Lüneburg überdurchschnittlich häufig für eine Benachteiligung der Ökobetriebe gehalten. Im Raum Freiburg und in Ost-Mecklenburg-Vorpommern wird diese Ansicht dagegen überdurchschnittlich häufiger verneint. Die Antworten aus Unterfranken entsprechen den mittleren Gesamtwerten.
- Im Raum Lüneburg wird die „Auswahl unter den Verpächtern“ überdurchschnittlich häufig als eingeschränkt bezeichnet; eher der gegenteiligen Meinung sind wiederum die Befragten aus dem Raum Freiburg.
- Für die beiden übrigen Themen „Eignung der Pachtflächen“ und „Risiko wegen Umstellungszeit“ lassen sich keine signifikanten regionalen Unterschiede erkennen.

4.2 Ergebnisse der Verpächterbefragung

Bevor die mit den Verpächtern geführten Gespräche inhaltsanalytisch untersucht werden, sollen zunächst die Verpächter selber anhand von mehreren Merkmalen beschrieben werden (Abschnitt 4.2.1). Diese Merkmale waren bereits vorher (siehe Abschnitt 3.4.4) aufgeführt worden. Und zwar handelt es sich um:

- persönliche Eigenschaften der Befragten bzw. der Zweck der Organisation
- den Gegenstand der Verpachtung
- das Pachtpreisniveau

Insgesamt handelt es sich dabei um 17 einzelne Merkmale, die an unterschiedlichen Stellen des Gesprächs abgefragt bzw. von den Befragten von sich aus zur Sprache gebracht wurden. Im Verlauf der qualitativen Inhaltsanalyse (Abschnitt 4.2.2) spielen die Verpächtermerkmale keine unmittelbare Rolle mehr, da alleine das gesprochene Wort der Träger der Informationen ist. Die qualitative Inhaltsanalyse (Abschnitt 4.2.2) untergliedert sich in die bereits oben (Abschnitt 3.4.4.2) aufgeführten vier Kernfragen:

- Wie finden Verpächter ihre Pächter?
- Was ist Verpächtern bei der Verpachtung besonders wichtig?
- Wie kommt der Pachtpreis zustande?
- Wie kann ökologisch wirtschaftenden Betrieben am Pachtmarkt geholfen werden?

4.2.1 Die Beschreibung der Verpächterstichprobe

4.2.1.1 Persönliche Merkmale

In der Tabelle 48 sind für jeden der 25 befragten Verpächter neun Merkmale aufgeführt, die seine Person beschreiben sollen, ohne seine Anonymität zu verletzen. Die Angaben in den Spalten 1 bis 3 waren vergleichsweise einfach zu erhalten. Danach handeln von den 25 Verpächtern 18 als Privatpersonen (P) und 7 als Angehörige einer Organisation (O), in deren Auftrag sie die Verpachtung durchführen. Zwei der privaten Verpächter sprechen in Vertretung des juristischen Eigentümers, wobei es sich entweder um einen Elternteil des Eigentümers oder um seinen Ehegatten handelt. Die befragten Verpächter sind überwiegend männlich und im Durchschnitt 56 Jahre alt. Die Dauer der Erfahrung als Verpächter (Spalte 4) misst die Jahre, die seit der Übernahme des Bodeneigentums bis zum Zeitpunkt der Befragung vergan-

gen sind. Diese Dauer muss nicht identisch mit der Dauer des Pachtverhältnisses sein, da sowohl Pachtverhältnisse vorkommen, die vom jetzigen Eigentümer mit dem Erbe übernommen wurden und deshalb eine größere Dauer haben als die persönliche Erfahrung, als auch Pachtverhältnisse, die vom jetzigen Eigentümer erst vor kurzer Zeit neu abgeschlossen wurden. Im Durchschnitt beträgt die persönliche Erfahrung mit der Verpachtung 14 Jahre, was etwas länger ist als die mittlere Vertragslaufzeit eines Pachtvertrages von etwa 9 bis 12 Jahren²⁴. Vertreter von Organisationen haben bis auf eine Ausnahme stets längere Erfahrungen als der Durchschnitt aller Verpächter.

- Beim Beruf des Verpächters (Spalte 5) werden drei Kategorien gebildet:
- Verpächter, die einer Organisation angehören, in deren Auftrag sie die Verpachtung vornehmen (O)
- Verpächter, die nie eine selbständige landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeführt haben (NL)
- Verpächter, die selbständige Landwirte sind oder waren, wobei diese Gruppe noch unterschieden ist
 - in Haupterwerbslandwirte (HE) und
 - Nebenerwerbslandwirte (NE)

Sind die Verpächter noch erwerbstätig, werden sie in der Spalte 5 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet, anderenfalls mit „R“. Diejenigen Verpächter, die als Landwirte selber schon ökologisch gewirtschaftet haben, sind in der Spalte 5 mit dem Kürzel „Ö“ gekennzeichnet.

²⁴ Die hier genannte mittlere Laufzeit von 9 bis 12 Jahren ist eine eigene Schätzung, weil es dazu nur ungefähre Angaben gibt.

Tabelle 48: Persönliche Merkmale der Verpächter

Name	Typ P=privat O=Organisation	Geschlecht W=Frau M=Mann	Alters- klasse	Erfahrung als Verpächter in Jahren	Beruf (Erläuterungen siehe oben)	Herkunft des landw. Besitzes	Wirtschaftliche Bedeutung der Pacht
	1	2	3	4	5	6	7
R1-1	P	W	50-65	10	NL-A	E	N
R1-2	P	M	<30	1	NE-A	E	M
R1-3	P	M	30-50	8	NE-A	E	N
R1-4	P ¹⁾	M	>65	1	NE-R-Ö	K	N
R1-5	P	M	30-50	10	NL-A	E	N
R2-1	O= KI ²⁾	M	30-50	17	O	-	-
R2-2	P	M	>65	21	HE-R	E	N
R2-3	P	M	>65	12	HE-R	K	H
R2-4	P	M	50-65	4	HE-A-Ö	E	H
R2-5	O= GK ³⁾	M	50-65	30	O	-	-
R3-1	O= GK	M	60-65	23	O	-	-
R3-2	P	W	50-65	13	HE-A	E	H
R3-3	P	M	50-65	8	NE-A	E, K	N
R3-4	P	M	50-65	1	NE-R-Ö	E	N
R3-5	P ⁴⁾	W	30-50	20	NL-A	E	M
R4-1	O= GK	M	30-50	20	O	-	-
R4-2	P	M	>65	11	NE-R	E	N
R4-3	O= GK	M	30-50	18	O	-	-
R4-4	P	M	50-65	27	NE-A-Ö	E, K	M
R4-5	P	W	50-65	20	NL-A	E	N
R5-1	O= GK	W	50-65	20	O	-	-
R5-2	O= JP ⁵⁾	M	50-65	10	O	-	-
R5-3	P	M	>65	20	NE-R	K	N
R5-4	P	M	>65	2	HE-R-Ö	K	M
R5-5	P	M	50-65	20	NL-A	E	N

¹⁾Der Befragte, ehemaliger Nebenerwerbslandwirt, antwortet in Vertretung des gesetzlichen Eigentümers, der selber Nichtlandwirt (NL) ist; ²⁾ KI= Kirchliche Gemeinschaft; ³⁾ GK= Gebietskörperschaft ⁴⁾ der Befragte antwortet in Vertretung des gesetzlichen Eigentümers ⁵⁾ JP= juristische Person des Privatrechts

Die Gliederung der Verpächter nach der beruflichen Stellung ist in der Abbildung 4 dargestellt. Hier bilden die aktiven oder ehemaligen Landwirte die größte Gruppe (N=13), was auch mit den vorangegangenen Überlegungen (Abschnitt 3.4.1) übereinstimmt. Die zwei Fälle, wo Verpächter mit dem Erwerbsstatus HE-A gekennzeichnet sind (R2-4, R3-2), kommen dadurch zustande, dass die Tätigkeit als Haupterwerbsbetrieb aus persönlichen Gründen und nicht von Alters wegen eingestellt und durch eine außerlandwirtschaftliche Tätigkeit ersetzt wurde. Es folgen die Vertreter von Organisationen, von denen fünf im Auftrag einer Gebietskörperschaft (Land und Kommune) handeln, und je eine Person im Auftrag einer kirchlichen Organisation und einer juristischen Person des Privatrechts. Zur Gruppe der Nichtlandwirte zählen eigentlich sechs Verpächter, da einer der Verpächter (R1-4) für seinen Sohn spricht, der selber keinem landwirtschaftlichen Beruf mehr nachgeht. Ein anderer Nebenerwerbslandwirt (R4-4) geht im Hauptberuf einer geisteswissenschaftlichen Tätigkeit nach, ist aber zugleich auch aus Neigung und Interesse praktizierender Nebenerwerbslandwirt.

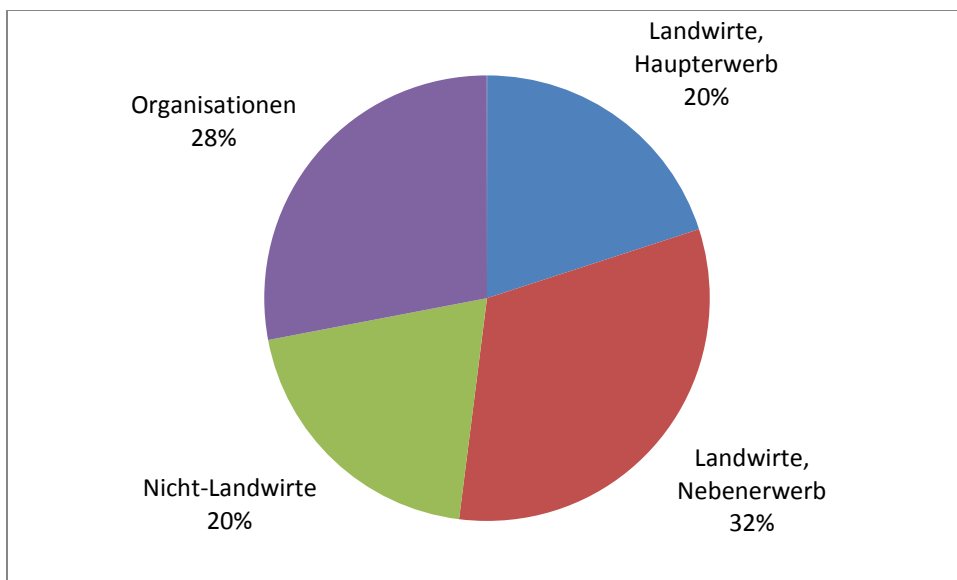


Abbildung 4: Verpächter nach der beruflichen Tätigkeit unterschieden (N=25)

Private Verpächter, die über umfangreichere Flächen (> 10 ha LF) verfügen, sehen häufig bereits die Verpachtung als landwirtschaftliche Tätigkeit an, was auch der steuerrechtlichen Einordnung entspricht. Die Vertreter von Organisationen bezeichnen sich häufig selber als Landwirte oder der Landwirtschaft nahe stehend, haben überwiegend familiäre Bindungen zur Landwirtschaft und verfügen, entsprechend der Bedeutung der Verpachtung für ihren ausgeübten Beruf, in fünf von sieben Fällen über sehr gute landwirtschaftliche Kenntnisse. Insoweit ist die Unterscheidung nach der beruflichen Tätigkeit auch etwas willkürlich.

Von den privaten Verpächtern sind 11 berufstätig und 7 im Ruhestand. Zusammen mit den 7 Vertretern von Organisationen stellt die Gruppe der beruflich noch aktiven Verpächter die Mehrheit. Fünf der Verpächter hatten ihre Flächen bereits selbst ökologisch bewirtschaftet. Es wird dem Zufall zuzuschreiben sein, dass in jeder Region genau ein Verpächter schon selber Ökolandwirt gewesen war oder noch ist.

Die Mehrheit der privaten Verpächter hat das landwirtschaftliche Eigentum durch Erbschaft erhalten (Tabelle 48, Spalte 6). Zu dieser Gruppe zählen auch alle Nichtlandwirte, die deshalb auch als „Erbengeneration“ bezeichnet werden können. Diejenigen Verpächter, die Land gekauft haben (N=6), haben dies während ihrer beruflichen Tätigkeit als Landwirt getan und zwar als Haupt- und Nebenerwerbslandwirte. Bei den privaten Verpächtern stellt Flächenzukauf nach Aufnahme der Verpachtung die Ausnahme dar (Verpächter R4-4). Flächenverkauf kommt schon häufiger vor, wobei aber meistens Maßnahmen der öffentlichen Hand (Siedlung, Straßenbau, Schutzgebiete) der Anlass sind. Die Organisationen sind auf unterschiedliche Weise zu ihrem landwirtschaftlichen Besitz gekommen. In allen Fällen bestehen die Besitzverhältnisse schon über Jahrzehnte hinweg, wobei aber der Besitz von einzelnen Teilstücken auch nur kurzfristig sein kann, wenn es der Hauptzweck der Organisation erfordert. Dies trifft vor allem dann zu, wenn es sich bei den Gebietskörperschaften um Kommunen handelt. Bei ihnen orientiert sich der Besitz an den landwirtschaftlichen Flächen in der Regel an den Zielen der kommunalen Entwicklung. Alle Organisationen sind aber an einem Flächenzukauf interessiert und beobachten zu diesem Zweck auch den Kaufmarkt für Boden.

Fünf der 18 privaten Verpächter haben, was nicht in der Tabelle 48 ausgewiesen ist, noch Miteigentümer (Geschwister oder Ehegatten). Das hat nach Aussage der Befragten bisher auf die Verpachtungsentscheidungen kaum oder gar keine Auswirkungen gehabt, weil sich die Miteigentümer in der Regel aus der Verpachtung weitestgehend heraushalten. Es verwundert nicht, dass Eigentümergemeinschaften hauptsächlich in der Gruppe der Nichtlandwirte vorliegen, die auf dem Erbweg Bodeneigentümer geworden sind.

Die wirtschaftliche Bedeutung der Pachteinnahmen wird von 11 der 18 privaten Verpächter, und damit der Mehrheit, mit niedrig bezeichnet; vier bezeichnen sie als mittel und drei als hoch. Eine wirtschaftlich hohe Bedeutung liegt dort vor, wo Landwirtschaft früher im Haupterwerb betrieben wurde; niedrig ist die Bedeutung bei Nichtlandwirten und ehemaligen Nebenerwerbslandwirten. Für die Gebietskörperschaften und den Verpächter R5-2, eine juristische Person des Privatrechts, spielen die Erträge aus Verpachtung für die Erreichung ihrer eigentlichen Zwecke nur eine nachgeordnete Rolle²⁵. Für den kirchlichen Verpächter betragen die Pachteinnahmen zwar auch nur einen kleinen Teil der gesamten Einnahmen, jedoch hat das kirchliche Bodeneigentum traditionell eine Finanzierungsfunktion (Pfarrbesoldung und Unterhalt der Kirchen), an der auch in Zukunft festgehalten wird (Kögl 2011, 2012).

4.2.1.2 Gegenstand der Verpachtung

Art und Umfang der verpachteten Flächen, die Zahl der Pachtverhältnisse und der Umfang der ökologisch bewirtschafteten Flächen sind in der Tabelle 49 aufgeführt. Der rechtliche Status der Verpächter ist zur besseren Orientierung beibehalten worden (Spalte 1). Statt des genauen Flächenumfangs jedes Verpächters sind aus Gründen des Datenschutzes nur drei Größenklassen der verpachteten LF angeführt (Spalte 2). Auf die Größenklasse unter 10 ha entfallen neun Verpächter, auf 10 bis unter 20 ha drei, auf 20 bis unter 50 acht und 50 und mehr Hektar besitzen vier der Verpächter (siehe auch Abbildung 5). Das bedeutet, dass auf drei der institutionellen Verpächter etwa 98% der insgesamt erhobenen Pachtfläche entfallen. Die

²⁵ Es ist zu beachten, dass die BVVG nicht zu der Verpächterstichprobe gehört.

Spanne des Flächenumfangs ist dabei so groß, dass die Angabe eines Mittelwertes keinen Sinn macht. Die Flächen der 18 privaten Verpächter betragen zusammen etwa 320 ha. Im Mittel verpachtet ein privater Verpächter ca. 18 ha (Median = 10 ha). Nichtlandwirte verpachten im Durchschnitt mit 7,3 ha nur ein Drittel der Fläche der landwirtschaftlichen Verpächter (Gruppen HE, NE, Mittelwert 23,5 ha). In zwei Fällen, je ein institutioneller und ein privater Verpächter, handelt es sich um Hofpachten.

Tabelle 49: Gegenstand der Verpachtung und Struktur der Pachtverhältnisse

Name	Typ: p=privat O=Organisation	Verpachtete Fläche, ha	Davon Ackerfläche %	Zahl der Pächter	Ökoquote in % ¹⁾	Verpächter je Ökopächter ²⁾
	1	2	3	4	5	6
R1-1	P	<10	0	1	100	5
R1-2	P	20-50	65	4	25	6
R1-3	P	<10	0	3	33	6
R1-4	P	<10	0	1	100	2
R1-5	P	<10	100	1	100	7
R2-1	O=KI	>50	-	>50	(3)	4
R2-2	P	10-20	0	4	25	24
R2-3	P	20-50	67	1	100	15
R2-4	P	20-50	53	1	100	5
R2-5	O=GK	>50	28	~30	(3)	15
R3-1	O=GK	20-50	60	7	43	20
R3-2	P	>50	100	2	50	27
R3-3	P	<10	100	1	100	92
R3-4	P	10-20	83	2	50	-
R3-5	P	10-20	63	4	25	2
R4-1	O=GK	>50	100	>50	(7)	3
R4-2	P	<10	100 ³⁾	1	100	8
R4-3	O=GK	20-50	-	~10	(7)	23
R4-4	P	20-50	25	10	30	6
R4-5	P	<10	50	5	20	69
R5-1	O=GK	>50	-	>50	(10)	2
R5-2	O=GV	20-50	-	1	100	23
R5-3	P	<10	85	2	50	103
R5-4	P	20-50	50	1	100	3
R5-5	P	<10	88	2	50	103 ⁴⁾

¹⁾Werte in Klammern in Spalte 6 bedeuten, dass es sich um eigene Schätzwerte handelt. ²⁾Diese Angabe stammt aus der schriftlichen Befragung der Ökobetriebe; ³⁾ Dauerkultur; ⁴⁾ gleicher Pächter wie bei Verpächter R5-3;

Zur Nutzungsrichtung der Flächen konnten im Gespräch nicht alle Verpächter genaue Angaben liefern (Spalte 3). Die Mehrzahl der Verpächter verpachtet aber sowohl Acker- als auch Grünlandflächen, wobei die Summe der verpachteten Grünlandflächen größer als die der Ackerflächen ist. Viele der privaten Verpächter besitzen auch noch Waldflächen; da so gut wie alle Verpächter, und zwar auch die Nichtlandwirte, noch auf der ehemaligen Hofstelle wohnen, sind auch die Wohngrundstücke überdurchschnittlich groß. Auf diesen Sachverhalt wird bei den Kriterien der Pächtersuche (Abschnitt 4.2.2.2) noch einmal eingegangen werden.

Die privaten und auch die kleineren institutionellen Verpächter (< 50 ha) können stets genaue Angaben zur Zahl und Art der Bewirtschaftung ihrer Pächter – hier unterschieden in ökologische und konventionelle Bewirtschaftung – machen, jedoch nicht die großen institutionellen Verpächter (Spalte 4). Ohne die drei größten institutionellen Verpächter (> 50 Pächter) haben die Verpächter im Durchschnitt 4 und die privaten Verpächter 2,5 Pächter.

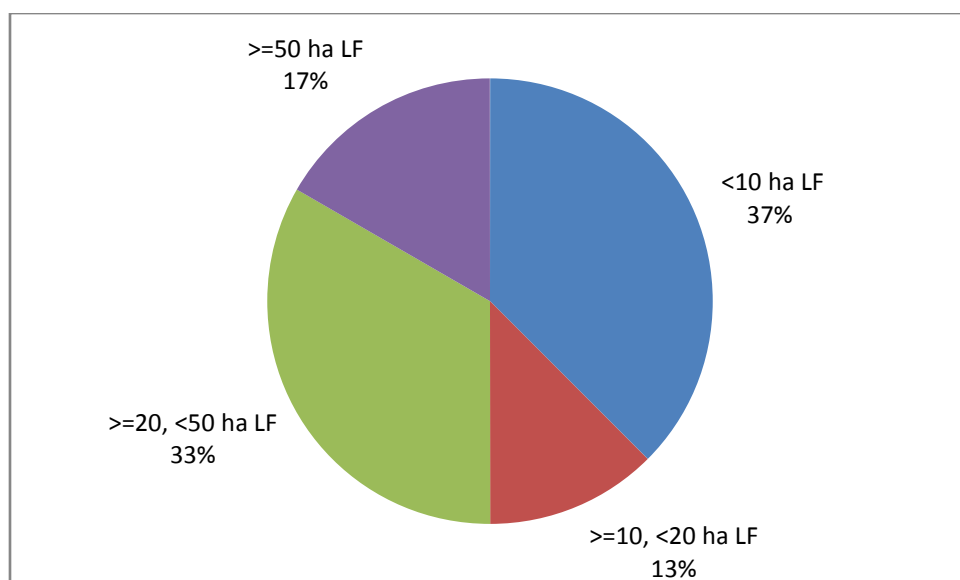


Abbildung 5: Verpächter nach der Größenklasse der verpachteten Fläche unterschieden (N=24)

In der Spalte 5 ist die Ökoquote eingetragen, die den Anteil der ökologisch wirtschaftenden Betriebe an der Gesamtzahl der Pächter jedes Verpächters angibt. Für die institutionellen Verpächter, die nicht über die Wirtschaftsweise ihrer Pächter informiert sind, ist dieser Wert geschätzt und zwar entweder als regionaler Durchschnitt gemäß den Angaben aus der Landwirtschaftszählung von 2010 (R2-1, R2-5, R4-1, R4-3) oder durch den Befragten selbst (R5-1). Deshalb sind diese Werte auch nur in Klammern ausgewiesen. Im Mittel liegt die Ökoquote bei 53% mit einem Median von 50%. In neun Fällen beträgt sie 100%, davon drei Fälle allein in Oberbayern. Die vorliegenden regionalen Unterschiede könnten am ehesten noch mit den unterschiedlich hohen absoluten Pächterzahlen je Verpächter erklärt werden. Dieser Zusammenhang wird auch durch die der Tabelle 49 hinzugefügte Spalte 6 nahegelegt, wo die

Anzahl der Verpächter aus der Sicht der jeweiligen Ökopächter eingetragen ist. Diese Angaben beruhen auf der schriftlichen Befragung der Ökobetriebe, die die jeweiligen Verpächter benannt haben. Hier wird ein grundsätzlicher Unterschied zwischen den Pachtverhältnissen der privaten und kleinen institutionellen Verpächter und ihrer Pächter deutlich. Danach unterhalten die pachtenden Betriebe in der Regel gegenüber ihren Verpächtern ein Vielfaches (Mittelwert ~ 20) an Pachtbeziehungen. Daraus kann bereits an dieser Stelle der Schluss gezogen werden, dass Pächter in der Regel mehr Erfahrungen mit der Pacht besitzen als ihre privaten Verpächter.

4.2.1.3 Die Pachtpreise der Verpächter

Die Pachtpreisangaben der Verpächter werden mit den anderen aus der Region verfügbaren Pachtpreisen verglichen, um erstens ihre persönliche Informationslage einschätzen zu können und zweitens um den regionalen Pachtmarkt besser beurteilen zu können. Als Vergleichspreise dienen:

- die Antworten der anderen Verpächter,
- das lokale Pachtpreisniveau,
- die Angaben des Pächters, über den der Kontakt zum Verpächter hergestellt worden war.

Die erzielten Pachtpreise der Verpächter konnten meistens nach Nutzungsarten differenziert und unter Angabe des Zeitpunktes des ungefähren Vertragsabschlusses im Gespräch erhoben werden (Tabelle 50, Spalten 2, 3 und 4). Die Pachtverträge wurden im Durchschnitt im Jahr 2007 geschlossen (Median=2008). Sieben Pachtverträge wurden 2010 und später abgeschlossen bzw. neu verhandelt und bei zwei Verträgen wurden in den letzten 15 Jahren keine Veränderungen der Preise vorgenommen. Die mittlere Ackerpacht beläuft sich auf 253 €/ha und für Grünland wird im Durchschnitt ein Preis von 173 €/ha erzielt. Preisangaben ohne Differenzierung nach Nutzungsart und Preise für Hofpachten sind nicht in diesen genannten Mittelwerten enthalten. Die absolut höchsten Preise werden in Oberbayern (Ackerpacht R1-2 500 €/ha, Grünlandpacht R1-4 400 €/ha) erzielt und stammen aus Verträgen, die in den Jahren 2012 und 2013 abgeschlossen wurden. Der niedrigste Pachtpreis für Ackerfläche wird in Unterfranken erzielt (R3-3), wo es sich um eine kleine Teilfläche handelt, die nach der Flurbereinigung in einem größeren Ackerschlag liegt. Sehr niedrige Grünlandpachten, < 100 €/ha, werden auch dort erzielt, wo aus Umweltgründen Nutzungsaufgaben bestehen. Berechnet man den mit den Nutzungsarten gewogenen mittleren Preis jedes einzelnen Verpächters (N=25), erhält man als gesamtes Mittel 235 €/ha (Median= 201 €/ha) und einen Variationskoeffizienten von 51% (Tabelle 50, Spalte 5). Auf der Abbildung 6 sind die so berechneten mittleren Verpächterpreise noch einmal in vier Gruppen unterteilt dargestellt.

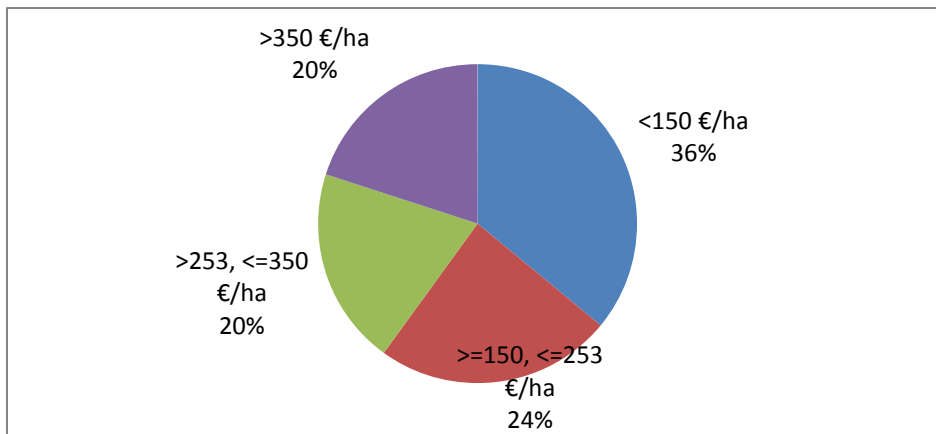


Abbildung 6: Verpächter nach Pachtpreisklassen unterschieden (€/ha LF, N=25)

Zwischen dem mittleren Pachtpreisniveau und dem Jahr des Abschlusses kann kein statistisch gesicherter Zusammenhang festgestellt werden (Korrelationskoeffizient $r=-0,10$).

Für die Festlegung des regionalen Pachtpreisniveaus standen sowohl die Ergebnisse aus der eigenen Befragung der Ökobetriebe (N=406) als auch die Auswertungen der LZ von 1999 und 2010 zur Verfügung. Für die Verwendung der Preisangaben aus der eigenen Befragung spricht die Tatsache, dass nur ökologische Betriebe befragt und Nutzungsarten der Pachtflächen unterschieden werden. Nachteilig ist aber, dass nur in sechs von 25 untersuchten Landkreisen mehr als 20 Betriebe befragt werden konnten. Dagegen basieren die Pachtpreise aus der LZ von 2010 im Durchschnitt der 25 untersuchten Landkreise stets auf mehreren hundert Betrieben, ohne aber nach Nutzungsarten der Fläche zu unterscheiden. Deshalb wird den kreisweisen Pachtpreisen aus der LZ von 2010 der Vorzug gegeben (Tabelle 50, Spalte 6).

Die mittleren regionalen Pachtpreise liegen mit 214 €/ha etwas niedriger als die von den Verpächtern genannten Preise von 235 €/ha. Deutlicher fallen die Unterschiede bei der Preisstreuung auf, die gemessen durch die Standardabweichung der Verpächterpreise 158 €/ha und bei den regionalen Pachtpreis nur 58 €/ha beträgt (Tabelle 50, Spalten 5, 6). Ein Test auf die Gleichheit der Mittelwerte (t-Test von unabhängigen Stichproben) kommt zu dem Ergebnis, dass zwischen beiden Mittelwerten kein signifikanter Unterschied besteht.

In der Spalte 7 der Tabelle 50 ist für jeden Verpächter noch einmal die relative Abweichung seines Preises vom regionalen Pachtpreis berechnet. Ein negativer Wert bedeutet, dass der regionale Pachtpreis unter dem Verpächterpreis liegt und umgekehrt. Relativ hohe Verpächterpreise kommen danach am häufigsten in der Region Oberbayern vor (N=4), gefolgt von Unterfranken (N=3), dem Raum Lüneburg und Ost-Mecklenburg-Vorpommern (N=2). Im Raum Freiburg liegt nur einer der genannten Verpächterpreise oberhalb des regionalen Durchschnittes, wobei es sich hier um die Verpachtung von Dauerkulturen handelt. Hohe positive Abweichungen des regionalen Pachtpreises gegenüber dem Verpächterpreis ergeben sich auch dort, wo Nutzungseinschränkungen für den Pächter bestehen (z. B. R2-2, R2-5, R4-1, R4-3, R5-2).

Die Preisangaben der Pächter sind ebenfalls als mit den Nutzungsarten gewogene Preise berechnet worden (Tabelle 50, Spalte 8). Der Vergleich zwischen Verpächter- und Pächterprei-

sen zeigt mit Mittelwerten 235 und 245 €/ha eine gute Übereinstimmung der Werte auf, was, wie auch die Preisdifferenzen der einzelnen Pachtverhältnisse (Tabelle 50, Spalte 9) den Schluss zulässt, dass die Preisangaben der Verpächter als zuverlässig gelten können.

Tabelle 50: Die Preisangaben der Verpächter im Vergleich mit anderen Preisangaben aus ihrer Region

Name	Typ: privat Organi- sation	Verpächter				Regiona- ler Pacht- preis €/ha LZ 2010	Abweichung regionaler Pachtpreis zu Verpächter- preis in %	Pächter Pacht- preis €/ha	Abweichung Pächterpreis zu Verpäch- terpreis in %
		Vertrag aus dem Jahr	Pachtpreise €/ha						
			Acker	Grün- land	Mittel- wert				
	1	2	3	4	5	6	7=(6-5)/6	8	9=(8-5)/8
R1-1	P	2003	-	188	188	249	+25	185	-2
R1-2	P	2013	500	300	430	304	-42	411	-5
R1-3	P	2005	-	300	300	249	-20	300	0
R1-4	P	2012	-	400	400	304	-32	350	-14
R1-5	P	2003	367		367	249	-47	400	+8
R2-1	O=KI	2007		~201	201	223	+10	210	+19
R2-2	P	2013	-	125	125	223	+44	120	-4
R2-3	P	2001	433	290	387	213	-82	404	+4
R2-4	P	2010	350	200	279	231	-21	203	-38
R2-5	O=GK	2009	265	25	92	223	+59	160	+42
R3-1	O=GK	2008		~300	300	265	-13	236	-27
R3-2	P	2008	250	-	250	265	+6	250	0
R3-3	P	2005	75	-	75	139	+46	75	0
R3-4	P	2012	150	100	142	139	-2	-	-
R3-5	P	2008		~300	300	265	-13	300	0
R4-1	GK	2008	-	90	90	259	+65	120	+25
R4-2	P (1)	2002	767	-	767	259	-196	800	+4
R4-3	GK	-		~200	200	259	+23	540	+63
R4-4	P	2008	200	75	106	157	+32	70	-7
R4-5	P	1998	200	100	150	157	+4	150	0
R5-1	GK	2012	182	108	167	136	-23	80	-35
R5-2	GV(2)	2005		65	65	137	+53	65	0
R5-3	P	2009	160	100	150	137	-9	100	0
R5-4	P (2)	2010		120	120	166	+28	-	-
R5-5	P	1998	85	120	89	137	+35	100	-20
Summe							-62		+15
Mittel- wert		2007	253	173	235	214	-2	245	+1
Stan- dardab.		4	129	107	158	58	54	184	+21

¹⁾Dauerkultur; ²⁾Hofpacht

4.2.2 Erfahrungen und Meinungen der Verpächter

Die Vorstellung der Ergebnisse folgt den im Abschnitt 3.4.4.2 formulierten Kernfragen. Das dazugehörige Textmaterial ist zu umfangreich, als dass es hier vollständig wiedergegeben werden könnte. Deshalb wird es nur für die erste Kernfrage exemplarisch im Anhang aufgeführt. Das Textmaterial in zwei Blöcke unterteilt; der erste Block enthält die Originaltexte (Tabelle 2, Anhang 2) aus den Interviews und der zweite Block die durch Bearbeitung mit dem Programm MAXQDA erzeugten kurzen Textsegmente (Tabelle 3, Anhang 2). In den Kurztexten sind die im Text gefundenen Kategorien / Codes, die zu einer Kernfrage gehören, enthalten. Damit ist jede Fundstelle zweimal aufgeführt. Die Zuordnung der Interviewtexte zu den Verpächtern ist durch die beigefügten Verpächterkürzel möglich (z. B. das Namenskürzel R1-1 usw.). Dieses Material soll den Kontext deutlich machen, der zur Bildung der einzelnen Codes geführt hat. Bei der Vorstellung der Ergebnisse wird meistens nur auf den Kurztext

verwiesen. Der Originaltext wird zusätzlich angeführt, wenn dadurch der Sinn der Antworten bezüglich der Kernfragen noch verbessert werden kann²⁶.

4.2.2.1 Erste Kernfrage: Wie Verpächter ihre Pächter finden

Die Antworten der Verpächter auf die Frage „Wie haben Sie ihre Pächter gefunden?“ lassen sich unter verschiedenen Codes zusammenfassen. Diese Codes erfassen alle diejenigen Aspekte, die von den Verpächtern in den Gesprächen angesprochen wurden. Aus der Textanalyse ergeben sich folgende 16 Codes, die hier in der Reihenfolge aufgeführt sind, wie sie bei der Textanalyse gebildet wurden:

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

Die unterschiedlichen Codes machen deutlich, dass die Verpächter die Frage offensichtlich nicht nur mit dem eigentlichen Suchprozess verbinden, sondern einen breiteren Blickwinkel einnehmen, der auch schon Bewertungen einschließt. Wie der zuerst genannte Code „Althergebrachte Verhältnisse“²⁷ zeigt, ist es häufig aber so, dass sich die Frage nach der Pächtersuche für die interviewten Verpächter gar nicht gestellt hat, weil die Pachtverhältnisse bereits sehr lange, teilweise über Generationen hinweg bestehen und auch nicht geändert werden sollen. In der Tabelle 3 sind 10 verschiedene Fundstellen aufgeführt, die dem Code „Althergebrachte Verhältnisse“ zugeordnet wurden.

Die Verpächter, die nicht „Althergebrachte Verhältnisse“ vorgefunden haben, fragen bei der Suche nach geeigneten Pächtern häufig die Hilfe von Außenstehenden nach, z. B. von Mitarbeitern eines Maschinenringes, der Landwirtschaftsverwaltung, des Beratungswesens oder sie erkundigen sich bei Berufskollegen nach Verpächtern (Tabelle 3: Code „Beratung gesucht“).

²⁶ Wenn im Abschnitt 4.2.2 von den Tabellen 2 und 3 die Rede ist, dann sind damit immer die im Anhang 2 enthaltenen Tabellen gemeint; die übrigen Tabellennummern folgen der laufenden Nummerierung

²⁷ Der Name des Codes wurde wörtlich einem Interview entnommen; der Originaltext befindet sich in Tabelle 2, Anhang 2, laufende Nummer 8, Verpächter R1-2, dort der erste Satz.

Daneben werden Pächter auch dadurch gefunden, dass entweder die Pächter von sich aus Kontakt mit den Eigentümern aufnehmen (Tabelle 3: Code „Pächter suchen Kontakt“) oder die Grundstückseigentümer den Kontakt zu den Pächtern suchen (Tabelle 3: Code „Grundstückseigentümer suchen Kontakt“). Einige Verpächter führen auch Ausschreibungen ihrer Flächen durch (Tabelle 3: Code „Eigentümer macht Ausschreibung“), jedoch sind dies eher Ausnahmen. Manchmal werden die Pächter auch von Dritten empfohlen, z.B. von einem Vorpächter, der wegen Betriebsaufgabe seine Pachtflächen zurück gibt (Tabelle 3: Code „Empfehlung“).

Sehr häufig stammen die Pächter aus der unmittelbaren Nähe der Verpächter bzw. aus dem lokalen Umfeld. So bleibt die Suche nach neuen Pächtern häufig so lange auf die Nachbarschaft beschränkt, wie dort noch aktive Landwirte vorhanden sind²⁸ (Tabelle 3: Code „Nachbarschaft“). Alternativ werden frühere Berufskollegen gefragt, zu denen der Verpächter noch Kontakt hat (Tabelle 3: Code „Berufskollegen“) oder der Pächter kommt aus der Verwandtschaft (Tabelle 3: Code „Verwandtschaft“). Die Suche im persönlichen Umfeld lässt sich auch mit dem Ausdruck umschreiben, dass Verpächter und Pächter sich schon vor Vertragsabschluss, wie und warum auch immer, gekannt haben (Tabelle 3: Code: „man kennt sich“). Alle bis hierhin aufgeführten Codes haben eine positive Dimension, weil die Aussage des Codings der Aussage des Codes entspricht.

Vielen Verpächtern ist bei der Pächtersuche auch wichtig, dass der Pächter „gut“ wirtschaftet (Tabelle 3: Code „Pächter muss „gut“ wirtschaften“). Wobei „gut“ z.B. mit „anständig wirtschaften“, „Flächen nicht abwirtschaften“, „sauber wirtschaften“ oder „wirtschaften, dass der Wert der Fläche erhalten bleibt“ gleich gesetzt wird. Einige Verpächter achten schon bei der Pächtersuche bewusst darauf, dass ihre Flächen nach den Kriterien des ökologischen Landbaus bewirtschaftet werden und schließen die konventionellen Pächter grundsätzlich von der Suche aus (Tabelle 3: Code „Ökolandbau erforderlich“).

Neben der Wirtschaftsweise der Pächter ist es einigen Verpächtern auch wichtig, dass die Pächter in finanzieller Sicht zuverlässig sind (Tabelle 3: Code „Pächter muss finanziell zuverlässig sein“) und auch das Pächter-Verpächter-Verhältnis gut ist (Tabelle 3: Code „Pächter-Verpächter-Verhältnis muss gut sein“). Bezüglich der wirtschaftlichen Lage des Pächters interessieren sich einige Verpächter nicht nur für die aktuelle Zahlungsfähigkeit sondern wünschen sich auch einen Pachtbetrieb, der langfristig wettbewerbsfähig ist (Tabelle 3: Code „Zukunft des Betriebes“). In mehreren Gesprächen klingt auch an, dass die Verpächter mit Stolz auf die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen blicken (Tabelle 3: Code „Stolz auf Eigentum“), weshalb sie besonders empfindlich reagieren, wenn ihrer Meinung nach die Flächen vom Pächter vernachlässigt werden.

Der bisher dargelegten Textanalyse folgen weitere Schritte: Die gefundenen Codes werden in Bezug auf ihre Eintrittshäufigkeit²⁹ verglichen und, so weit möglich, unter Oberbegriffen zusammengefasst (Mayring 2002, S. 117; Kuckartz 2010, S. 111 ff). Damit wird das Ziel ver-

²⁸ Siehe dazu die Textstelle in Tabelle 2, Anhang 2, lfd. Nr.3, Verpächter R1-4.

²⁹ Die Häufigkeit, mit der eine Begriffskategorie in einem Gespräch von einer Person benutzt wird, kann zwar nicht immer als Gradmesser der Bedeutung dieses Begriffes für die Person angesehen werden, jedoch wird hier von diesem Unterschied einmal abgesehen.

bunden, die Grundstrukturen der Pächtersuche deutlicher hervortreten zu lassen, als es bisher bei der Betrachtung der Einzelcodes der Fall war. Für die Bezeichnung der Oberbegriffe gelten die gleichen Regeln wie für die Bezeichnung der einzelnen Codes, nämlich aus dem Verständnis der untersuchten Textstellen heraus die Beantwortung der jeweiligen Kernfrage abzuleiten.

In der Tabelle 51 ist das Ergebnis dieser Transformation enthalten. Dort finden sich in der ersten Spalte die Häufigkeiten der Einzelcodes, die aus der Tabelle 3 übernommen wurden. An erster Stelle steht der Code „man kennt sich“, der 13-mal in den Texten entdeckt wurde; an letzter Stelle die Codes „Empfehlung erhalten“ und „Zukunft des Pachtbetriebes“ mit je einer Fundstelle. In der zweiten Spalte wird jeder Code einem Oberbegriff zugeordnet. In den Spalten 3 bis 6 sind die kumulativen Häufigkeiten der entwickelten Oberbegriffe enthalten. Es werden vier Oberbegriffe verwendet und zwar geordnet nach der Anzahl der Häufigkeit die Bezeichnungen „Nähe“, „Werte“, „Hilfe“ und „Pächter“.

Der Begriff „Nähe“ greift Überlegungen auf, die schon bei der Entwicklung des Interviewleitfadens (vergleiche Abschnitt 3.4.3) angestellt worden waren. Bei der Pächtersuche kommt der „Nähe“ offensichtlich eine hervorragende Bedeutung zu, da dieser Begriff vier Codes zusammenfasst, die mit 39% aller Nennungen die größte Gruppe bilden. An zweiter Stelle steht der Begriff „Werte“, der fünf Codes zusammenfasst, die konkrete Erwartungen der Verpächter an ihre Pächter beinhalten. Unter diesen Erwartungen steht die ökologische Bewirtschaftung an erster Stelle. Auf „Werte“ entfallen 28% der Nennungen. Der Oberbegriff „Hilfe“ fasst fünf Codes zusammen, die als Werkzeuge der Pächtersuche interpretiert werden können. Auf diesen Oberbegriff entfallen 21% der Nennungen, ohne dass eine klare Rangfolge unter den Werkzeugen erkannt werden kann. Der Oberbegriff „Pächter“ (=Pächter suchen Kontakt) wird nur durch einen einzigen Code gebildet, der aber am dritthäufigsten (N=9) von allen Codes genannt wird. Dieser Begriff wird unterschiedlich benutzt, da mit ihm zu etwa gleichen Teilen positive und negative Meinungen verbunden sind. Positiv, wenn die pachtwilligen Landwirte schon vorher dem Verpächter bekannt waren, was sie dem Oberbegriff „Nähe“ zuordnet, negativ, wenn sie als Unbekannte unaufgefordert dem Verpächter „die Haustüre einrennen“ (Tabelle 2, lfd. Nr. 2, Verpächter R1-3).

Tabelle 51: Wie Verpächter ihre Pächter finden: Zusammenfassung der Einzelcodes

Code	Häufigkeit	Oberbegriff	Nähe	Werte	Hilfe	Pächter
	einfach	-	Häufigkeiten kumulativ			
Spalte	1	2	3	4	5	6
„Man kennt sich“	13	Nähe	13			
Althergebrachte Verhältnisse	10	Nähe	23			
Pächter suchen Kontakt	9	Pächter				9
Ökolandbau erforderlich	7	Werte		7		
Pächter muss gut wirtschaften	5	Werte		12		
Beratung gesucht	4	Hilfe			4	
Berufskollegen gefragt	4	Hilfe			8	
Grundstückseigentümer suchen Kontakt	4	Hilfe			12	
Stolz auf Eigentum	4	Werte		16		
Eigentümer macht Ausschreibung	3	Hilfe			15	
Nachbarschaft	3	Nähe	26			
Verwandtschaft	3	Nähe	29			
Pächter muss finanziell zuverlässig sein	2	Werte		18		
Pächter-Verpächter Verhältnis muss gut sein	2	Werte		20		
Empfehlung erhalten	1	Hilfe			16	
Zukunft des Pachtbetriebes	1	Werte		21		
Summe	75		29	21	16	9
In v. H.	100		39	28	21	12

4.2.2.2 Zweite Kernfrage: Was den Verpächtern besonders wichtig ist

Wie bereits oben angedeutet wurde, überschneiden sich die Antworten auf diese Frage, was so nicht erwartet worden war, teilweise mit der vorangegangenen Frage. Daher ist es auch zu erklären, dass bei der Beantwortung der zweiten Kernfrage auch die gleichen Codes auftreten können wie bei der ersten. Konkret konnten bei der Analyse der Antworten folgende 16 Codes ermittelt werden:

- Biogas
- Bodenfruchtbarkeit
- Vertragsdauer
- Extensive Wirtschaftsweise
- Grünland / Umbruch
- „man kennt sich“
- Nachbarschaft
- Ökolandbau erforderlich
- Pächter muss finanziell zuverlässig sein
- Pächter muss gut wirtschaften

- Pächter-Verpächter-Verhältnis muss gut sein
- Persönliche Gründe
- Pachtpreis
- Verantwortungsbewusster Pächter
- Verwandtschaft
- Zukunft des Betriebes

Der Code „Biogas“ zeichnet sich dadurch aus, dass er in den Interviews immer nur in negativer Dimension auftritt, d. h. die Befragten geben an, dass es ihnen wichtig ist, dass die Pächter keine Produkte für Biogasanlagen anbauen (Code „Biogas“).

Der auch schon bei der ersten Kernfrage vorhandene Code „Pächter muss gut wirtschaften“ spielt auch bei der Beantwortung der Frage „Was ist Ihnen bei der Verpachtung wichtig“ eine zentrale Rolle (Code „Pächter muss gut wirtschaften“). Wichtig ist den Verpächtern auch der Zustand der Fläche, wobei insbesondere Wert darauf gelegt wird, dass „ordentlich gewirtschaftet“ wird bzw. die Fläche „in Ordnung“ gehalten wird. Hinsichtlich der Wirtschaftsweise ist wiederum einigen Pächtern die ökologische Wirtschaftsweise besonders wichtig; Zitat: *„den Ökobetrieb, den hab ich schon bevorzugt behandelt“*. Andere hingegen heben hervor, dass für sie die ökologische Wirtschaftsweise des Pächters keine Bedeutung hat (Code „Ökolandbau erforderlich“ negative Dimension). Neben der ökologischen Wirtschaftsweise der Pächter geben auch viele Verpächter an, dass sie sich einfach nur eine extensive Wirtschaftsweise ihres Pächters wünschen (Code „Extensive Wirtschaftsweise“). So z. B. wenn sie sagen: *„Der ist auch nicht öko, aber ist auch sehr nachhaltig“*. Auch der Grünlanderhalt bzw. ein Verzicht auf den Umbruch der Flächen wird als wichtiger Punkt bei der Verpachtung genannt (Code „Grünland / Umbruch“). Einige Verpächter legen besonderen Wert auf die Berücksichtigung der Bodenfruchtbarkeit ihrer Flächen (Code „Bodenfruchtbarkeit“). Konkret genannt wird z. B. der durch ökologische Bewirtschaftung erreichte Humusgehalt, der auch bei der Verpachtung erhalten bleiben soll, oder der Wunsch, dass der Pächter die Böden nicht auslaugt.

Neben diesen eher objektiven Kriterien für einen guten Zustand der Flächen ist den Verpächtern aber offensichtlich auch die zwischenmenschliche Seite der Verpachtung wichtig. Dabei spielt, wie es schon bei der ersten Kernfrage aufgetreten war, dass „sich kennen“ für die Verpächter eine wichtige Rolle (Code „man kennt sich“). Dieser Sinn tritt auch durch den Code „Nachbarschaft“ bzw. Ansässigkeit vor Ort zu Tage. Allerdings ist das bloße „sich kennen“ nicht für alle Verpächter ausreichend, da einige darüber hinaus sich auch noch ein gutes Pächter-Verpächter-Verhältnis wünschen (Code: „Pächter-Verpächter-Verhältnis muss gut sein“). So heißt es z.B. im folgenden Zitat; *„Wenn man sich nicht verstehen würde ... da hätte ich es sofort abgelehnt“*. Ähnliche Textstellen sind auch im Code „persönliche Gründe“ hinterlegt. Des Weiteren gibt es auch Verpächter, denen es wichtig ist, dass sie mit dem Pächter verwandt sind (Code „Verwandtschaft“).

Natürlich spielt bei der Verpachtung auch der Preis eine Rolle (Code „Preis“). Die Aussagen der Interviewten lassen sich hier in zwei Gruppen einteilen. Den einen ist der Pachtpreis der überhaupt wichtigste Faktor, z. B. wenn es heißt: *„Entscheidend war der Pachtpreis letztend-*

lich“. Für die anderen sind neben dem Preis auch noch andere Kriterien mitentscheidend, z. B. *„wir verpachten nicht an den Meistbietenden“*. Diese Haltung kann auch so weit gehen, dass der Pachtpreis nur noch von nachgeordneter Bedeutung ist: *„Wir würden niemals wegen reinem Geld verpachten. Das würden wir niemals machen.“*

Die Verpächter wünschen sich vor allem den verantwortungsbewussten und verlässlichen Pächter, der mit der ihm überlassenen Fläche sorgsam umgeht (Code „Verantwortung / der verantwortungsbewusste Pächter“). Wenn der Wert der Fläche vom Pächter nicht geachtet wird, dann gerät auch der Pächter beim Verpächter in Misskredit: *„Was ich nicht leiden kann ist, wenn einer nicht wertschätzt, was er bekommt“*.

Neben der sorgfältigen Bewirtschaftung sollte der Pächter aber auch finanziell zuverlässig sein (Code „Pächter muss finanziell zuverlässig sein“; z. B.: *„natürlich Zuverlässigkeit in puncto Pachtzahlung“*). Einige Verpächter betrachten die finanzielle Leistungsfähigkeit auch auf sehr lange Sicht, indem sie sich für den pachtenden Betrieb gute Zukunftsperspektiven wünschen, woraus sie dann auch eine gute Zukunft für ihre verpachteten Flächen ableiten (Code „Zukunft des Betriebes“).

In der Tabelle 52 sind die benutzten 16 Codes unter vier Oberbegriffe zusammengefasst und zwar „Werte“, „Ökologie“, „Nähe“ und „Konditionen“. Der Oberbegriff „Werte“ umfasst sechs Codes, die vom Verpächter erwünschte Pächtereigenschaften bezeichnen. Auf diesen Oberbegriff entfallen 59% aller Nennungen. Der zweite Oberbegriff, „Ökologie“, beinhaltet fünf Codes, die auf die erwünschte Art der Flächenbewirtschaftung abzielen, wobei der Code „Biogas“ einen negativen Wert hat, d. h. nur in Form der Ablehnung auftritt. Auf diesen Oberbegriff entfallen 21% der Nennungen. Der dritte Oberbegriff, „Nähe“, beinhaltet drei Codes, die schon bei der vorherigen Frage aufgetaucht waren; auf sie entfallen hier aber nur 12% der Nennungen. An letzter Stelle steht der Oberbegriff „Konditionen“ der zwei Codes einschließt, die auf den vereinbarten Pachtpreis und die Pachtdauer zielen. Dieser Oberbegriff hat mit 8% der Nennungen die niedrigste Häufigkeit.

Damit treten die für den Verpächter relevanten Entscheidungskriterien bei der Verpachtung klar hervor: Gewünscht wird ein Pächter, der fachlich qualifiziert ist und die Pachtflächen genauso sorgfältig bewirtschaftet wie seine eigenen Flächen. Auf diese beiden Eigenschaften entfallen bereits über ein Drittel aller Nennungen. Weitere wichtige Pächtereigenschaften sind die finanzielle Zuverlässigkeit, ein persönlich gutes Verhältnis zum Verpächter und die Sicherheit einer langfristig positiven Entwicklung des Pachtbetriebes. Als zweitwichtigster Einzelcode wird ein sorgsamer Umgang mit den Pachtflächen genannt, der zwar inhaltlich auch auf die erwarteten fachlichen Qualitäten des Pächters zielt, jedoch auch als ein Wert an sich gesehen wird. Der Code „Ökolandbau erforderlich“ steht in der Rangfolge der absoluten Häufigkeiten bereits an dritter Stelle, gefolgt von dem Code „Pachtpreis“. Viele Verpächter wünschen sich auch einen Pächter aus ihrem lokalen Umfeld, jedoch tritt diese Bedingung mit nur 12% Anteil an allen Nennungen hinter die beiden zuerst genannten Themenbereiche, Pächterqualität und Ökologie, zurück. Der Pachtpreis wird zwar selber als vierthäufigster Code genannt, jedoch fällt der Themenbereich „Pachtkonditionen“ weit hinter die zwei dominierenden Themen zurück.

Tabelle 52: Was Verpächtern bei der Verpachtung wichtig ist: Zusammenfassung der Einzel-codes

Code	Häufigkeit	Oberbegriff	Werte	Ökologie	Nähe	Konditionen
	einfach	-	Häufigkeiten kumulativ			
Pächter muss "gut" wirtschaften	20	Werte	20			
Verantwortungsbewusste Pächter	14	Werte	34			
Ökolandbau erforderlich	8	Ökologie		8		
Pachtpreis	7	Konditionen				7
Pächter muss finanziell zuverlässig sein	6	Werte	40			
Pächter-Verpächter-Verhältnis muss gut sein	6	Werte	46			
Zukunftsbetrieb	6	Werte	52			
„man kennt sich“	6	Nähe			6	
Nachbarschaft	4	Nähe			10	
Persönliche Gründe	4	Werte	56			
Bodenfruchtbarkeit	4	Ökologie		12		
extensive Wirtschaftsweise	4	Ökologie		16		
Grünland/-umbruch	2	Ökologie		18		
Biogas	2	Ökologie		20		
Vertragsdauer	1	Konditionen				8
Verwandtschaft	1	Nähe			11	
Summe	95		56	20	11	8
In v. H.			59	21	12	8

4.2.2.3 Dritte Kernfrage: Wie die Pachtpreise zustande kommen

Als weitere Kernfrage wird untersucht, wie der Pachtpreis zwischen Verpächter und Pächter zu Stande kommt und welche sonstigen Faktoren bei der Pachtpreissetzung eine Rolle spielen. Diese Fragen berühren einen offensichtlich sensiblen Bereich, was bei einigen Befragten dazu führt, dass die Antworten zögernd, unvollständig oder ungenau erfolgen. Insgesamt konnten 13 Codes gefunden werden:

- „man einigt sich“
- „man informiert sich“
- Absprache unter Pächtern
- Abwägen
- Bei Preis unter „Wert“ geblieben
- Beratung gesucht
- Bietverfahren
- Gegenleistung / Hilfe erwartet
- Pächter legt Preis fest
- Pachtpreis ist transparent
- Überwälzung

- Verpächter legt Pachtpreis fest
- Wird im Einzelfall entschieden

Bei der Bestimmung des Pachtpreises lassen sich drei Situationen unterscheiden:

- Verpächter bestimmt den Pachtpreis (Code „Verpächter legt Pachtpreis fest“),
- der Pächter tritt mit klaren Angaben zu seiner „Zahlungsbereitschaft“ in die Verhandlungen ein (Code „Pächter legt Pachtpreis fest“),
- der Pachtpreis wird einvernehmlich festgelegt (Code „man einigt sich“).

Von diesen Varianten werden die beiden ersten jeweils fünf Mal und die dritte acht Mal genannt. Unter den letzten Code fallen vermutlich auch Fälle, in denen die Interviewten nicht klar Auskunft geben wollten, wer bei der Pachtpreisgestaltung die dominantere Position eingenommen hat; z. B. wenn ein Verpächter sagt: *„das wird dann ausgehandelt“*. Eine Begründung dafür, dass der Pächter den Pachtpreis bestimmt, ist z.B., dass sich die Pächter besser auskennen. In einigen Interviews wird auch angemerkt, dass sich die Pächter untereinander absprechen (Code „Absprache unter Pächtern“), um so einen möglichst niedrigen Pachtpreis durchzusetzen. Z. B. heißt es in einem Interview: *„Es war bisher in der Verpachtung eigentlich immer so, dass die Pächter bei uns am Ort so ein bisschen Gentlemen´s Agreement untereinander gehabt haben und die haben halt gesagt: das ist unsere Pachtgrenze und wenn uns da irgendein Verpächter in die Parade fährt, dann gehen wir da einfach nicht mit.“*

Im Zusammenhang mit der Preisfindung wurde auch das Thema Direktzahlungen, Betriebsprämien und Ökopremien, angesprochen (Code „Überwälzung“³⁰). Auch wenn Details zu diesen Zahlungen oft nicht genau bekannt sind, wissen doch viele Verpächter, dass die Pächter staatliche Zahlungen für die Bewirtschaftung der Pachtflächen bekommen. Anders als man es vielleicht vermutet hätte, erheben allerdings nur wenige Verpächter einen direkten Anspruch auf Teilhabe an den Prämien. Einigen Verpächtern ist jedoch anzumerken, dass es ihnen schwer fällt zu akzeptieren, dass diese staatlichen Zahlungen höher sind als die Pacht, die sie selber erhalten. Es gibt jedoch auch Pächter, die sich gegen die Aufrechnung von Prämienzahlungen bei der Pachtpreisermittlung aussprechen; z. B. wenn es heißt: *„Also die Prämie kriegt ja nicht der Verpächter, oder? Ist ja nicht für den Verpächter geschaffen, also die Grundlage für den Pachtvertrag kann nie die Prämie sein, die der Bauer kriegt...“*. Oder: *„weil ich selbst Erfahrungen habe, was, welche Kosten entstehen, weil hier (bei der Überwälzung) wird ja die Kostenseite nicht behandelt. Ich meine, wenn ich betriebswirtschaftliche Berechnungen vornehme, dann muss ich beide, die Ertrags- und die Kostenseite betrachten. Und die Kostenseite hat garantiert in den letzten Jahren um 30-40% zugenommen...“*.

Die Information über die Pachtpreise stellt ein weiteres für die Verpächter wichtiges Thema dar. Einige halten die Preisbildung für transparent (Code „Pachtpreis ist transparent“ positive Dimension), andere sind genau der gegenteiligen Meinung (Code „Pachtpreis ist transparent“ mit negativer Dimension). Wenn ein „ortsüblicher“ Pachtpreis allgemein bekannt ist, erübrigen sich meistens auch weitere Verhandlungen. Fehlt diese Information (z. B. *„wir haben uns*

³⁰ Mit Überwälzung ist in diesem Zusammenhang gemeint, dass ein Teil der Prämien mit dem Pachtpreis an die Landeigentümer weiter gegeben wird. Siehe auch Wissenschaftlicher Beirat für Agrarpolitik, 2013.

*an nichts orientiert“), versuchen die Verpächter auf verschiedenen Wegen das Defizit zu beheben (Code „man informiert sich“). Dazu wird bei externen Experten wie z. B. Landwirtschaftsamt, Landvolk, Bauernverband nach den aktuellen Pachtpreisen gefragt (Code „Beratung gesucht“). Von den so festgestellten Preisen kann dann aber auch im Einzelfall noch abgewichen werden (Code „wird im Einzelfall entschieden“). Z. B. wenn es heißt: „Es geht im Grunde nicht nach einer Tabelle“ oder: *“ Man muss das ja auch immer abwägen, je nach Grundstück. Es gibt da mit Sicherheit keine einheitliche Pachtpreise“.**

Wenn die Verpächter keine eigenen Vorstellungen über den örtlichen Pachtpreis haben, entwickeln sie verschiedene Strategien, z. B. dadurch, dass sie sich ein eigenes Referenzsystem konstruieren wie z. B.: *„Also da ist auch unser Spielraum auch recht groß und im Hinterkopf auch sicherlich der Gedanke, dass man die Landwirte nicht überfordern möchte“.* Oder sie berücksichtigen bei der Preissetzung auch, dass sie vom Pächter neben der Geldpacht noch Gegenleistungen in Form von praktischer Hilfe erhalten möchten z. B.: *„Den kann ich auch wieder fragen, wenn was zu helfen ist; den frage ich und der hilft mir sofort, das ist auch was wert“.* Das schlägt sich auch in einem geringeren Pachtpreis nieder z. B.: *„Wir sind auf alle Fälle drunter geblieben und haben im Gegenzug mit unserem Pächter ausgemacht, dass der Obstgarten von ihm mit gemäht wird“.* Andere Verpächter führen ein Bieterverfahren oder eine Ausschreibung durch, um die Zahlungsbereitschaft des Marktes zu erfahren (Code „Bietverfahren“). Es gibt aber auch Verpächter, die ein Bieterverfahren ablehnen, weil für sie der Preis nicht das entscheidende Kriterium für die Vergabe der Pacht sein soll.

Ein weiteres interessantes Phänomen ist die von vielen Verpächtern in den Gesprächen geäußerte Meinung, sie seien mit dem vereinbarten Preis unter dem Preis geblieben, den sie persönlich für möglich gehalten hätten (Code „bei Preis unter „Wert“ geblieben“). Teilweise wird dies als bewusste Entscheidung begründet: *„Wir wollten auch keine Preistreiberei machen. Deshalb haben wir da auch immer eine gewisse Steuerung gemacht“.* Das Argument „unter Wert verpachtet“ wird auch in Zusammenhang mit der Flächennachfrage für Biogaszeugung gebracht, wenn diese aus ökologischen Erwägungen abgelehnt wird.

Die Antworten zur dritten Kernfrage werden auf drei Themenbereiche reduziert, und zwar „Verhandlungsmacht“, „Informationslage“ und „Werte“ (Tabelle 53). Unter dem Oberbegriff „Verhandlungsmacht“ sind sechs Codes zusammengefasst, die sich mit der Frage nach der Wettbewerbsstellung der Vertragsparteien bei der Preisbildung verbinden lassen. Dieser Oberbegriff wird mit 44% aller Nennungen am häufigsten angesprochen. Die Verpächter betrachten sich aber nicht, wie es bisweilen in der aktuellen Diskussion anklingt, als die eindeutig stärkere Partei, sondern bevorzugen einen Kompromiss mit dem Pächter („man einigt sich“). Dieser Eindruck wird auch dadurch gestützt, dass die Zahl derer, die die Verhandlungsposition des Verpächters als die stärkere einschätzt, genauso groß ist wie die Gruppe, die vom Gegenteil überzeugt ist. Diese differenzierte Einschätzung kommt auch bei den unterschiedlichen Meinungen über die Möglichkeiten der Prämienüberwälzung auf den Pachtpreis zum Ausdruck.

Der Oberbegriff „Informationslage“ vereinigt fünf Codes und wird in 39% der Äußerungen zu diesem Thema angesprochen. Die Mehrzahl der Befragten verbindet mit der Festsetzung des Pachtpreises ein ernsthaftes Informationsproblem, das auf unterschiedlichen Wegen zu lösen

versucht wird. Die Preisermittlung durch Ausschreibung der Verpachtung wird aber nur von wenigen der privaten Verpächter angewendet; die Mehrheit versucht vor dem Verpachtungsgespräch einen ortsüblichen Preis zu ermitteln, um daraus den eigenen Pachtpreis ableiten zu können (Codes „man informiert sich“, „wird im Einzelfall entschieden“).

Der Oberbegriff „Werte“ steht mit 17% der Äußerungen an letzter Stelle, beinhaltet aber den am häufigsten genannten Einzelcode „bei Preis unter Wert geblieben“ und den Code „Gegenleistung/ Hilfe erwartet“.

Tabelle 53: Wie die Pachtpreise zu Stande kommen: Zusammenfassung der Einzelcodes

Code	Häufigkeit	Oberbegriff	VH	IL	Werte
	einfach	-	Häufigkeiten kumulativ		
bei Preis unter "Wert" geblieben	10	Werte			10
"man einigt sich"	8	Verhandlungsmacht (VH)	8		
Beratung gesucht	7	Informationslage (IL)		7	
Pachtpreis ist transparent	7	Informationslage		7	
"man informiert sich"	6	Informationslage		6	
Überwälzung	6	Verhandlungsmacht	6		
Abwägen	4	Informationslage	4		
Pächter legt Preis fest	5	Verhandlungsmacht	5		
Verpächter legt Preis fest	5	Verhandlungsmacht	5		
wird im Einzelfall entschieden	5	Verhandlungsmacht		5	
Absprache unter Pächtern	3	Verhandlungsmacht	3		
Gegenleistung / Hilfe erwartet	2	Werte			2
Bietverfahren	2	Informationslage		2	
Summe	70	-	31	27	12
In v.H.	100		44	39	17

4.2.2.4 Vierte Kernfrage: Wie Verpächter den ökologischen Pächter unterstützen würden

Die Auswertung der Gespräche gestaltet sich bei diesem Thema schwierig. Wie das Ergebnis ausgefallen wäre, wenn für diese Frage die Form der standardisierten schriftlichen Befragung gewählt worden wäre (z. B. mit drei Antwortkategorien: Ja / Nein / weiß nicht), muss unbekannt bleiben. Die Ergebnisse der mündlichen Befragung legen aber den Schluss nahe, dass entweder die Antwortquote sehr niedrig ausgefallen wäre oder die Fragen überdurchschnittlich häufig mit „weiß nicht“ beantwortet worden wären. Der wichtigste Grund ist wohl der, dass sich viele Verpächter bisher mit dieser Frage selten oder gar nicht beschäftigt haben. Dadurch verändert sich auch die Gesprächssituation und die erzielbaren Antworten³¹. Bei den vorausgegangenen Fragen konnten die Verpächter sich zu Recht als Experten in eigener Sache fühlen und selber entscheiden, wie und was sie aus ihren persönlichen Verpachtungser-

³¹ Im Pretest war dieses Problem noch nicht so deutlich aufgetreten.

fahrungen an den Fragensteller weitergaben. Nun standen sie aber vor einer Aufgabe, sich zu einer Frage zu äußern, die zwar für die Wissenschaft augenscheinlich von großem Interesse zu sein schien, die jedoch ihren eigenen Erfahrungsbereich nur wenig oder gar nicht berührt hatte. Gläser und Laudel (2010, S. 111 ff) bezeichnen diese Situation als das zentrale Problem des Interviews, weil die Lebenswelt des Befragten das wissenschaftliche Interesse des Interviews nicht abdeckt³².

Oft wurde die Frage auch nicht gleich verstanden, sondern musste anhand von Beispielen näher erläutert werden. Zum Beispiel wurden staatliche Maßnahmen zur Unterstützung von Ökobetrieben am Pachtmarkt angesprochen, wie etwa ein Vorpachtrecht für Ökobetriebe oder andere Vorschriften aus dem Mietrecht, die den Pächter begünstigen könnten. Wenn auch dieser Versuch fruchtlos blieb, wurde die Form der standardisierten Befragung gewählt bei der der Verpächter sich zwischen den folgenden drei Möglichkeiten entscheiden sollte:

- Zugeständnisse bei der Pachtdauer,
- Zugeständnisse beim Pachtpreis,
- Sonstige Zugeständnisse.

Der Versuch, die in den Originaltexten als relevant erachteten Textsequenzen mit unterschiedlichen Codes zu belegen wurde bei dieser Kernfrage abgebrochen, weil die Antworten sehr breit gestreut waren und keine wiederkehrenden Antwortmuster identifiziert werden konnten. Daher gibt es bei der Analyse der Antworten zur 4. Kernfrage zunächst nur einen einzigen Code „Unterstützung für Ökobetriebe“. Anhand der Dimension des Codes kann man erkennen, welche Position der Befragte bezüglich der Unterstützung für Ökobetriebe einnimmt, ob er sie befürwortet (+), neutral ist (0) oder ob er sie eher ablehnt (-). Diese Einordnung gelingt dann relativ gut, wenn der Interviewte sich kurz und klar äußert wie z. B.: *“Ich würde schon sagen, dass es eine sinnvolle Sache ist...“*. Es gibt aber auch Fälle, wo der Interviewte die Frage ausführlich reflektiert und dann verschiedene Argumente entwickelt, die mal dafür sprechen, mal dagegen oder zu einem neutralen Ergebnis kommen. Einige halten die Frage, ob Ökobetriebe unterstützt werden sollten, für nicht relevant, z.B. weil die aktuellen Pachtpreise ohnehin für moderat und Ökobetriebe deshalb auch nicht als benachteiligt gesehen werden: *„Ich sage mal, das Problem stellt sich bei uns eigentlich in keiner Weise. Wir haben ja in der Regel moderate Pachtzinsen“*. Oder der Verpächter kann sich überhaupt nicht vorstellen, dass Ökobetriebe spezifische Probleme haben können. Schließlich gibt es auch Verpächter, die eine Unterstützung für ökologisch wirtschaftende Betriebe am Pachtmarkt eindeutig ablehnen. Teilweise wird angeführt, dass der Staat schon genug Eingriffe und Subventionen zu Gunsten des Ökolandbaus eingeführt habe; teilweise befürchten die Verpächter, dass weitere staatliche Eingriffe auch ihre Handlungsfreiheit einschränken könnten: *„Nein lieber nicht. Das halte ich für nicht so gut. Der Staat regelt ja schon genug über Fördermittel und über Möglichkeiten und Prämien und ähnliche Dinge“*.

³² Zitat: *„In dieser Lebenswelt gibt es anderes Wissen, andere Beobachtungen und andere Handlungen... Um sein Informationsziel zu erreichen, muss der Interviewer deshalb sein Erkenntnisziel in Fragen übersetzen, die dem kulturellen Kontext des Gesprächspartners angemessen sind.“* (Gläser, Laudel 2010, S. 112)

Durch diese Textsegmente entsteht zwar ein erstes Stimmungsbild, jedoch lassen sich noch keine verallgemeinerbaren Sinnstrukturen hinter den Antworten erkennen. Deshalb wurden aus den Interviews mit den privaten Verpächtern noch weitere Materialien herangezogen und zwar die Aufzeichnungen aus der Inhaltsanalyse, die als sogenannte Memos³³ freihändig beim Abhören der Tonaufnahmen angelegt worden waren. Die Vertreter der institutionellen Verpächter bleiben bis auf den Verpächter R5-2, der als Verein weitgehend als privater Verpächter handeln kann, unberücksichtigt, weil angenommen wird, dass sie bei diesem Thema keinen oder nur einen sehr eingeschränkten Handlungsspielraum haben. Diese Memos sollen helfen, noch stärker die individuelle Bereitschaft der privaten Verpächter zur Unterstützung von ökologisch wirtschaftenden Betrieben aufzuklären.

Von den 18+1 privaten Verpächtern (zuzüglich Verpächter R5-2) sind 15 der Meinung, dass sie ihren Ökopächtern bereits entgegenkommen und nur eine Minderheit von vier Verpächtern lehnt eine bevorzugte Behandlung der ökologischen Pächter grundsätzlich ab. Als Formen des Entgegenkommens lassen sich entsprechend der oben genannten Vorgaben unterscheiden:

- Zugeständnisse beim Pachtpreis: 8 Verpächter
- Zugeständnisse bei der Pachtdauer: 13 Verpächter
- Sonstige Zugeständnisse: 11 Verpächter

Am häufigsten werden Zugeständnisse bei der Pachtdauer, und zwar als Verlängerung über die sonst übliche Dauer hinaus, eingeräumt, um dem Pächter den Erhalt von staatlichen Prämien verschiedener Art zu ermöglichen. Das ist deswegen plausibel, weil die Vertragsverlängerung dem Verpächter auch den mit der Neuverpachtung verbundenen Aufwand erspart. Es folgen die „sonstigen Zugeständnisse“ und zwar meistens in der Form, dass die Verpächter sich bereit erklären, bei anstehenden Neuverpachtungen zuerst mit Ökobetrieben Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Diese Option nennen zum einen alle die Verpächter, die selber bereits als Landwirte auf ökologische Bewirtschaftung umgestellt hatten, aber auch noch andere Verpächter, die bereits umgestellte Flächen besitzen. Keiner dieser Verpächter hatte es bisher erlebt, dass die Verhandlungen mit einem Ökolandwirt ergebnislos abgebrochen wurden und die umgestellten Flächen wieder in konventionelle Bewirtschaftung zurückkehrten. Das lässt auf eine breite Akzeptanz der ökologischen Bewirtschaftung unter den befragten Verpächtern schließen, wenn sie erst einmal damit selber in Berührung gekommen sind.

Interessant ist auch, dass nicht alle Verpächter, die angeben, zu Zugeständnissen beim Pachtpreis bereit zu sein, gemessen am regionalen Durchschnittspreis (siehe Abschnitt 4.2.1.3) mit ihrem Ökopächter einen besonders niedrigen Preis vereinbart haben. Das könnte auch daran liegen, dass einige Verpächter, und hier besonders die in den Regionen mit Bioenergieerzeugung (Oberbayern und Raum Lüneburg), ihre eigenen Pachtpreise mit den Preisen vergleichen, die nach öffentlichen Verlautbarungen für Biogasflächen gezahlt worden seien. Diese Überlegungen könnten auch in den Fällen vorliegen, wo Verpächter angeben, sie hätten „unter Wert“ verpachtet.

³³ Mit Memos bezeichnet man bei der qualitativen Inhaltsanalyse Notizen, die der Analyst während der Textarbeit anlegt, um bestimmte Eindrücke festzuhalten (Kuckartz 2010, S. 133 ff)

Die wenigen privaten Verpächter, die selber zu keinem der genannten Zugeständnisse bereit sind,

- haben auf Grund persönlicher Erfahrungen kein positives Bild vom ökologischen Landbau,
- waren früher häufig konventionelle Haupterwerbslandwirte und
- verfügen über einen überdurchschnittlich großen Besitz.

Als Grund für ihre ablehnende Einstellung führen sie überwiegend negative Erfahrungen an, z. B. wie es im folgenden Zitat zum Ausdruck kommt: *„Der kam auf den Hof,... ökologisch, gut,... ich hab da ja nichts gegen ökologisch,...ein bisschen komischer Landwirt ist er ja schon,...man fühlt sich dort auf dem Hof nicht wohl,...da steckt die Erziehung wohl noch so ein bisschen bei mir drinne,...diese Betriebe, das sieht alles so wild aus....“*. Aber auch diese Verpächtergruppe spricht sich nicht gegen eine stattliche Förderung der Ökobetriebe aus, sondern lehnt nur deren Bevorzugung gegenüber der konventionellen Landwirtschaft ab. Zitat: *„Verstärkte Ökoförderung könnte emotionale Klimaverschlechterung innerhalb der Landwirtschaft hervorrufen; deshalb staatliche Eingriffe eher nein“*. Angehörige dieser Gruppe halten die Verbesserung des Images von Ökobetrieben als den einfachsten Weg zur Verbesserung ihrer Wettbewerbsstellung am Pachtmarkt und sehen hier vor allem die Ökolandwirte selber in der Pflicht.

Die Meinungen der privaten Verpächter zu staatlichen Hilfen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Die Mehrheit der Verpächter, und hier vor allem die Gruppe der Landwirte, befürwortet die Beibehaltung der derzeit gewährten staatlichen Hilfen.
- Verpächter, die ehemals Nebenerwerbslandwirte waren, sprechen sich häufiger für eine zusätzliche Unterstützung von kleineren Betrieben aus, z. B. um Investitionen in der Tierhaltung vornehmen zu können.
- Unter den eher als „landwirtschaftsfern“ zu bezeichnenden Verpächtern (Gruppe der Nichtlandwirte und einige Nebenerwerbslandwirte) kommt auch Kritik an der praktizierten Agrar- und Umweltpolitik auf. Als Alternative Hilfen sehen sie ein stärkeres Engagement der Verbraucher oder einen grundlegenden Politikwechsel an. Zitat: *„Also ich versteht oft die Politik in der Landwirtschaft nicht, dass einfach auch in der konventionellen Landwirtschaft nicht bestimmte Dinge eingefordert werden, die eigentlich sein müssten.“*

4.2.3 Vergleich der Aussagen von Ökobetrieben und ihren Verpächtern

Durch den direkten Vergleich von Aussagen der aktiven Ökolandwirte (N= 406) und ihrer Verpächter (N=25) kann, Gleichartigkeit der Fragestellung vorausgesetzt, mindestens festgestellt werden, ob tendenziell Übereinstimmung der Antworten vorliegt oder auch nicht. Wenn Unterschiede auftreten, dann ist zu fragen, welche Gründe dafür angeführt werden könnten, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass sowohl Unterschiede im Stichprobenumfang und in der Gewinnung der Aussagen bestehen. Der Vergleich wird auf einfach messbare Größen beschränkt, das sind die Häufigkeiten von Zustimmung oder Ablehnung von einzelnen Fragen zum Pachtmarktgeschehen. Da die Fragen nach der Benachteiligung von ökologisch wirt-

schaftenden Betrieben am Pachtmarkt im Vordergrund stehen, waren dazu bereits in der schriftlichen Befragung mehrere Fragen (Tabelle 4, Anhang 1, Fragen Nr. 20, 21, 22, 23, 24, 26, 31, 32) gestellt worden. Daraus werden hier drei Fragenkomplexe formuliert, die auch in den Verpächterinterviews zur Sprache kommen. Der Wortlaut der schriftlich an die Ökobetriebe gestellten Fragen wird im Folgenden etwas verändert, so dass die Frage auch aus der Sicht der Verpächter sinnvoll ist.

- 1) Gab es seit der Umstellung auf ökologischen Landbau Pachtprobleme? (schriftliche Frage 20)
- 2) Was für Probleme sind das im Einzelnen? (schriftliche Fragen 21, 22, 23, 24, 26, 31, 32)
- 3) Welche Probleme erwarten Sie in der Zukunft am Pachtmarkt? (schriftliche Frage 27,

Dem Verständnis des Pachtmarktgeschehens sind vier weitere Fragen gewidmet, die ebenfalls in beiden Erhebungen vorkommen:

- 4) Wie schätzen Sie für die Zukunft die Bedeutung der Pächter-Verpächter Beziehung für das Zustandekommen eines Pachtvertrages ein? (schriftliche Frage 28)
- 5) Für wie gut halten Sie Ihre Informationen über den Pachtmarkt? (schriftliche Frage 29)
- 6) Wer hat Ihren Erfahrungen nach bei den Pachtverhandlungen die bessere Verhandlungsposition? (schriftliche Frage 25)
- 7) Wie beurteilen Sie die derzeitige Konkurrenzsituation am Pachtmarkt? (schriftliche Frage 30)

4.2.3.1 Pachtmarktprobleme aus Sicht der Pächter und Verpächter

In diesem Abschnitt werden die oben genannten ersten drei Fragen abgehandelt. Wie die Tabelle 54 zeigt, sehen sich ökologische Betriebe nach der Umstellung häufiger am Pachtmarkt mit Problemen konfrontiert, als die befragten Verpächter. Der Unterschied kann zum Teil auch damit zusammenhängen, dass die Fragestellungen nicht völlig identisch sind. Die Betriebe sollten nämlich auch die möglicherweise gescheiterten Vertragsverhandlungen einbeziehen, die Verpächter dagegen nur angeben, ob sie mit umgestellten Betrieben irgendwelche Probleme hatten. Interessant ist aber auch, dass die befragten Verpächter mit konventionellen Betrieben häufiger Probleme hatten als mit ökologischen. Aber auch hier ist zu berücksichtigen, dass erstens die befragten Verpächter im Durchschnitt zum Zeitpunkt der Befragung mehr konventionelle als ökologische Pächter haben und zweitens auch die Dauer der zeitlichen Erfahrung mit konventionellen Betrieben länger ist als mit ökologischen.

Tabelle 54: Häufigkeit des Auftretens von Pachtproblemen aus der Sicht von Pächtern und Verpächtern (Frage 1)

Antworten	Ökolandwirte, N=342	Verpächter, N=25	
		Öko-Pächter, N=20	Konventionelle Pächter, N=17
Keine Probleme	69,6%	85%	65%
Ja, Probleme	30,4%	15%	35%

Die folgenden Antworten auf die Frage nach der Art der Pachtprobleme wurden bei den Pächtern aus mehreren Teilfragen abgeleitet, darunter auch Fragen mit Mehrfach-Antworten, um sie mit den Verpächterangaben vergleichen zu können. Die prozentualen Antworthäufigkeiten geben zwar eine Rangfolge in der Bedeutung an, können aber nicht zu 100% addiert werden. Die häufigsten Pachtprobleme treten aus Sicht beider Gruppen bei der Bewirtschaftung der Flächen auf (Tabelle 55). Während bei den Pächtern Probleme bei der Bewirtschaftung von Ackerflächen im Vordergrund stehen, wird von den Verpächtern genauso häufig eine ihrer Meinung nach zu intensive (Gülleinsatz und Tierbesatz) oder auch falsche Grünlandnutzung (Pflege von extensiven Streuobstwiesen) genannt. An zweiter Stelle steht bei den Pächtern die starke Konkurrenz mit anderen Pachtinteressenten, die von den Verpächtern zwar aufmerksam wahrgenommen, jedoch verständlicherweise nicht als Problem gewertet wird. Es folgen bei den Pächtern Probleme mit der Höhe der Pachtpreise, die bei den Verpächtern ihr Pendant in Störungen beim Zahlungseingang finden. Ähnlich hoch sind bei beiden Gruppen auch Probleme mit der Flächenqualität, die beim Pächter darin bestehen, dass er nicht die Flächenqualität bekommt, die er gerne hätte, und beim Verpächter, dass er sich mit einem geringeren Pachtpreis als erwartet abfinden muss. An letzter Stelle werden von den Pächtern zu kurze Vertragslaufzeiten genannt; für den Verpächter ist dagegen auch noch die Form der zwischenmenschlichen Beziehungen von Bedeutung.

Tabelle 55: Arten von schwer wiegenden Pachtproblemen (Frage 2)

Ökolandwirte, N=401		Verpächter, N=25	
Antworten	Häufigkeiten	Antworten	Häufigkeiten
Form der Bewirtschaftung	36,4%	Pflege der Flächen	44,0%
Konkurrenzdruck unter den Pächtern	20,2%	(kein Thema)	
Pachtpreis	15,2%	Zahlungsfähigkeit	12,0%
Eignung der Fläche	13,7%	Eignung der Flächen	12,0%
Vertragslaufzeit	5%	Persönliche Beziehung	8%

Im Hinblick auf die in der Zukunft erwarteten wichtigen Themenbereiche des Pachtmarktes stehen bei den aktiven Landwirten die Pachtpreisssteigerungen an erster Stelle, was den Verpächtern verständlicherweise kaum Sorgen bereitet (Tabelle 56). Auch die Flächenverknappung beunruhigt die Pächter mehr als die Verpächter. Als wichtige Einflussgrößen für den Pachtmarkt werden von beiden Parteien aber die Nachfrage von Bioenergieerzeugern, konventionellen Wachstumsbetrieben und Nichtlandwirten (mit etwa 10% der Nennungen) gesehen, wobei sich die Häufigkeiten der Nennungen nicht extrem voneinander unterscheiden. Als inhaltlich ähnlich, jedoch unterschiedlich häufig genannt, können auch die am Ende der Tabelle 56 aufgeführten Themenbereiche „Verpächtersuche“ und „Strukturwandel“ verstanden werden. Inhaltlich ähnlich deshalb, weil der Begriff „Strukturwandel“ von den Verpächtern regelmäßig mit der abnehmenden Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe verbunden wird, wodurch sich für sie die Auswahlmöglichkeiten unter den potenziellen lokalen Pächtern stän-

dig verringern. Diese Entwicklung wird zwar teilweise durch das Auftreten von neuen, überregional handelnden Pächtern aufgefangen, jedoch war schon in den vorangegangenen Abschnitten (4.2.2.1 und 4.2.2.2) die Präferenz für lokale und damit vertraute Pächter (Code „man kennt sich“) sichtbar geworden.

Tabelle 56: Zukünftige Probleme und Themen des Pachtmarktes (Frage 3)

Ökolandwirte, N=401		Verpächter, N=25	
Antworten	Häufigkeiten	Antworten	Häufigkeiten
Steigende Pachtpreise	61%	Preisentwicklung	8%
Weniger Flächen verfügbar	50%	Weniger Flächen verfügbar	28%
Konkurrenz durch Bioenergie	45%	Bodennachfrage durch Bioenergieerzeugung	24%
Konkurrenz durch konventionelle Landwirtschaft	35%	Bodennachfrage durch Wachstum der konventionellen Landwirtschaft	36%
Schwierigkeiten Verpächter zu finden	15%	Strukturwandel	32%

4.2.3.2 Verständnis des Pachtmarktgeschehens aus Sicht der Pächter und Verpächter

In diesem Abschnitt werden die Antworten auf die Fragen vier bis sieben untersucht, die unterschiedliche Aspekte des Pachtmarktes aufgreifen. In der Frage vier wird der Bedeutung der persönlichen Beziehungen zwischen Pächter und Verpächter für den Erfolg eines Pachtverhältnisses nachgegangen. Pächter und Verpächter kommen hier zu einer einheitlicheren Beurteilung, als es auf den ersten Blick den Zahlen in der Tabelle 57 zu entnehmen ist. Zwar fallen hier die Häufigkeiten der beiden ersten Antwortkategorien, „zunehmend“ und „gleichbleibend“, zunächst unterschiedlich aus, jedoch ist die Interpretation eine andere. Für 76% der Verpächter ist ein „gutes“ persönliches Verhältnis durchgängig eine ganz wesentliche Voraussetzung für den Bestand eines Pachtvertrages (siehe auch die ähnlichen Antworten aus dem Abschnitt 4.2.2.2 und Tabelle 52). Addiert man auf der Pächterseite die Antworten „zunehmend“ und „gleichbleibend“, kommt man zu ähnlichen Zustimmungsquoten wie auf der Verpächterseite für die Antwort „gleichbleibend“. Zur besseren Erklärung möge der Hinweis beitragen, dass der einzige Verpächter, der die Kategorie „zunehmend“ angegeben hat, im Auftrag eines institutionellen Landeigentümers handelt. Seine berufliche Tätigkeit als Verpächter sieht er durch die Bürokratie eingeengt, die ihm weniger Flexibilität erlaubt, als es von der Zielsetzung her, das ist die extensive Pflege von Dauergrünland, aus seiner Sicht notwendig wäre. Diejenigen Verpächter, die die Bedeutung der persönlichen Beziehung als abnehmend einstufen, verbinden dies häufig mit einem Gefühl des Bedauerns. Der Anlass dafür ist für sie der strukturelle Wandel, der das Auftreten von überregional aktiven Pächtern begünstigt und die früher auf die Nachbarschaft beschränkten und deshalb vertrauten Pachtverhältnisse seltener werden lässt.

Tabelle 57: Bedeutung der persönlichen Pächter-Verpächter Beziehung (Frage 4)

	Ökolandwirte, N=332	Verpächter, N=25
Antworten	Häufigkeiten	Häufigkeiten
Bedeutung nimmt zu	48%	4%
Bedeutung bleibt gleich	38%	76%
Bedeutung nimmt ab	14%	20%

Die folgende fünfte Frage, „Informationsstand über den Pachtmarkt“, zeigt eine hohe Übereinstimmung der beiden Gruppen auf (Tabelle 58). Danach kann bei etwa der Hälfte der Marktteilnehmer ein Informationsmangel festgestellt werden. Eine Ausnahme bilden die Vertreter der institutionellen Verpächter, die sich zu zwei Dritteln für gut oder sehr gut informiert halten. Die Meinungen zur Informationslage weisen auch noch regionale Unterschiede auf (vergleiche dazu auch Abschnitt 4.1.5.1). Danach scheint die Informationslage von Pächtern und Verpächtern im Raum Lüneburg am besten zu sein. Im Unterschied dazu bezeichnen sich in Unterfranken die Pächter besonders häufig als schlecht, die fünf befragten Verpächter aber als gut informiert. Wegen der strukturell bedingten, großen Zahl von Landeigentümern mit nur kleinen Flächen (der größte Teil der Landkreise in Unterfranken ist Realteilungsgebiet) hätte man aber auch bei den Verpächtern eine schlechtere Einschätzung der Informationslage erwartet. Dieses widersprüchliche Ergebnis ist allein der Auswahl der Verpächter zuzuschreiben, die den regional Pachtmarkt für wenig transparent halten, für sich selber aber aus beruflichen Gründen diese Einschätzung nicht gelten lassen.

Tabelle 58: Informationslage über den Pachtmarkt (Frage 5)

Ökolandwirte, N=351		Verpächter		
		Gesamt, N=25	Privat, N=18	Organisation, N=7
Antworten	Häufigkeiten	Häufigkeiten	Häufigkeiten	Häufigkeiten
Weniger gut	49%	48%	50%	29%
Gut	44%	44%	39%	57%
Sehr gut	8%	8%	6%	14%

Die sechste Frage richtet sich auf die Einschätzung der Verhandlungsmacht der Vertragsparteien (Tabelle 59). Erstaunlicherweise hatten in der schriftlichen Befragung nur 35% aller Betriebe diese Frage beantwortet, was, verglichen mit anderen ähnlichen Fragen ein niedriger Wert ist. Wie bereits erwähnt worden war (siehe Abschnitt 5.3.1, Tabelle 51), haben vor allem Betriebe aus Oberbayern und dem Raum Lüneburg sich mit über 50% Anteil an den gesamten Antworten von diesem Thema angesprochen gefühlt und klar den Verpächtern die bessere Verhandlungsposition zugesprochen. Die Antworten aus den anderen Regionen sehen dagegen die Verhandlungsstärke der Parteien etwas ausgeglichener (Unterfranken und Raum Freiburg) oder fallen zahlenmäßig so gering aus, dass eine eindeutige Beurteilung unterbleiben

muss. Aus Sicht der befragten Verpächter ergibt sich eine differenziertere Beurteilung. Übereinstimmung mit je 17% ergibt sich nur bei der Antwortkategorie „Es kommt auf die näheren Umstände an“, wobei damit meistens gemeint ist, dass die Ertragsfähigkeit der in Frage stehenden Fläche über ihre Attraktivität und damit auch die Verhandlungsstärke des Verpächters entscheidet. Diese Antwort wird deshalb auch häufig in den Regionen gewählt, z. B. der Region Unterfranken und dem Freiburger Raum, wo gute und schlechte Böden nahe beieinander liegen. Besonders auffällig unterscheiden sich die Antworten hinsichtlich der Verhandlungsmacht der Pächter, die auf Seiten der aktiven Landwirte nur von drei von 143 Befragten als die bessere eingeschätzt wird, wogegen auf der Verpächterseite fünf von 24 Befragten dieser Meinung sind (Zitat aus der Region 5 “Es gibt ja nur noch einen Landwirt bei uns“).

Tabelle 59: Verhandlungsmacht der Parteien beim Abschluss eines Pachtvertrages (Frage 6)

	Ökolandwirte, N=143	Verpächter, N=24
Antworten	Häufigkeiten	Häufigkeiten
Verpächter	74%	38%
Es kommt auf die näheren Umstände an	17%	17%
Beide gleich	7%	17%
Pächter	2%	21%

Die Konkurrenz auf der Nachfrageseite des Pachtmarkts, Frage sieben, wird von den Pächtern ebenfalls als stärker empfunden als von den Verpächtern (Tabelle 60). Die Verpächter bestätigen mehrheitlich aber auch, in den letzten fünf bis sieben Jahren ein zunehmendes Interesse an ihren Flächen wahrgenommen zu haben und verbinden diesen Eindruck häufig mit dem Hinweis auf die Flächennachfrage für die Bioenergieerzeugung. Ein Drittel der Verpächter ist aber trotzdem der Meinung, dass dieser Konkurrenzdruck am heimischen Pachtmarkt nur mittel oder wenig stark ausgeprägt ist. Bei der Einschätzung der Konkurrenzsituation lassen beide Befragungen dieselben regionalen Unterschiede erkennen. Als besonders hoch wird danach die Konkurrenz im Raum Lüneburg, in Oberbayern und in Ost-Mecklenburg-Vorpommern angesehen. Weniger stark scheint sich die Flächennachfrage im Raum Freiburg und in Unterfranken entwickelt zu haben, wo ein großer Teil der Pachtflächen von kleinen Bodeneigentümern angeboten wird.

Tabelle 60: Konkurrenzstärke am Pachtmarkt (Frage 7)

Ökolandwirte, N=350		Verpächter, N=24
Antworten	Häufigkeiten	Häufigkeiten
Starke Konkurrenz	77%	54%
Mittlere Konkurrenz	38%	17%
Geringe Konkurrenz	14%	17%
Weiß nicht	(keine Angabe)	13%

4.3 Ergebnisse aus Expertengesprächen

Mit den vorausgegangenen ausführlichen Befragungen von Pächtern und Verpächtern von ökologisch bewirtschafteten Flächen wurde das Fundament gelegt, auf dem die Empfehlungen zur Unterstützung von Ökobetrieben am Pachtmarkt aufbauen können. Bevor es dazu kommt, scheint es aber sinnvoll zu sein, zuerst noch einmal den Blickwinkel zu weiten und auch andere Experten zum Thema zu Wort kommen zu lassen. Zu diesem Zweck wurde in der zweiten Projekthälfte ein Expertenworkshop und am Projektende eine mündliche Befragung von Ökopächtern durchgeführt.

4.3.1 Befragung von Pachtmarktexperten

Im September 2013 fand an der Universität Rostock im Rahmen des Projektes ein Ergebnistransfer-Workshop mit geladenen Teilnehmern (N=25) statt. Auf dem Workshop sollten Vorschläge erarbeitet werden, wie ökologisch wirtschaftende Betriebe auf dem Pachtmarkt unterstützt werden könnten. Teilnehmer des Workshops waren:

- Pacht-Experten des Landvolkverbands Niedersachsen, des Kompetenzzentrums Ökologischer Landbau Niedersachsen, der Kirchenverwaltungen der Evangelisch-Lutherischen Landeskirchen in Hannover und Norddeutschland, des Fachzentrums ökologischer Landbau Bamberg, der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern, der Landwirtschaftsberatung Mecklenburg-Vorpommern, des Bauernverbandes Uecker-Randow und der Bäuerlichen Gesellschaft e.V.,
- Wissenschaftler der Universitäten Berlin, Hohenheim, Kiel, Rostock, des von-Thünen Instituts Braunschweig und der Landesforschungsanstalt für Landwirtschaft und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern,
- eine Gruppe von privaten Verpächtern aus Bayern, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern.

Auf dem Workshop wurden zunächst von Wissenschaftlern und Experten Vorträge zur Einführung in das Themenfeld „Landwirtschaftlicher Pachtmarkt“ gehalten sowie erste Ergebnisse aus dem vorliegenden Projekt (FKZ 2811OE126) und dem an der Universität Hohenheim bearbeitetem Projekt („Öko-Pacht - Die Bestimmungsgründe der Landpachtpreise in Deutschland - eine Analyse zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit ökologischer und anderer besonders nachhaltiger Landwirtschaft“ FKZ 11OE114) vorgestellt.

Anschließend fand eine moderierte Gesprächsrunde mit den Akteuren des Pachtmarktes zu deren Erfahrungen und Einstellungen statt. Danach wurde in vier, mehr oder weniger willkürlich gebildeten Gruppen diskutiert, ob ökologisch wirtschaftende Betriebe auf dem Pachtmarkt unterstützt werden sollten und welche Maßnahmen dafür geeignet wären. Dazu wurden zwei Kernfragen zur Diskussion gestellt:

- 1) Welche Ziele verfolgen Ökobetriebe auf dem Pachtmarkt?
- 2) Welche Maßnahmen und Ideen könnten geeignet sein, die Betriebe bei der Umsetzung ihrer Ziele auf dem Pachtmarkt zu unterstützen?

In die Gruppendiskussionen sind die Ansichten aller Teilnehmer, also der Pächter, der Verpächter und der Wissenschaftler eingeflossen. In der Tabelle 1, Anhang 3, findet sich ein Fo-

toprotokoll mit den Ergebnissen der Gruppendiskussion. Die Meinungen zu den beiden Kernfragen werden gruppenweise vorgestellt.

Erste Kernfrage: Welche Ziele verfolgen Ökobetriebe auf dem Pachtmarkt?

Gruppe 1: Diese Gruppe sieht ein wesentliches Ziel der Ökobetriebe darin, langfristig Flächen / Pachtflächen zu sichern. Dies gilt insbesondere für bereits umgestellte Flächen. Dabei kommt der Länge der Laufzeit des Pachtvertrages eine besondere Bedeutung zu. Besonders wertvoll für den Betrieb sind arrondierte, möglichst natürlich abgegrenzte Flächen. Hilfreich bei der Suche nach Pachtflächen wären besser verfügbare Informationen zu freien Flächen. In diesem Zusammenhang wurde auch eine frei zugängliche aktuelle Pachtpreisstatistik gewünscht, in der die Angaben nach Bestandspachten und Neuverpachtungen getrennt ausgewiesen werden. Außerdem wurde darauf verwiesen, dass Verpächter, insbesondere die BVVG, die bestehenden Richtlinien für die Flächenvergabe auch einhalten bzw. kontrollieren sollten.

Gruppe 2: Für diese Gruppe ist es wichtig, dass ökologische und konventionelle Betriebe beim Pachtpreis gleich behandelt werden sollten. Der Flächenzugang sollte auch langfristig möglich sein und die Flächen möglichst arrondiert sein. Der zu zahlende Pachtpreis sollte dem betrieblichen Leistungsvermögen angepasst sein.

Gruppe 3: Nach Meinung dieser Gruppe sollten der Bewirtschaftung langfristige sichere Flächen zugrunde liegen. Ziele der Entwicklung sind Risikominderung und Streben nach Wachstum und Produktivitätssteigerung. Die Ökobetriebe sollten sich außerdem dafür engagieren, beim Verpächter Begeisterung für den ökologischen Landbau zu wecken um dadurch zu einer besseren Bewertung zu kommen.

Gruppe 4: Aus Sicht dieser Gruppe sollten Ökobetriebe arrondierte Ökoflächen als Pachtflächen anstreben. Die Pachtlaufzeiten sollten angepasst und optimiert sein. Ein weiteres Ziel besteht darin, die Eigentümer-Nutzer-Beziehung zu optimieren.

Zweite Kernfrage: Welche Maßnahmen und Ideen könnten geeignet sein, die Betriebe bei der Umsetzung ihrer Ziele auf dem Pachtmarkt zu unterstützen?

Gruppe 1: Es wäre hilfreich, wenn eine spezielle Beratung zum Thema „Pachtflächenmanagement“ angeboten würde. Themen der Beratung könnten sein: Umgang mit Verpächtern, Laufzeit der Pachtverträge, Zahlungstermine, Prioritäten.....Darüber hinaus sollten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Anzeigepflicht für Pachtverträge ergriffen werden, weil nach Meinung der Gruppe der Anzeigepflicht häufig nicht nachgekommen wird. Die Gruppe hält auch die Einrichtung einer Internetplattform für Ökobetriebe für zweckmäßig, die zum gegenseitigen Austausch und der Vernetzung der Ökobetriebe beitragen sollte.

Gruppe 2: In dieser Gruppe wird die Lobbyarbeit der Ökoverbände bei Institutionen als Maßnahme für die Unterstützung der Betriebe auf dem Pachtmarkt als sinnvoll erachtet. Darüber hinaus sieht die Gruppe eine Begrenzung der Flächenbeanspruchung durch Biogaserzeuger als hilfreich für die Ökobetriebe an. Des Weiteren sind klare Zusätze im Pachtvertrag

wünschenswert, die besser die Rahmenbedingungen für ökologische Bewirtschaftung regeln. Sinnvoll für die Ökobetriebe sind außerdem lange Vertragslaufzeiten von 12 Jahren und mehr.

Gruppe 3: Es wird vorgeschlagen, dass Ökobetriebe für sich ein Betriebsprofil oder Leitbild entwickeln sollen (z. B. Familienbetrieb oder Großbetrieb, Produktionsstruktur / Produkte, Anteil Ökofläche). Beim Kontakt mit Verpächtern sollten die positiven Aspekte der ökologischen Bewirtschaftung bzw. des entwickelten Leitbildes besser herausgestellt werden („Klappen gehört zum Geschäft“). Dies könnten Hinweise auf die Vorzüge von ökologischen Fruchtfolgen, auf Beiträge zur Nachhaltigkeit der Landwirtschaft und zur zukünftigen Bodengesundheit sein. Außerdem wären transparente Vergaberichtlinien für Großverpächter, z.B. als Zielvorgaben für einen bestimmten ökologisch bewirtschafteten Flächenanteil hilfreich.

Gruppe 4: Nach Meinung dieser Gruppe ist der Einsatz von marktwirtschaftlichen Instrumenten, die an den Preisen ansetzen, zur Erreichung von ökologischen Zielen bei öffentlichen Vorhaben zu bevorzugen. Außerdem sollen Verbraucher noch mehr für Ökoprodukte sensibilisiert werden. Darüber hinaus sollten Änderungen am Ordnungsrecht, die das Pachtgeschehen betreffen, diskutiert werden.

4.3.2 Befragung von ökologischen Betrieben

Gegen Ende der Projektlaufzeit wurden auch noch einmal Landwirte telefonisch dazu befragt

- wie ihrer Meinung nach den ökologisch wirtschaftenden Betrieben speziell am Pachtmarkt geholfen werden kann und
- wie sie die aus der Untersuchung gewonnenen Vorschläge beurteilen.

Dazu wurden im Januar 2014 mit sechs Landwirten aus den fünf Untersuchungsregionen Telefoninterviews geführt. Es wurden nur Landwirte angesprochen, die sich an der schriftlichen Befragung im Frühjahr 2013 beteiligt hatten und auch einen Verpächter als Interviewpartner benannt hatten. Die weitere Auswahl richtete sich allein nach der Bereitschaft der Landwirte zur Teilnahme an einem telefonischen Interview. Die Gespräche wurden bis auf eine technisch bedingte Ausnahme aufgezeichnet. Zunächst wurden die Landwirte nach eigenen Ideen für eine hilfreiche Unterstützung am Pachtmarkt befragt, danach wurden durch den Interviewer verschiedene Vorschläge hinsichtlich einer möglichen Unterstützung am Pachtmarkt unterbreitet und mit den Landwirten erörtert. Die vorgestellten Vorschläge orientierten sich an den auf dem im Rahmen des Projektes durchgeführten Workshop erarbeiteten Ergebnissen sowie den Interviews mit den Verpächtern. Die Gespräche dauerten ca. 12 bis ca. 20 Minuten.

Von den Landwirten wurden folgende Vorschläge für eine Unterstützung auf dem Pachtmarkt unterbreitet:

- Finanzielle Unterstützung für pachtende Betriebe
- Förderung für Biogas „zurückdrehen“, um den dadurch entstandenen Druck auf den Pachtmarkt zu vermindern
- Fördersatz für Beibehaltung des ökologischen Landbaus erhöhen

- Bevorzugung von ökologisch wirtschaftenden Betrieben bei öffentlichen (institutionellen) Verpächtern, z.B. bei Ausschreibungen
- Die Verpächter sollten sich überlegen, ob für ihre Flächen der Anbau von Biogaskulturen und die Ausbringung von Rückständen der Biogaserzeugung wirklich vorteilhafter sind als eine ökologische Bewirtschaftung
- Bei Verpachtung durch die BVVG sollte bei der Vergabe der Flächen mehr auf die individuellen Betriebsstrukturen geachtet und die Flächen nicht nur nach Höchstgebot vergeben werden. Auch die sogenannten beschränkten Ausschreibungen seien zu wenig hilfreich, weil die Kriterien für Ökobetriebe zu unspezifisch sind und es dort auch nach Höchstgebot geht. Insgesamt erscheinen den Landwirten die Kriterien für die Flächenvergabe bei der BVVG als zu wenig transparent.

Im Anschluss daran wurden den Landwirten verschiedene Maßnahmen zur Unterstützung am Pachtmarkt unterbreitet. Gestützt auf ihre eigenen Erfahrungen sollten sie diese Maßnahmen hinsichtlich auf Relevanz und Umsetzbarkeit einschätzen:

Vorschlag 1: Ökologische Pachtquote

Der Vorschlag beinhaltet die Idee, Verpächter zu verpflichten, einen bestimmten Anteil ihrer Fläche an ökologisch wirtschaftende Betriebe zu verpachten. Die meisten Landwirte begrüßen diesen Vorschlag und finden ihn sinnvoll. Vor allem auf Flächen der Kirche wird hier Potenzial gesehen. Problematisch wäre allerdings, wenn die Preise für diese Flächen genauso hoch sind, wie auf den Flächen, die dann nicht in die Quote fallen, da generell die hohen Pachtpreise, vor allem in den letzten Jahren als Problem gesehen werden. Außerdem sollte die Quote nicht zu gering sein. Es wurden jedoch auch Befürchtungen geäußert, dass so die Besitzer der Flächen bevormundet würden, was insbesondere bei privaten Besitzern ein Problem sein könnte. Aus diesem Grunde würde in den Regionen, in denen die Flächen fast ausschließlich in Privatbesitz sind, die Umsetzung der Ökoquote vermutlich unrealistisch sein und die dort wirtschaftenden Ökobetriebe benachteiligen.

Vorschlag 2: Finanzielle Hilfen für pachtende Ökobetriebe.

Von den meisten befragten Landwirten wurde dieser Vorschlag begrüßt. Ein Landwirt wies darauf hin, dass dabei die in den Regionen unterschiedlichen Pachtpreise bei der Regelung berücksichtigt werden müssten. Auch für die neuen Bundesländer wurde der Vorschlag sehr unterstützt. Insbesondere bei den Flächen der BVVG, die nach Höchstgebot vergeben werden, seien die kleineren Ökobetriebe oft nicht in der Lage, bei den Geboten mitzugehen und würden daher bei der Vergabe der Flächen oft leer ausgehen. Andere Landwirte erachten eine staatliche Förderung zwar als sinnvoll, jedoch bestünde ihrer Meinung nach bei speziellen Erleichterungen für Pachtzahlungen die Gefahr, dass dadurch andere Fördermaßnahmen wegfallen könnten und damit die an sich gut gemeinte Maßnahme kontraproduktiv würde. Insofern sollte die Förderung eher im Rahmen der Fördersätze des Ökolandbaus stattfinden, um so den Landwirten die Pachtzahlungen zu erleichtern.

Einer der befragten Landwirte gab an, dass er finanzielle Hilfen für Pachtbetriebe nicht so gut findet, weil das Anlass zum Neid in der Nachbarschaft geben könnte. Aus seiner Sicht wäre es

besser, wenn der Landwirt in der Lage wäre, über den Verkauf seiner Produkte und durch angemessene Erlöse am Pachtmarkt konkurrenzfähig zu sein.

Vorschlag 3: Längere Pachtlaufzeiten

Mit diesem Vorschlag sollte ermittelt werden, ob bei den Landwirten Bedarf nach einer Regelung zu längeren Pachtlaufzeiten besteht. Die befragten Landwirte sahen aber nur wenig Bedarf nach einer diesbezüglichen Regelung. Nur für Ostdeutschland wurde angemerkt, dass die Pachtverträge mit der BVVG oft recht kurz sind und daher die angebotenen Flächen für Ökobetriebe oft nicht in Frage kommen.

Vorschlag 4: Transparenz über Pachtflächen oder Pachtpreise.

Generell wurde von den Interviewten mehr Transparenz zu Pachtpreisen und Pachtflächen befürwortet. Einige Landwirte gaben an, dass sie im direkten Umfeld über Pachtpreise und Pachtflächen zwar ganz gut Bescheid wüssten, aber ein aktueller Überblick über eine größere Region würde auch ihnen helfen. Ein Landwirt brachte den Vergleich mit einem Mietspiegel, der einen guten Überblick über aktuelle Mieten in bestimmten Wohnlagen wiedergibt und der ein guter Orientierungspunkt für Pächter und Verpächter wäre. Ein anderer Landwirt wünschte sich eine Art Pachtkataster für das ganze Bundesland und wies darauf hin, dass diese Auskünfte nicht nur für Pächter, sondern auch für Verpächter hilfreich wären. Ein Nachteil könnte allerdings sein, dass dann die Pachten gerade in den Regionen, in denen sie bisher vergleichsweise gering gewesen waren, steigen könnten. Ein weiterer Landwirt zeigte besonderes Interesse für eine Übersicht über in Zukunft frei werdende Pachtflächen, insbesondere dann, wenn diese bereits auf Ökolandbau umgestellt sind. Auch wenn die meisten der befragten Landwirte ihre individuellen Informationen über Preise und Flächen als gut einschätzen, hätten sie dennoch Interesse an einer breiteren Übersicht über aktuelle Entwicklungen am Pachtmarkt. Nur ein Landwirt hatte kein Interesse an diesen Informationen.

Vorschlag 5: Beratung zu Pachtverträgen für Pächter und Verpächter.

Dieser Vorschlag wurde von den meisten Landwirten positiv aufgenommen. Vor allem eine rechtliche Beratung wurde des Öfteren gewünscht. Dies betrifft auch die Verfügbarkeit aktueller Musterpacht- oder Musterübergabeverträge. Einige Landwirte waren der Auffassung, der Bauernverband sollte diese Art Beratung anbieten, andere legten großen Wert darauf, dass diese Art Beratung von einer unabhängigen Stelle angeboten werden sollte. Einer der befragten Landwirte gab an, dass es bereits genug Beratungsstellen gäbe und es aus seiner Sicht diesbezüglich keinen Bedarf gibt.

Vorschlag 6: Öffentlichkeitsarbeit

Dieser Vorschlag zielt darauf ab, durch Informationen in der Öffentlichkeit eventuelle Vorbehalte bei Verpächtern gegen ökologisch wirtschaftende Landwirte abzubauen. Prinzipiell schätzen die meisten befragten Landwirte diesen Vorschlag als sinnvoll ein. Einige Landwirte bestätigten, dass es Vorbehalte gegen Ökopächter gibt, andere gaben an, nicht mit diesen Vorbehalten konfrontiert zu sein. Es wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass es wichtig ist, dass diese Öffentlichkeitsarbeit objektiv sein muss und möglichst unabhängig von Bioanbau-

verbänden betrieben werden sollte. Andere vertraten die Auffassung, dass man „so viele Hebel wie möglich“ in Bewegung setzen sollte. Ein Landwirt betonte, dass Öffentlichkeitsarbeit auch deshalb wichtig sei, weil viele Verpächter in ihrer aktiven Zeit als Landwirte oft konventionell gewirtschaftet hätten. Deshalb sei es gut, diese Verpächter darüber zu informieren, dass im Ökolandbau auf Ackerflächen durchaus mehr als eine Kultur erwünscht seien könnten und deshalb das Aussehen dieser Flächen nicht auf die Nachlässigkeit des Landwirts zurückzuführen sei. Einige Landwirte äußerten Zweifel über die Wirksamkeit der Maßnahme, da man damit nur die Interessierten erreiche, aber nicht die, „denen es nur um die Kohle geht“.

Vorschlag 7: Marktposition für Ökobetriebe verbessern

Dieser Vorschlag wurde von den Landwirten als wenig realistisch und schwierig umsetzbar eingeschätzt. Prinzipiell würden sie es zwar begrüßen, wenn sie über höhere Erlöse konkurrenzfähiger und besser in der Lage wären, bei den hohen Pachtpreisen mitzubieten. Einen direkt politischen Eingriff auf den Produktmärkten halten sie aber nicht als das geeignete Mittel, um dieses Ziel zu erreichen.

5 Diskussion und Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Ergebnisse werden in derselben Reihenfolge diskutiert, wie sie vorgestellt worden waren (Befragung der Ökobetriebe im Abschnitt 5.1, Befragung der Verpächter im Abschnitt 5.2). Die Ergebnisse aus den zusätzlichen Befragungen von weiteren Experten des Pachtmarktes und ökologisch wirtschaftenden Pächtern (siehe Abschnitt 4.3) fließen mit in die Zusammenfassung der Ergebnisse in den Abschnitt 5.3 ein.

5.1 Diskussion der Ergebnisse der schriftlichen Befragung

5.1.1 Das Flächenwachstum der befragten Ökobetriebe

Da die Studie an der Frage ansetzt, ob Ökobetriebe am Pachtmarkt benachteiligt sind, steht die Messung des bisherigen Betriebsgrößenwachstums dieser Betriebe auch am Anfang der Untersuchung. Entsprechend der absoluten Flächenveränderung seit der Umstellung auf ökologischen Landbau lassen sich zwei Gruppen von Betrieben unterscheiden. Dies sind die Gruppe der süddeutschen Betriebe (R1, R3, R4) mit einem durchschnittlichen Wachstum der LF von unter 10 ha und die Gruppe der norddeutschen Betriebe (R2, R5) mit einem Wachstum von über 20 ha (Tabelle 61, Spalte 1). Zu einer etwas anderen Einteilung kommt man, wenn man das prozentuale Flächenwachstum zugrunde legt (Tabelle 61, Spalte 5). Nun rücken die Betriebe aus dem Raum Freiburg mit +31% Flächenzuwachs hinter die Spitzenreiter aus dem Raum Lüneburg, +65%, auf den zweiten Platz vor, gefolgt von den Betrieben aus Oberbayern, +29%, die den dritten Platz belegen. Die beiden hinteren Plätze nehmen die Betriebe aus Unterfranken, +19%, und aus Ost-Mecklenburg-Vorpommern, +10%, ein, wobei zu berücksichtigen ist, dass in diesen beiden Regionen die Umstellung auch später als in den süddeutschen Regionen erfolgte.

Ein weiterer Unterschied besteht in der Art, wie das Wachstum erreicht wurde. In den alten Bundesländern (R1-R4) sind die Betriebe überwiegend durch die Zupacht von Flächen gewachsen. Das Wachstum der Eigentumsflächen liegt zwischen +8 und +28% und trägt in absoluten Zahlen nur in Unterfranken und im Raum Lüneburg in einem größeren Umfang zum gesamten Flächenwachstum bei. Völlig anders ist dagegen die Entwicklung in Ost-Mecklenburg-Vorpommern verlaufen: Hier hat die durchschnittliche Betriebsgröße mit +10% am geringsten zugenommen und ist durch eine absolut Abnahme der Pachtflächen (-21 ha) und eine deutliche Zunahme der Eigentumsflächen, +46 ha, gekennzeichnet. Damit liegt die Eigentumsquote mit 54% auf dem gleichen Niveau wie im Raum Lüneburg.

Tabelle 61: Durchschnittliches Wachstum der bewirtschafteten Fläche seit der Umstellung auf ökologischen Landbau (ha, aufsteigend) ¹⁾

Region	Bewirtschaftete Fläche, ha LF	Pachtfläche, ha	Eigentumsfläche, ha	Aktuelle Betriebsgröße, ha LF	Wachstum der LF, %
Spalte	1	2	3	4	5
Raum Lüneburg	+34,4	+32,1	+7,5	83,1	+65
Raum Freiburg	+4,4	+5,4	+0,3	22,6	+31
Oberbayern	+6,3	+6,1	+1,2	27,1	+29
Unterfranken	+7,8	+6,8	+2,2	49,7	+19
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	+18,5	-21,1	+46,1	193,1	+10
Gesamt	+12,4	+5,7	+9,9	67,0	+23
Statistische Angaben zum Flächenwachstum (LZ 1999 und 2010, siehe die Tabelle 1, Anhang 1)					
Ökobetriebe aller untersuchten Regionen	+ 2,7	-	-	71,9	+4%
Alle Ökobetriebe Deutschland	+ 8,2	-	-	59,3	+16%

¹⁾Die gesamte mittlere Flächenzunahme, Spalte 1, ergibt sich rechnerisch nicht durch Addition der Werte in den Spalten 2 und 3, da die Stichproben nicht den gleichen Umfang haben.

Das Flächenwachstum der befragten Ökobetriebe lässt sich nur in beschränktem Umfang mit den statistisch verfügbaren Angaben zur Flächenentwicklung vergleichen (siehe den unteren Teil der Tabelle 61). Dafür sind folgende Gründe zu nennen:

1. Die zugrunde liegenden Zeiträume sind nicht identisch (LZ von 1999 und 2010 bzw. Umstellungsbeginn bis 2013)
2. Die Statistik bildet über den Zeitraum 1999-2010 keine identischen Betriebe ab, so dass auch nicht individuelle Entwicklungen verfolgt werden können
3. Aus Datenschutzgründen werden auf der Landkreisebene für Ökobetriebe nicht alle benötigten Zahlen ausgewiesen

Aus der Auswertung der in den Landwirtschaftszählungen von 1999 und 2010 für alle fünf Untersuchungsregionen enthaltenen Ökobetriebe (N=2.030) errechnet sich ein mittlerer Größenwuchs von +2,7 ha LF (von 69,2 auf 71,9 ha), was einem Wachstum von nur +4% der LF entspricht. Im Bundesdurchschnitt aller Ökobetriebe hat die durchschnittliche Betriebsgröße im selben Zeitraum um +8,2 ha (+16%) zugenommen (von 51,1 auf 59,3 ha). Beide Angaben liegen damit unter dem für die Befragungsbetriebe ermittelten Flächenwachstum von durchschnittlich +12,4 ha.

Der relativ deutliche Unterschied zwischen dem Wachstum der Betriebe in den Untersuchungsregionen laut LZ, +2,7 ha, und dem Wachstum der befragten Betriebe, +12,4 ha, ist wohl überwiegend auf die Entwicklung der Ökobetriebe in Ost-Mecklenburg-Vorpommern zurückzuführen. Für diese Region weist die LZ eine Abnahme der mittleren Betriebsgröße von 244 auf 200 ha LF ausweist (siehe Tabelle 1, Anhang 1), wodurch auch das mittlere Wachstum aus allen Untersuchungsregionen stark beeinflusst wird. Die befragten Betriebe in Ost-Mecklenburg-Vorpommern konnten dagegen noch ein positives Wachstum von +18 ha erreichen.

Die Differenz zwischen der bundesweiten Flächenzunahme von +8,2 ha zwischen 1999 und 2010 und dem hier ermitteltem Zuwachs der Befragungsbetriebe von +12,4 ha seit Beginn der Umstellung auf ökologischen Landbau kann, abgesehen von den unterschiedlich langen Zeiträumen, damit erklärt werden, dass die untersuchten Regionen gemäß der eingangs vorgestellten Konzeption nicht einen bundesweiten Durchschnitt abbilden sollen. Vielmehr wurden sowohl Regionen ausgewählt, in denen die ökologisch bewirtschaftete Fläche gegenüber dem Bundesmittel überdurchschnittlich zugenommen hat (Oberbayern, Unterfranken, Raum Lüneburg), als auch Regionen mit einer unterdurchschnittlichen Zunahme (Raum Freiburg, Ost-Mecklenburg-Vorpommern; siehe Tabelle 4, Abschnitt 3.2).

In diesem Zusammenhang ist auch die Frage von Interesse, wie sich in der gleichen Zeit die Fläche der konventionellen Betriebe entwickelt hat. Da auf die Bildung einer Vergleichsgruppe von konventionellen Betrieben aus den eingangs erwähnten Gründen verzichtet wurde (siehe dazu Abschnitt 3.1), soll dennoch versucht werden, anhand des verfügbaren statistischen Materials wenigstens eine ungefähre Abschätzung ihres Wachstums vorzunehmen. Zu diesem Zweck wurde aus dem Material der Landwirtschaftszählungen von 1999 und 2010 für die fünf Untersuchungsregionen das durchschnittliche Wachstum aller Betriebe ermittelt (Tabelle 62 und Tabelle 2, Anhang 1) und mit dem Wachstum der ökologischen Betriebe verglichen. Wie die Tabelle 62 in der untersten Zeile zeigt, unterscheiden sich die beiden Gruppen in der durchschnittlichen Betriebsgröße (67 bzw. 62 ha LF) nicht allzu sehr. Deutlich verschieden sind aber die mittleren Zunahmen der Betriebsgröße, da die Ökobetriebe seit der Umstellung im Durchschnitt um +23%, die Gesamtheit aller Betriebe von 1999 bis 2010 aber um +54% gewachsen sind. Diese Differenz scheint zu groß zu sein, um sie allein mit der unterschiedlichen Länge der Untersuchungsperioden erklären zu können.

Unterschiede zwischen den Vergleichsgruppen treten aber auch innerhalb der Untersuchungsregionen auf (Tabelle 62). Danach gleichen die Ökobetriebe bezüglich der Betriebsgröße und der Wachstumsgeschwindigkeit in Oberbayern und im Raum Lüneburg noch am meisten der Gesamtheit aus allen Betrieben. Auffällig ist aber, dass alleine im Raum Lüneburg die Ökobetriebe schneller gewachsen sind als der Durchschnitt aus allen Betrieben. Im Raum Freiburg und in Unterfranken bestehen leichte Unterschiede bei der Betriebsgröße (Ökobetriebe > alle Betriebe) aber deutliche Unterschiede bei der Wachstumsgeschwindigkeit (alle Betriebe > Ökobetriebe). In diesen beiden Regionen ist auch die Zahl aller landwirtschaftlichen Betriebe am stärksten zurückgegangen (siehe dazu Tabelle 2, Anhang 1). In Ost-Mecklenburg-Vorpommern liegt eine noch andere Entwicklung vor, da hier die Ökobetriebe deutlich kleiner

sind als der Durchschnitt aus allen Betrieben jedoch das durchschnittliche Wachstum sehr ähnlich ist.

Tabelle 62: Wachstum der Ökobetriebe im Vergleich mit der Gesamtheit aller Betriebe in den Untersuchungsregionen ¹⁾

Region	Befragte Ökobetriebe (N=401)		Alle Betriebe (N=27.704)	
	Aktuelle Betriebsgröße, ha LF	Wachstum seit Umstellung, %	Betriebsgröße 2010, ha LF	Wachstum 1999 bis 2010, %
Spalte	1	2	3	4
Oberbayern	27,1	+29	25,1	+32
Raum Lüneburg	83,1	+65	75,0	+50
Unterfranken	49,7	+19	40,8	+72
Raum Freiburg	22,6	+31	16,1	+60
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	193,1	+10	312,0	+11
Mittelwert	67,0	+23	62,3	+54

¹⁾Die vollständigen Daten können der Tabelle 2, Anhang 1, entnommen werden.

Die Entwicklung der Betriebsgrößen kann wie folgt zusammengefasst werden:

1. Die ausgewählten Regionen repräsentieren vor allem die Standorte, in denen der Flächenanteil des ökologischen Landbaus verglichen mit dem Bundesdurchschnitt – eine Ausnahmen bildet nur der Raum Lüneburg- in der Regel deutlich höher ist.
2. Die Befragungsbetriebe können weitgehend als repräsentativ für die Entwicklung des ökologischen Landbaus in den fünf Untersuchungsregionen betrachtet werden. Eine Ausnahme scheint in Ost-Mecklenburg-Vorpommern vorzuliegen, wo die befragten Betriebe eine positivere Entwicklung aufweisen als der Durchschnitt.
3. Das Wachstum der Betriebsgrößen findet durch die Auswahl von fünf Untersuchungsregionen vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher Standortbedingungen statt. Nicht eingeschlossen sind aber die Regionen, in denen sich auch bisher der ökologische Landbau nur schlecht etablieren konnte.
4. Die Wachstumsverläufe weisen regionale Unterschiede auf, jedoch lassen weder die absolute Betriebsgröße noch die Wachstumsgeschwindigkeit für sich genommen Aussagen über eine Benachteiligung von Ökobetrieben am Pachtmarkt zu.

5.1.2 Erfahrungen und Meinungen der befragten Betriebe zum Pachtmarkt

Über negative Erfahrungen am Pachtmarkt berichten 30,4% (N=104) der befragten Ökobetriebe. Aber nur für jeden fünften Ökobetrieb (N=70) stellt der Pacht- und Bodenmarkt auch das in Zukunft wichtigste betriebliche Thema dar. Daraus lässt sich folgern, dass nicht jedes aufgetretene Pachtproblem auch gleich von großer wirtschaftlicher Bedeutung für den Betrieb sein muss. Die bisherigen negativen Erfahrungen sind am häufigsten beim Abschluss von

neuen Verträgen aufgetreten und erst an zweiter Stelle bei der Verlängerung von alten Verträgen. Zwischen den bisher aufgetretenen Pachtproblemen und den übrigen erhobenen betriebsstrukturellen, agrarstrukturellen, persönlichen und regionalen Merkmalen konnte mittels einfacher statistischer Verfahren kein gesicherter Zusammenhang festgestellt werden.

Hatten bisher ca. 30% der Befragten selber schon negative Erfahrungen am Pachtmarkt gemacht, beträgt der Anteil derer, die von einer grundsätzlichen Benachteiligung von Ökobetrieben am Pachtmarkt ausgehen fast 50%. Als Ursachen der Pachtprobleme werden zuerst eine starke Konkurrenz und demzufolge auch stark steigende Pachtpreise genannt. An zweiter Stelle stehen Schwierigkeiten, geeignete Verpächter und geeignete Flächen zu finden. Konkurrenzdruck und steigende Preise können als „allgemeine Pachtprobleme“ bezeichnet werden, da auch konventionelle Betriebe davon nicht verschont bleiben. Die Eignung der Verpächter und der Pachtflächen für die Zwecke des ökologischen Landbaus kann aber als erstes Indiz für einen ökospezifischen Nachteil gewertet werden. Weitere ökospezifische Nachteile sind ungünstige Pachtlaufzeiten, die der Abstimmung mit anderen vertraglichen Pflichten aus ökologischer Bewirtschaftung entgegenstehen. In diesem Zusammenhang kann auch erwähnt werden, dass Ökobetriebe, wenn sie bisher konventionell bewirtschaftete Flächen pachten und diese dann erst umstellen, an einen bestimmten zeitlichen Horizont der Verpachtung gebunden sind, was sie in ihrer Flexibilität einschränkt und somit in den Handlungsoptionen auch von konventionellen Betrieben unterscheidet.

Fragt man nach den für die Zukunft erwarteten Problemen am Pachtmarkt, steigt nochmals die Anzahl derjenigen an, die eine negative Entwicklung befürchten. Als Ursachen werden eine weiter zunehmende Flächenkonkurrenz durch erneuerbare Energien, durch konventionelle Betriebe, durch außerlandwirtschaftliche Nachfrager und, damit eng zusammenhängend, auch eine Verschlechterung der Pachtbedingungen genannt.

Den aufgeführten Problemen wird in den fünf Untersuchungsregionen aber eine unterschiedliche Bedeutung beigemessen: Während, wie bereits oben angeführt wurde, für bisher schon erlittene negative Erfahrungen am Pachtmarkt kein regionaler Einfluss nachzuweisen war, trifft dies für die anderen Aussagen nicht zu. So wird in Ost-Mecklenburg-Vorpommern und im Raum Lüneburg das Themenfeld Pacht- und Bodenmarkt für das überhaupt wichtigste Thema für die zukünftige Entwicklung des Betriebes gehalten. Eine generelle Benachteiligung von Ökobetrieben am Pachtmarkt stellen besonders häufig Betriebe in Oberbayern und im Raum Lüneburg fest. Diese beiden Regionen zeichnen sich auch durch hohe Pachtpreise und die Erzeugung von Biogas aus. Weniger kritisch wird das bisherige und zukünftige Pachtmarktgeschehen in Unterfranken beurteilt. Im Raum Freiburg scheinen die Rahmenbedingungen am Pacht – und Bodenmarkt am wenigsten das Wachstum des ökologischen Landbaus zu behindern.

5.1.3 Beurteilung der Auswirkungen des Pachtmarktes auf die Entwicklung des Ökolandbaus

Die besprochenen Entwicklungen des betrieblichen Wachstums und die Bedingungen am Pachtmarkt lassen teils allgemein gültige und teils regionalspezifische Tendenzen erkennen. Jedoch konnte zwischen den Flächenveränderungen und den von den Betrieben geäußerten Erfahrungen und Meinungen zum Pachtmarkt mittels der hier angewendeten statistischen Me-

thoden kein direkter Zusammenhang hergestellt werden. Da eine vertiefte quantitative Analyse, z. B. mittels multivariater Schätzverfahren nicht zum Forschungsdesign der Untersuchung gehört, sollen die Ergebnisse aus den Regionen zunächst nur verbal in Bezug auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Entwicklungstendenzen beschrieben werden:

- Ost-Mecklenburg-Vorpommern (R5) und der Freiburger Raum (R4) unterscheiden sich von den übrigen Regionen dadurch, dass, verglichen mit dem jeweiligen Bundesmittel, beide Regionen im Jahr 2010 bereits einen hohen Anteil an ökologisch bewirtschafteter Fläche erreicht haben (R5: 10,7, R4: 9,1%), jedoch das Wachstum dieser Fläche von 1999 bis 2010 unter dem Bundesdurchschnitt lag (R5: +19,8%, R4:+42,9%). Damit sind aber auch bereits die Gemeinsamkeiten erschöpft, da alle anderen Indikatoren für die Zukunft auf eine unterschiedliche Entwicklung des ökologischen Landbaus in beiden Regionen hindeuten. Dies lässt sich zum einen aus den einzelbetrieblichen Wachstumsraten ableiten, die die befragten Ökobetriebe in Ost-Mecklenburg-Vorpommern seit der Umstellung nur um ca. 10% steigern konnten und die in der Gesamtheit aller Ökobetriebe sogar negativ war. Dagegen konnten die Ökobetriebe im Freiburger Raum ihre bewirtschaftete Fläche um 31% steigern, was der zweithöchste Wert aus allen fünf Untersuchungsregionen ist. Zum anderen beurteilen aber auch die Betriebe selber in Ost-Mecklenburg-Vorpommern die zukünftigen Entwicklungschancen pessimistisch und begründen dies auch mit nachteiligen Entwicklungen am Pacht- und Bodenmarkt und zwar mit der außerlandwirtschaftlichen Flächenkonkurrenz, verkürzten Pachtlaufzeiten und Schwierigkeiten, Verpächter zu finden (vgl. Tabelle 44, Abschnitt 4.1.5.2).

Diese Probleme und auch steigende Pachtpreise scheinen dagegen für die Ökobetriebe im Freiburger Raum für die Zukunft von geringer Bedeutung zu sein (vgl. dazu Tabelle 39, Abschnitt 4.1.5, und Tabelle 44, Abschnitt 4.1.5.2). Neben der unterschiedlichen Situation am Pachtmarkt dürften aber auch die im Freiburger Raum vorherrschenden Produktionsrichtungen, Anbau von Dauerkulturen, von Gartenbauerzeugnissen und eine Reihe von außerlandwirtschaftlichen Aktivitäten mit dazu beitragen, die zukünftige Entwicklung optimistischer zu beurteilen in Ost-Mecklenburg-Vorpommern, wo der Futterbau der dominierende Betriebszweig ist (siehe dazu Tabelle 20, Abschnitt 4.1.2 und die Ergebnisse von Francksen und Latacz-Lohmann, 2008, S. 216). Bei dieser unterschiedlichen Beurteilung der derzeitigen und der zukünftigen Lage, sollte nicht in Vergessenheit geraten, dass die Betriebe in Ost-Mecklenburg-Vorpommern im Durchschnitt fast neunmal so groß sind wie im Freiburger Raum und dass Pachtpreisniveau dort signifikant niedriger ist (R5: 141 €/ha, R4: 317 €/ha)

- Probleme für ihre zukünftige Entwicklung sehen aber auch die befragten Betriebe aus dem Raum Lüneburg (R2) und aus Oberbayern (R1). Beide Regionen haben im Zeitraum 1999 bis 2010 gegenüber dem Bundesdurchschnitt eine etwas stärkere Zunahme des Anteils der Ökofläche an der gesamten LF und der Zahl der Ökobetriebe erfahren, mit dem Unterschied, dass in Oberbayern der Anteil der Ökofläche bereits 11,4%, im Raum Lüneburg jedoch nur 5,7% beträgt. Im Vergleich der fünf Untersuchungsregionen weisen die Ökobetriebe in beiden Regionen überdurchschnittliche Zunahmen der bewirtschafteten Fläche auf (+65% bzw. +29%) und haben so mit dem durchschnittlichen Wachstum aller Betriebe Schritt halten können oder haben es sogar noch über-

troffen. Die Betriebe in Oberbayern haben von allen fünf Regionen mit 58% die höchste Eigentumsquote, die im Raum Lüneburg mit 37% nach Ost-Mecklenburg-Vorpommern die zweitniedrigste. Beide Regionen haben hohe Pachtpreise für Ackerland (R1: 399 €/ha, R2: 296 €/ha) und erwarten für die Zukunft noch weitere Preissteigerungen. Als Hauptgründe nennen sie die starke Flächenkonkurrenz durch die Erzeugung von Biogas und durch das Wachstum der konventionellen Betriebe (vgl. Tabellen 44 und 45, Abschnitt 4.1.5.2). Im Raum Lüneburg haben die Betriebe ein breiteres Produktionsspektrum zur Hand als in Oberbayern, wo die Umsatzerlöse zu über 80% aus dem Futterbau kommen (vgl. Tabelle 20, Abschnitt 4.1.2). Die Haupterwerbsquote liegt in beiden Regionen über dem Mittel aller Untersuchungsregionen. Als in Zukunft besonders wichtige Themen der betrieblichen Entwicklung werden in Oberbayern „Organisation und Strategie“ genannt und im Raum Lüneburg „Markt und Preise“. Dies lässt sich dahingehend interpretieren, dass die Beibehaltung der bisher am Pachtmarkt erreichten Konkurrenzfähigkeit einen hohen Stellenwert hat.

- Die Region Unterfranken hat von allen untersuchten Regionen in den letzten zehn Jahren den Ökolandbau, gemessen an der ökologisch bewirtschafteten Fläche (+250%) und der Zahl der Ökobetriebe (+170%), am stärksten gesteigert. Zusammen mit Ost-Mecklenburg-Vorpommern gehört sie aber auch zu den späten Umstellern. Das Größenwachstum der Ökobetriebe fällt verglichen mit dem Wachstum in anderen Regionen, Ost-Mecklenburg-Vorpommern ausgenommen, mit durchschnittlich +19% nur gering aus, was wohl nicht allein dem späten Umstellungszeitpunkt zugeschrieben werden kann. Beim Umfang der bewirtschafteten Fläche stehen die Ökobetriebe aus Unterfranken im regionalen Vergleich mit ca. 50 ha LF je Betrieb an dritter Stelle. Sie sind damit noch etwas größer als der Durchschnitt von allen Betrieben aus der Region, die aber im Gegensatz zu den Ökobetrieben in den Jahren 1999 bis 2010 ein sehr hohes Wachstum (+72%) gezeigt haben. Die unterfränkischen Ökobetriebe haben mit 32% die niedrigste Haupterwerbsquote und eine etwas unterdurchschnittliche Eigentumsquote. Der betriebliche Schwerpunkt liegt auf dem Ackerbau, ca. 60% der Betriebe, gefolgt von Futterbau, 21% der Betriebe. Als wichtigstes Zukunftsthema werden arbeitswirtschaftliche Fragen und die Sicherung der Hofnachfolge genannt (vgl. Tabelle 39, Abschnitt 4.1.5). Als Pachtprobleme werden zu wenig geeignete Verpächter und eine starke Konkurrenz durch konventionelle Betriebe genannt (Tabelle 44, Abschnitt 4.1.5.29). Das Pachtpreisniveau ist noch niedrig und liegt beim Vergleich der Mittelwerte stets in derselben Gruppe wie die Pachtpreise in Ost-Mecklenburg-Vorpommern. Das lässt den Schluss zu, dass in Unterfranken die Umstellung auf ökologischen Landbau mehr als in den anderen Regionen erkennbar, als eine spezifische Möglichkeit gesehen wird, sich dem Strukturwandel anzupassen.

5.2 Diskussion der Ergebnisse der mündlichen Befragung der Verpächter

Die Diskussion beginnt mit der Beurteilung der Qualität der Verpächterstichprobe (5.2.1). Daran schließt sich die Diskussion der Antworten auf die vier Kernfragen an (5.2.2).

5.2.1 Beurteilung der Verpächterstichprobe

In der Verpächterstichprobe (N=25) sind etwas mehr institutionelle Verpächter enthalten als es ursprünglich geplant war und als es auch ihrer am bundesweiten Umfang der verpachteten Fläche gemessenen Bedeutung entspricht (siehe Abbildung 2, Abschnitt 3.4.1). In Bezug auf den letzten Punkt stellt die Region Ost-Mecklenburg-Vorpommern eine Ausnahme dar, da hier die Eigentums- und Besitzverhältnisse an der landwirtschaftlichen Fläche, und damit auch das Geschehen am Pacht- und Bodenmarkt, immer noch stark von den Folgen der Wiedervereinigung beeinflusst werden. Dadurch tritt neben das Land Mecklenburg-Vorpommern³⁴ am Pacht- und Bodenmarkt als weiterer, bedeutender Eigentümer und Verpächter auch noch der Bund, vertreten durch die BVVG, hinzu. Das Handeln der BVVG, die bis Ende 2012 in Mecklenburg-Vorpommern bereits ca. 400.000 Hektar verkauft hatte³⁵ und gegenwärtig dort noch über 43.400 ha LF verfügt³⁶, schafft für den regionalen Pacht- und Bodenmarkt völlig andere Rahmenbedingungen als in den übrigen Untersuchungsregionen. Darauf kann hier aber nur in begrenztem Umfang eingegangen werden, insbesondere auch deshalb, weil die BVVG wegen der Zielvorgabe, die in ihrem Besitz befindlichen Flächen schnellstmöglich zu privatisieren, in keiner Weise mit den übrigen institutionellen Verpächtern verglichen werden kann. Da die BVVG von keinem ihrer Pächter als potenzieller Interviewpartner benannt wurde, gehen die Ergebnisse aus dem mit ihr geführten Interview (25+1) auch nur am Rande in die Diskussion ein.

Die befragten Verpächter (N=25) lassen sich drei Gruppen zuordnen:

- Die zahlenmäßig größte Verpächtergruppe bilden die Landwirte (N=13), die ehemals die verpachteten Flächen im Haupt- oder Nebenerwerb selber bewirtschaftet haben und nun, weil sie im Ruhestand sind oder einem außerlandwirtschaftlichen Erwerb nachgehen, die im Eigentum verbliebenen Flächen auf dem Pachtmarkt anbieten. Die Mitglieder dieser Gruppe betrachten die Verpachtung von durchschnittlich 23 ha LF als dauerhafte Nutzungsform. Wenn Flächenverkauf auftritt, dann in Verbindung mit baulichen Maßnahmen der öffentlichen Hand oder wenn im familiären Bereich wichtige Investitionen zu finanzieren sind. Sieben Verpächter sind im Ruhestand, sechs sind noch erwerbstätig. Die wirtschaftliche Bedeutung des Einkommens aus Verpachtung ist bei den ehemaligen Haupterwerbslandwirten deutlich höher als bei den Nebenerwerbslandwirten.
- Als zweite Verpächtergruppe sind die Personen zu nennen, die in der Regel durch Erbschaft landwirtschaftliches Eigentum erworben haben, ohne selber landwirtschaftlich tätig gewesen zu sein. Zu dieser Gruppe werden fünf der Befragten gezählt, obwohl es aus formaler Sicht sechs sind (siehe Abschnitt 4.2.2.1, Verpächter R1-4). Für

³⁴ Das Land Mecklenburg-Vorpommern besitzt den Angaben der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH (2012) zufolge ca. 87.000 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen.

³⁵ Dieser Angabe der BVVG (2012) für Mecklenburg-Vorpommern kann nicht die Nutzungsart der Flächen entnommen werden.

³⁶ Diese Angabe wurde dem Interview mit der BVVG entnommen.

diese Verpächter stellt genauso, wie für die vorherige Gruppe, die Verpachtung ihres durchschnittlich 7 ha LF großen Besitzes, die am meisten wünschenswerte Landnutzung dar. Landverkauf wird von dieser Gruppe noch stärker abgelehnt als bei der Gruppe der Landwirte, wobei dies häufig mit emotionalen Aussagen wie „Boden verkauft man nicht“ begründet wird. Alle diese Personen stehen noch im Erwerbsleben; die wirtschaftliche Bedeutung der Verpachtung ist gering bis hin zu unbedeutend.

- Beide private Verpächtergruppen leben bis auf eine Ausnahme auf den ursprünglichen Hofstätten, in der Nähe ihrer verpachteten Flächen. Sie besitzen im Anschluss an die Hofstätten häufig noch selbst genutzte Obst- und Grünflächen und in der Mehrzahl auch Waldflächen. Die Waldflächen befinden sich durchgängig schon seit langer Zeit im Eigenbesitz und stehen grundsätzlich nicht zum Verkauf.
- Die dritte Gruppe bilden die institutionellen Landeigentümer (N=7). Auf den Sonderfall „BVVG“ war bereits oben hingewiesen worden, jedoch gehört die BVVG hier nicht der Stichprobe an. Mit den privaten Landeigentümern verbinden die hier befragten institutionellen Verpächter die Absicht, auch in Zukunft an dem landwirtschaftlichen Besitz festhalten zu wollen³⁷, wobei aber die Besitzdauer bei einzelnen Teilstücken aus technischen Gründen auch kurz sein kann. Für die fünf Gebietskörperschaften in dieser Gruppe ist der Eigenbesitz von landwirtschaftlichen Flächen bis auf eine Ausnahme³⁸ ein Werkzeug, um hoheitliche Planungsaufgaben durchführen zu können. Dies sind die Bereitstellung von Flächen für die Stadtentwicklung, einschließlich Ausgleichsmaßnahmen, für die Flurneuordnung und die Unterstützung der ländlichen Entwicklung. Die fiskalische Bedeutung der Verpachtung ist für die Gebietskörperschaften gemessen an den sonstigen Einnahmen als gering bis unbedeutend einzuschätzen. Etwas anders ist die Zweckbestimmung des landwirtschaftlichen Vermögens bei dem befragten kirchlichen Verpächter zu beurteilen. Grundsätzlich hat das kirchliche Grundvermögen, und dies gilt für beide großen Kirchen in Deutschland, in erster Linie immer noch die Funktion, zur Finanzierung der eigentlichen kirchlichen Aufgaben beizutragen (traditionell die Besoldung der Pfarrer und die Unterhaltung der Kirchengebäude). Allein für den als gemeinnützigen Verein organisierten institutionellen Eigentümer (R5-2) fällt die ökologische Bewirtschaftung mit der Erreichung seiner eigenen Ziele zusammen.

Die Schichtung der 25 befragten Verpächter stimmt einigermaßen gut mit der historischen Schichtung von 1937 überein, von der angenommen wird, dass ihre Grundstrukturen auch heute noch Bestand haben (siehe Abbildung 2, Abschnitt 3.4.1). Es fehlt allerdings die Gruppe der Erwerbsgesellschaften, die als juristische oder natürliche Personen des privaten Rechts heute besondere Aufmerksamkeit auf sich ziehen (siehe Forstner et al. 2011).

Die Verpächter haben in der Regel langjährige Erfahrung mit der Verpachtung. Auch wenn heute neun der Befragten ausschließlich an Ökobetriebe verpachten, so haben doch alle Verpächter auch schon an konventionelle Betriebe verpachtet. Der Vergleich der von den Ver-

³⁷ Die Mehrheit ist sogar an einer Vergrößerung des landwirtschaftlichen Besitzes interessiert und betreibt in Abhängigkeit von der Größe der Organisation auch eine systematische Marktbeobachtung.

³⁸ Hier handelt es sich um einen historisch begründeten Besitz, dem zusammen mit der Pflege von umfangreichen Waldflächen hauptsächlich eine naturschutzfachliche Bedeutung zukommt.

pächtern genannten Pachtpreise mit den Preisen ihrer Pächter (siehe Tabelle 50, Abschnitt 4.2.1.3) zeigt auch, dass die Angaben der Verpächter insgesamt als zuverlässig gelten können. Die Verpächterstichprobe kann für die Zwecke der Untersuchung als geeignet bezeichnet werden, jedoch wären weitere empirische Untersuchungen zu diesem Thema dringend notwendig.

5.2.2 Diskussion der Ergebnisse der qualitativen Inhaltsanalyse

Die qualitative Inhaltsanalyse hatte sich auf vier Kernfragen an die Verpächter konzentriert, um Ansatzpunkte für eine Unterstützung von ökologischen Betrieben am Pachtmarkt zu finden (siehe Abschnitt 3.4.4.2³⁹). Im vorherigen Abschnitt waren für die 25 befragten Verpächter quantifizierbare Fakten aufgeführt worden (persönliche Merkmale, Gegenstand der Verpachtung usw.), die den Hintergrund beschreiben, vor dem die Verpachtungsentscheidungen getroffen werden. Mit der qualitativen Inhaltsanalyse wird nun der Entscheidungskontext erweitert, indem auch die Begriffe und Sinnstrukturen ermittelt werden, die der Verpächter persönlich mit dem Vorgang der Pächtersuche verbindet.

Die im Zusammenhang mit der Pächtersuche gefundenen 16 Codes lassen sich auf vier Kategorien verdichten. Dies sind nach der Häufigkeit des Vorkommens, der in ihnen enthaltenen einzelnen Codes die Begriffe „Nähe“, „Werte“, „Hilfe“ und „Pächter“. Diese Begriffe führen zur folgenden Lesart der Art und Weise, wie Verpächter ihre Pächter suchen:

„Nähe“ steht auch für Vertrauen und bezeichnet damit eine wichtige Bedingung, damit es überhaupt zur Aufnahme von Pachtverhandlungen kommt. Wenn der Verpächter den pachtsuchenden Landwirt nicht für vertrauenswürdig hält, wird er erst gar nicht zu ihm Kontakt aufnehmen. Nähe und damit Vertrauen stiftende Faktoren sind z. B. Freundschaft, Verwandtschaft, Nachbarschaft und Ortsansässigkeit.

„Werte“ steht für einen Katalog von persönlichen Eigenschaften, die sich der Verpächter von seinem Pächter außer der bloßen „Nähe“ auch noch wünscht. Das sind z. B. gute fachliche Kenntnisse und finanzielle Zuverlässigkeit. „Werte“ steht aber auch für Werthaltungen, die der Verpächter selber hat, z. B. Stolz auf sein Eigentum. Damit verbindet sich auch der Wunsch, der Pächter möge diese Einstellungen respektieren, indem er die Pachtflächen mit Sorgfalt behandelt.

Der Begriff „Hilfe“ fügt einen anderen Aspekt hinzu: Da sich die Anforderungen der Verpächter an die Pächter wegen des Rückgangs der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe nicht immer sofort im nahen Umfeld erfüllen lassen, wird Unterstützung bei der Suche notwendig. Auch diese Hilfe wird mehrheitlich bei vertrauten Personen und Organisationen gesucht. Zum Mittel der öffentlichen Ausschreibung greift von den privaten Verpächtern nur eine Minderheit. Teils weil man befürchtet, dadurch in den Ruf der „Preistreiberei“ zu kommen, oder man die ortsansässigen Landwirte, sofern diese noch vorhanden sind, damit vor den Kopf stoßen würde oder weil die Pachtflächen einfach nur zu klein sind..

³⁹ Die vier Kernfragen sind: Wie finden Verpächter ihre Pächter? Was ist Verpächtern bei der Verpachtung wichtig? Wie wird der Pachtpreis festgelegt? Soll man Ökobetriebe helfen um Pachtmarktprobleme zu beheben

Einen weiteren Aspekt der Pächtersuche beleuchtet der Begriff „Pächter“. Damit ist der Fall gemeint, wo pachtwillige Landwirte selber den Kontakt mit potenziellen Verpächtern suchen. Ob dies zu einem erfolgreichen Vertragsabschluss führt, hängt einerseits davon ab, wie gut der Bewerber die Bedingungen „Nähe“ und „Wert“ erfüllt, andererseits aber auch vom Entscheidungsspielraum der Verpächter.

Der Nutzen der qualitativen Inhaltsanalyse wird daran deutlich, dass man in einer standardisierten Befragung vermutlich zuerst nach den Werkzeugen gefragt hätte, die bei der Suche angewendet werden, und den Kriterien, die der Pächter erfüllen sollte. Damit wäre aber nur die Hälfte der Such-Kategorien erfasst worden, nämlich „Hilfe“ und „Werte“. Insbesondere die Bedeutung von „Nähe“ wäre vermutlich nicht in der hier ausgewiesenen Stärke hervorgetreten⁴⁰. Dieses Schema spiegelt vor allem den Suchprozess von kleinen, privaten Landeigentümern wieder, was sich auch an den Fundstellen der Codes nachweisen lässt (siehe dazu die Tabellen 2 und 3, Anhang 2). Je größer der landwirtschaftliche Besitz und je geringer die persönliche Bindung an das Eigentum sind – was beim institutionellen Verpächter in der Natur der Sache liegt - desto mehr wird die Verpachtung zu einem durch rationale Kosten-Nutzenüberlegungen und standardisierte Abläufe gesteuerten Vorgang. Zwar wünschen sich auch große institutionelle Verpächter den fachlich guten und finanziell soliden Pächter, jedoch ist die ökologische Bewirtschaftung dabei praktisch ohne Bedeutung. Das zeigt sich sehr deutlich daran, dass keiner der größeren institutionellen Verpächter die Zahl seiner ökologisch wirtschaftenden Pächter nennen konnte. Der kirchliche Verpächter – und dies ist hier kein Sonderfall wie eigene Arbeiten zeigen (Kögl, Fiedler 2010; Kögl 2012) - schlägt bei der Pächtersuche einen Weg ein, der das Kriterium „Nähe“ in besonderer Weise berücksichtigt: Ortsansässigkeit und eventuell auch Mitgliedschaft in der lokalen Kirchengemeinde sind neben den Vorgaben für Preis und Vertragsdauer häufig das einzige wichtige Kriterium, dass der zukünftige Pächter erfüllen muss. Kleinere institutionelle Verpächter (z. B. Verpächter R3-1 und R5-2) benutzen das oben aufgezeigte Schema der Pächtersuche auch, wenn der Vertreter der Institution dazu von seiner persönlichen Prägung und von seinem Handlungsspielraum her dazu in der Lage ist.

Die Antworten auf die erste Kernfrage haben gezeigt, dass die Pächtersuche nicht nur ein rational gesteuerter Vorgang ist, sondern auch in Abhängigkeit von der institutionellen Einordnung des Bodeneigentums Emotionen und Wertvorstellungen unterliegen kann. Das wird in den Antworten auf die 2. Kernfrage noch deutlicher, da hier der Wertebezug der Verpachtung explizit angesprochen wird. Aus den 16 Einzelcodes wurden dazu die vier Kategorien „Werte“, „Ökologie“, „Nähe“, „Konditionen“ gebildet. Die Häufigkeit ihres Auftretens macht deutlich, welche Kriterien für Verpächter bei der Verpachtung wichtig sind. An der Spitze steht die persönliche Befähigung des Pächters, die sich in einer fachlich guten und verantwortungsbewussten Bewirtschaftung niederschlägt. Diese beiden Codes vereinigen bereits ein Drittel aller Wertvorstellungen auf sich. An dritter Stelle steht die Erwartung, der Pächter möge auch finanziell zuverlässig sein⁴¹. Diese Bedingung ist noch wichtiger als die Höhe des

⁴⁰ Vgl. dazu Fertig (2004), der in einer historischen Betrachtung des Bodenmarktes die Art der gesellschaftlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien als das entscheidende Kriterium herausgestellt hat.

⁴¹ Dabei sind zwei Codes „Pächter muss finanziell zuverlässig sein“ und „Zukunftsbetrieb“ zusammengefasst worden.

Pachtpreises, der erst an vierter Stelle der Häufigkeit der Einzelcodes steht. Die gute fachliche Bewirtschaftungspraxis wird aber nicht nur als allgemeiner Wunsch formuliert, sondern konkretisiert sich in 20% der Nennungen als Wunsch nach einer bewusst ökologischen Bewirtschaftung. Diese Antwort geben vor allem die Verpächter, die selber bereits auf ökologische Bewirtschaftung umgestellt hatten und keine Rückumstellung wünschen. Sie findet sich aber auch in der Gruppe der nichtlandwirtschaftlichen Verpächter häufiger. Die Vorgaben für die „harten“ Vertragskonditionen, Pachtpreis und Pachtdauer, werden erst an letzter Stelle der Verpächterpräferenzen genannt. Für institutionelle Verpächter ist neben der guten fachlichen Praxis die konkrete Form der Bewirtschaftung nur dann von Interesse (Verpächter R5-2 ausgenommen, der eine klare ökologische Zielvorgabe verfolgt), wenn dazu auch naturschutzfachliche Vorgaben vorliegen. Da diese Vorgaben üblicherweise in Form von Bewirtschaftungsprogrammen vorliegen, führen sie auch nicht zu einer direkten Begünstigung von Ökobetrieben sondern stehen jedem interessierten Landwirtschaftsbetrieb offen. Wird die Pächtersuche in Form einer öffentlichen Ausschreibung durchgeführt, dann erhalten aber gerade die „harten“ Vertragskonditionen einen hohen Stellenwert, sofern nicht besondere Ansprüche an die Bewirtschaftungsform gestellt oder sogar ausdrücklich eine ökologische Bewirtschaftung verlangt werden. In Bezug auf die Länge der Vertragslaufzeit lassen sich zwischen den privaten und den institutionellen Verpächtern keine systematischen Unterschiede feststellen. Die aktuelle Diskussion über steigende Pachtpreise scheint jedoch auch für einige der befragten Verpächter der Anlass zu sein, gegenwärtig kürzere Laufzeiten zu bevorzugen. Darauf wird bei der Diskussion der folgenden 3. Kernfrage noch einmal eingegangen werden.

Bereits die Diskussionen um die erste und zweite Kernfrage dürften deutlich gemacht haben, dass die Verpachtung von landwirtschaftlichem Eigentum nicht allein von Gewinnzielen beherrscht wird. Ob diese Auffassung auch in der Diskussion um das heikle Thema der Pachtpreisfindung - das ist die 3. Kernfrage - bestätigt wird, ist deshalb aus theoretischer und praktischer Sicht von besonderem Interesse. Aus theoretischer Sicht deshalb, weil der ökonomischen Theorie zufolge knappe Ressourcen am besten über den Preis verteilt werden; aus praktischer Sicht, weil in Frage steht, ob Verpächter bereit sind, ökologischen Betrieben am Pachtmarkt Zugeständnisse zu machen. Die Antworten zur dritten Kernfrage wurden zu drei Kategorien verdichtet „Verhandlungsmacht der Parteien“, „Informationslage“ und „Werte“. Während in der öffentlichen Diskussion bei der Verhandlung der Pachtpreise die Dominanz der Verpächter weitgehend als gesichert gilt, sehen die Verpächter selber die Machtverhältnisse etwas differenzierter. Grundsätzlich scheinen die Verpächter einen Preiskompromiss zu bevorzugen, sei es, dass ein ortsüblicher Preis bekannt ist und als Richtpreis akzeptiert wird oder dass sich die Parteien selber auf einen für beide Seiten auskömmlichen Preis einigen. Wird der Preis nur von einer Seite vorgegeben und auch durchgesetzt, dann kommt das den Antworten zufolge für beide Vertragsparteien gleich häufig vor. Diese Vorgehensweise setzt, wenn sie auf Dauer erfolgreich sein soll, aber wohl auch besondere Umstände voraus. Solche Umstände liegen in Teilen der Region Unterfranken vor, wo in Folge der Realteilung eine sehr kleinflächige Verteilung des Eigentums am landwirtschaftlichen Boden vorliegt. Dies führt dazu, dass die pachtwilligen Landwirte solange die Preissetzungsmacht haben, wie sie sich untereinander nicht Konkurrenz machen. Umgekehrt scheinen in Oberbayern spätestens seit der Entkopplung der Prämien die Verpächter eindeutig im Vorteil zu sein, da in den Dörfern regelmäßig noch mehrere Haupterwerbsbetriebe vorhanden sind, die wegen der hohen

Kaufpreise für Boden ihre knappe Flächenausstattung nur noch durch Zupacht aufstocken können.

Die Information über Angebot und Nachfrage und die tatsächlich erzielten Pachtpreise ist für die Verpächter deshalb zur Einschätzung der eigenen Lage von großer Bedeutung. Jedoch scheint besonders bei den kleineren und landwirtschaftsferneren Verpächtern ein Informationsdefizit vorzuliegen. Wenn bei dieser Informationslage dann noch Pachtpreise für Biogasflächen von über 1.000 €/ha genannt werden, dann wundert es nicht, wenn die von den Verpächtern am häufigsten genannte Antwort den Code „bei Preis unter Wert geblieben“ trägt. Eine nicht unerhebliche Bedeutung für die Preissetzung kommt aber auch der Fähigkeit oder Bereitschaft des Pächters zu, neben dem Pachtzins auch noch Sachleistungen für den Verpächter zu erbringen. Dies begünstigt den ortsansässigen gegenüber dem überregionalen Pächter, besonders dann, wenn der private Verpächter weiter in seinen ehemals landwirtschaftlichen Strukturen lebt und bisweilen landwirtschaftliches Gerät benötigt. Es leuchtet ein, dass für die meisten institutionellen Verpächter derartige unbare Leistungen der Pächter weniger ins Gewicht fallen. Eine Ausnahme stellt das Pachtverhältnis des institutionellen Verpächters R5-2 dar, der über eine Hofverpachtung den Pächter in seine eigentlichen Zwecke einbindet.

Die Ergebnisse zu den Kernfragen eins bis drei werden auch durch Hinweise aus der Literatur gestützt (siehe Salamon 1993; Koontz 2001; Fertig 2004; Häusler 2010; Albersmeier et al. 2011). Wie schon eingangs besprochen wurde (siehe Abschnitt 2.), liegen zahlreiche empirisch abgesicherte Ergebnisse vor, die nachweisen, dass Transaktionen von landwirtschaftlichen Flächen, so lange wie diese in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben, nicht nur von monetären Zielen abhängen sondern auch von der Präferenzstruktur der Entscheider und ihrem sozialen Umfeld⁴².

Bezüglich der vierten Kernfrage – Hilfe für ökologische Betrieben am Pachtmarkt – sind die Ergebnisse der qualitativen Inhaltsanalyse weniger ergiebig, weil die Fragestellung offensichtlich die Mehrzahl der befragten Verpächter überfordert (siehe dazu Abschnitt 4.2.2.4). Um dieses Defizit auszugleichen, werden erstens noch die Ergebnisse aus zwei zusätzlichen Befragungen hinzugefügt (siehe Abschnitt 4.3) und zweitens das Textmaterial noch einmal anhand der während der Analyse erstellten Notizen, also ohne Zuweisung von Codes, ausgewertet. Die Diskussion findet in zwei Abschnitten statt. Die Frage nach einer persönlichen Unterstützung von ökologischen Betrieben am Pachtmarkt wird nur anhand der Ergebnisse aus den Interviews mit den privaten Verpächtern diskutiert, da Vertreter von institutionellen Verpächtern wegen ihres engen eigenen Handlungsspielraum (Verpächter R5-2 ausgenommen) für diese Fragen nicht für geeignet gehalten werden. Für die Frage nach Unterstützung durch andere Akteure (Staat oder Verbraucher) werden wieder die Antworten aller Befragten herangezogen.

Eine klare Mehrheit der privaten Verpächter (15 von 19) zeigt sich zu Zugeständnissen für ihre ökologischen Pächter bereit. Eine Minderheit von ihnen weist, obwohl danach nicht ge-

⁴² Die in der Öffentlichkeit stark beachteten Aktivitäten der BVVG mögen bisweilen einen anderen Eindruck erwecken.

fragt worden war, aber ausdrücklich darauf hin, dass sie ihren konventionellen Pächtern die gleiche Unterstützung geben würde. Es ist zu vermuten, dass diese Meinung auch von den Verpächtern geteilt würde, die selber konventionelle Landwirte gewesen waren. Es erstaunt nicht, dass Zugeständnisse beim Pachtpreis die geringste Zustimmung finden, Zugeständnisse bei der Pachtdauer und eine Bevorzugung von Ökobetrieben bei der Aufnahme von Pachtverhandlungen häufiger genannt werden. Die Bereitschaft von Preiszugeständnissen muss aber differenziert gesehen werden, da dafür nur selten die ökologische Bewirtschaftung als der alleinige Grund in Frage kommen dürfte, sondern auch andere Aspekte der Pächter-Verpächter-Beziehung. Dies können Freundschaft mit dem Pächter sein, Hilfeleistungen durch den Pächter oder nur eine sehr lange Bindung zwischen Pächter und Verpächter. Es kommt aber noch ein weiterer Gesichtspunkt hinzu: Selbst wenn der Verpächter davon überzeugt ist, dass er einen Preisnachlass gewährt, kann dies aber auch auf einem Irrtum des Verpächters über die Höhe des tatsächlich niedrigeren ortsüblichen Preises beruhen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Pächter in diesem Fall sehr erstaunt wäre, wenn er als Begünstigter seines Verpächters bezeichnet würde.

Es gibt noch weitere Gründe, die Bereitschaft zu nennenswerten Preiszugeständnissen für eingeschränkt zu halten. Soweit es die größte Gruppe der Verpächter betrifft, das sind die ehemaligen Landwirte unter ihnen, ist zu bedenken, dass ihnen die Aufgabe des eigenen landwirtschaftlichen Betriebes, wie ihren eigenen Worten zu entnehmen ist, selten leicht gefallen ist. Meistens hat sich die Aufgabe über einen längeren Zeitraum hingezogen und schließlich das Fehlen eines Hofnachfolgers den Ausschlag gegeben. Preiszugeständnisse gegenüber Dritten, die nun die Flächen bewirtschaften, werden dann leicht als Zumutung aufgefasst, da derartige Hilfen selber niemals empfangen wurden. Preiszugeständnisse können am ehesten von der Gruppe der Nichtlandwirte und von solchen Institutionen erwartet werden, die ein starkes eigenständiges Interesse an ökologischen Fragen haben und auf das Einkommen aus Verpachtung nicht angewiesen sind.

Realistischer scheinen Kompromisse bei der Vereinbarung von geeigneten Vertragslaufzeiten und eine Bevorzugung von Ökobetrieben bei der Aufnahme von Pachtverhandlungen zu sein. Aus den Gesprächen drängt sich nämlich der Eindruck auf, dass selbst ehemalige konventionelle Landwirte die Nutzung ihrer Flächen zur Biogaserzeugung mit zunehmendem Unbehagen sehen und den intensiven Maisanbau nicht mit ihrem Verständnis von guter landwirtschaftlicher Praxis verbinden können. Selbst bei einer stärker ökonomisch ausgeprägten Betrachtung der Verpachtung könnte das Argument des langfristigen Werterhalts der eigenen Flächen durch ökologische Bewirtschaftung an Bedeutung gewinnen. Diese Haltung ist besonders bei den Verpächtern anzutreffen, die ehemals konventionelle Haupterwerbsbetriebe geleitet haben.

In dieses Schema ordnet sich auch die Akzeptanz von Hilfemaßnahmen für Ökobetriebe durch staatliche oder andere Akteure ein. Konsens besteht unter der Gruppe der ehemaligen Landwirte und der institutionellen Verpächter darin, Ökobetrieben die gleichen staatlichen Hilfen wie allen anderen Betrieben zu gewähren und zusätzliche Hilfen am ehesten über die Erhöhung der Ökopremien zu gewähren. Allerdings werden Ökobetriebe von ihren Verpächtern per se am Pachtmarkt nicht als benachteiligt angesehen, sondern die Ursachen für man-

gelerde Konkurrenzfähigkeit häufig in einer schlechten Betriebsleitung gesehen. An Stelle von zusätzlichen staatlichen Leistungen würden einige Verpächter eine verstärkte Unterstützung durch die Verbraucher bevorzugen, z. B. durch eine erhöhte Zahlungsbereitschaft für Bioprodukte. Dieses Argument ist das auch aus der Gruppe der Nichtlandwirte zu hören ist. In diesem Personenkreis befinden sich in der Stichprobe sehr viele beruflich Selbständige, die eine Abneigung gegenüber staatlichen Transferleistungen an den Tag legen. Eine bevorzugte Behandlung von Ökobetrieben am Pachtmarkt durch direkte staatliche Eingriffe, also Preis- oder Mengensteuerung, wie sie auch das Mietrecht kennt, wünscht sich auch aus der Gruppe der Nichtlandwirte nur eine Minderheit.

5.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung

Zielsetzung

Die Untersuchung hatte sich das Ziel gesetzt, den Pachtmarkt daraufhin zu untersuchen, ob es Faktoren gibt, die ökologische Betriebe gegenüber konventionellen Betrieben bisher schon benachteiligen oder in naher Zukunft benachteiligen könnten. Wenn Nachteile vorhanden sind, sollen Vorschläge entwickelt werden, die eine Verbesserung der Lage herbeiführen können.

Methodischer Ansatz

Wie die Literaturrecherche gezeigt hat, kennt die Forschung zum ökologischen Landbau bisher noch keine empirisch abgesicherten Ergebnisse, die auf betrieblicher Ebene den Zusammenhang zwischen ökologischer Bewirtschaftung und der Flächenzupacht untersucht haben (Jansen, Bogdán 2010). Andererseits kann aus theoretischer Sicht aber als sicher gelten, dass grundsätzlich von einem Zusammenhang zwischen dem betrieblichen Wachstum und der Intensität der Bewirtschaftung ausgegangen werden kann. In diese Richtung zielen auch Ergebnisse aus quantitativen Untersuchungen, die sich mit den Ursachen des Erfolges von ökologischen Betrieben beschäftigen (Francksen, Latacz-Lohmann 2008). Danach konnte gezeigt werden, dass, unabhängig von der Produktionsrichtung, die natürliche Standortqualität, die Erwerbsrichtung und die Arbeitsintensität den größten Einfluss auf den Erfolg haben. Die Größe der bewirtschafteten Flächen wirkt sich dagegen nur bei bestimmten Betriebsformen positiv aus und der Pachtflächenanteil, wenn überhaupt, dann eher negativ. Daraus kann auch der Schluss gezogen werden, dass Wirkungen der ökologischen Bewirtschaftung auf den Zugang zum Pachtmarkt eher im Umfeld der Verpachtung zu finden sind als bei der Analyse des Jahresabschlusses.

Unter diesen Bedingungen schien es interessant zu sein, die Pächter-Verpächter-Beziehungen mit einem sozialwissenschaftlich ausgerichteten Forschungsansatz zu untersuchen, der die Motive der Akteure in den Vordergrund stellt. Das könnte dann besonders fruchtbar sein, wenn, wie es in verschiedenen Studien vermutet wird (Koontz 2001; Fertig 2004; Albersmeier et al. 2011), der Pachtmarkt kein vollkommener Markt ist, sondern die Entscheidungen der verantwortlichen Akteure auch von persönlichen Werthaltungen, ihrem sozialen Status und Informationsmangel beeinflusst werden. Dazu wurde in der vorliegenden Studie ein Forschungsdesign entwickelt, das quantitative und qualitative Forschungsmethoden miteinander verbindet (Mayring 2002; Flick 2007).

Für die Untersuchung der Pächterseite, das ist der quantitative Teil der Untersuchung, wurde eine standardisierte, schriftliche Befragung gewählt. Dahinter steht die Überlegung, dass die potenziellen Pächter bei ihren Pachtentscheidungen durch ökonomische Überlegungen geleitet werden und Hindernisse bei der Pacht anhand von messbaren Größen angeben können. Für die Untersuchung der Verpächterseite müssen die leitenden Motive und die Erfahrungen mit der Verpachtung als weitgehend unbekannt angenommen werden, da kaum Anhaltspunkte über ihre soziologische und ökonomische Situation vorliegen. Deshalb wurde ein problemzentriertes Interview, das auch biographische Fragen beinhaltet, bevorzugt und mit den Mitteln der qualitativen Inhaltsanalyse ausgewertet. Durch die Verbindung von quantitativer und qualitativer Analyse wird ein besseres Verständnis der Mechanismen des Pachtmarktes erwartet (Kelle 2008) und damit auch eine bessere Absicherung der Vorschläge, die die Ökobetriebe am Pachtmarkt unterstützen können.

Material der Untersuchung

Für die Befragungen wurden fünf Untersuchungsregionen ausgewählt, in denen sich in der Vergangenheit der ökologische Landbau abweichend vom Bundesdurchschnitt entwickelt hat. Die Untersuchungsregionen liegen in Oberbayern, im Raum Lüneburg, in Unterfranken, im Raum Freiburg und in Ost-Mecklenburg-Vorpommern und umfassen insgesamt 25 Landkreise. Die Stichproben haben methodenbedingt einen unterschiedlichen Umfang (N=401 bzw. N=25). Sie sind zum einen durch die gleichen Erhebungsregionen miteinander verbunden und zum anderen dadurch, dass jeder der Verpächter zu einem der befragten Ökobetriebe gehört. Die Befragungsbetriebe erfassen ca. 20% aller in den Untersuchungsregionen vorhandenen Ökobetriebe und können, wie anhand des Vergleichs von wichtigen Strukturkennzahlen mit den Angaben aus den Landwirtschaftszählungen von 1999 und 2010 festgestellt wurde, als repräsentativ für ihre Regionen betrachtet werden⁴³. Da keine konventionelle Vergleichsgruppe gebildet wurde, ist es von Vorteil, dass die Mehrzahl der befragten Ökobetriebe offensichtlich am Pachtmarkt auch schon vor der Umstellung auf ökologische Bewirtschaftung Erfahrungen gesammelt hat. Die Qualität der Verpächterstichprobe (N=25) kann wegen des grundsätzlichen Informationsmangels dagegen nicht anhand von statistischen Merkmalen beurteilt werden. Durch den Vergleich mit historischem Material und gestützt auf Plausibilitätserwägungen (Kögl 2010) kann aber vermutet werden, dass die befragten Verpächter die wichtigsten Eigentümergruppen vertreten. Mit einem Anteil von 72% an natürlichen Einzelpersonen (davon 52% ehemalige Landwirte und 20% Nichtlandwirte) und 28% an institutionellen Verpächtern, dürfte aber der Anteil der institutionellen Verpächter, gemessen an dem von ihnen gehaltenem Flächenanteil, etwas zu hoch sein. Um die auf dieser Grundlage entwickelten Handlungsempfehlungen abzusichern, wurden diese zusätzlich noch in einem Kreis von externen Pachtmarktexperten und später noch mit den Leitern von einigen ökologischen Betrieben diskutiert.

⁴³ Eine Ausnahme scheint die Region Ost-Mecklenburg-Vorpommern zu bilden, wo die Entwicklung der Ökobetriebe größeren individuellen Schwankungen zu unterliegen scheint als in den westdeutschen Regionen.

5.3.1 Betriebliches Wachstum und der Pachtmarkt aus Sicht der Ökobetriebe

Bisherige Entwicklung der Betriebe

Die Zupacht von Flächen greift in der Regel tief in die betriebliche Organisation ein und stellt eine der wesentlichen strategischen Entscheidungen zur Weiterentwicklung des Betriebes dar. Um diesen Hintergrund auszuleuchten, wurden die Betriebe nicht nur zu den Details der Verpachtung befragt, sondern auch um eine Einschätzung ihrer derzeitigen wirtschaftlichen Situation gebeten. Danach halten ca. 62% der befragten Betriebe ihre derzeitige wirtschaftliche Lage für „eher durchschnittlich“, 21% halten sie für „eher schlecht“ und 17% halten sie für „eher gut“. Diese Einschätzung steht weder mit der regionalen Zugehörigkeit, der Betriebsgröße noch mit dem Pachtmarktgeschehen (Pachtquote, Pachtpreise) in einem statistisch gesicherten Zusammenhang. Tendenziell, jedoch nicht signifikant, fällt die Beurteilung der Lage dort besser aus, wo auch das Pachtpreisniveau höher ist: Wird die Lage mit „eher gut“ beurteilt, beträgt der mittlere Pachtpreis 298 €/ha, bei „eher schlecht“ nur 214 €/ha. Es kann angenommen werden, dass das Pachtpreisniveau als Gradmesser der Standortqualität dient. Entgegen ersten Vermutungen steht der Pacht- und Bodenmarkt auch nur bei 20% der Befragten an der Spitze der für die Zukunft ihres Betriebes wichtigen Themen. Besonders häufig wird das Pachtthema in Ost-Mecklenburg-Vorpommern genannt, am wenigsten im Raum Freiburg. Für knapp 50% der Betriebe, darunter sehr viele Betriebe aus dem Raum Lüneburg und aus Oberbayern, sind Fragen der Organisation, des Absatzes und der Preise die wichtigsten Themen. Die befragten Betriebe planen zu 90% die Fortführung ihres Betriebes und wollen mit großer Mehrheit, 98%, an der ökologischen Bewirtschaftung festhalten. Im Vergleich mit den Ergebnissen von Kuhnert et al. (2013) zum Ausstieg aus dem Ökolandbau, ergibt sich insoweit eine Übereinstimmung, als 10% erklären, den Betrieb nicht fortführen zu wollen. Die Aufgabe der ökologischen Bewirtschaftung geben zwar nur 2% der Befragten vor, jedoch ist in diesem Fall die Quote der Stimmenthaltungen mit ca. 8% deutlich höher als bei der Frage nach der Betriebsaufgabe (3%).

Seit der Umstellung auf ökologische Bewirtschaftung, die im Mittel etwa 1998 erfolgte, haben die Betriebe ihre bewirtschaftete Fläche im Durchschnitt um ca. 12 ha (23%) steigern können. Das ist deutlich weniger als das Wachstum aller Betriebe in den Untersuchungsregionen, das zwischen 1999 und 2010 54% erreichte. Bei der Beurteilung der Wachstumsleistung der Ökobetriebe sollte nicht vergessen werden, dass ihre Zahl von 1999 bis 2010 in den Untersuchungsregionen um 51% gestiegen ist (von 1.341 auf 2.030), die Zahl aller Betriebe aber um 37% abgenommen hat (von 43.759 auf 27.704). Die Ökobetriebe sind mit 67 ha LF immer noch etwas größer als der Durchschnitt aus allen Betrieben mit 62 ha. Das positive Wachstum der Ökobetriebe wird aber nur von etwas mehr als der Hälfte der Betriebe, 52%, getragen, die ihre Fläche vergrößert zu haben; bei 36% der Betriebe hat sich die Fläche nicht verändert, 12% hat sie verkleinert. Besonders dynamisch ist das Flächenwachstum der Ökobetriebe im Raum Lüneburg (65%), im Raum Freiburg (31%) und in Oberbayern (29%) verlaufen. Im Raum Lüneburg war das Flächenwachstum der Ökobetriebe größer als das durchschnittliche Wachstum aller Betriebe, in Oberbayern war es etwa gleich groß und im Raum Freiburg sind die Ökobetriebe langsamer gewachsen als der Durchschnitt. Die niedrigsten Wachstumsraten der Ökobetriebe liegen in Ost-Mecklenburg-Vorpommern vor (10%), wo aber auch der regionale Durchschnittsbetrieb nur um 11% gewachsen ist. Ein geringes Wachstum, 19%, haben

auch die Ökobetriebe in Unterfranken erzielt, wo der regionale Durchschnittsbetrieb seine Flächen um 72% vergrößert hat. Nach Hektaren gemessen sind die Ökobetriebe in den westdeutschen Regionen immer noch größer als der Durchschnitt aus allen Betrieben; in Ost-Mecklenburg-Vorpommern sind sie aber deutlich kleiner (193 und 312 ha). Das Flächenwachstum in Westdeutschland wurde vor allem durch Zunahme der Pachtflächen erreicht, wogegen in Ost-Mecklenburg-Vorpommern die durchschnittlich Pachtfläche absolut abgenommen hat. Die Abnahme der Pachtfläche konnte dort aber durch die Zunahme der Eigentumsfläche, +46 ha, mehr als ausgeglichen werden. Die Entwicklung der Ökobetriebe in Ost-Mecklenburg-Vorpommern wird offensichtlich immer noch von den Folgen der Wiedervereinigung und hier besonders stark durch die Privatisierungspolitik der BVVG beeinflusst. Die in Ost-Mecklenburg-Vorpommern befragten Ökobetriebe haben sich aber besser als der statistische Durchschnitt der Ökobetriebe in der Region entwickelt, der eine absolute Abnahme der LF von -18% (von 244 auf 201 ha) aufweist.

Das Wachstum der Fläche zeigt zwar signifikante regionale Unterschiede, jedoch konnte mit den hier angewendeten statistischen Verfahren noch kein Zusammenhang mit der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage, der Pachtquote, den Pachtpreisen oder einer anderen der bisher genannten Strukturvariablen festgestellt werden.

Erfahrungen und Meinungen zum Pachtmarkt

Von den befragten Ökobetrieben haben seit der Umstellung auf ökologischen Landbau ca. 30% (N=104) negative Erfahrungen am Pachtmarkt gemacht. Jedoch besteht zwischen dieser Aussage und den übrigen erhobenen betriebsstrukturellen, agrarstrukturellen, persönlichen und regionalen Merkmalen kein statistisch gesicherter Zusammenhang. Die meisten der bisher aufgetretenen Probleme beziehen sich auf erhöhte Konkurrenz um die Flächen und steigende Pachtpreise. Daneben, aber auch weniger häufig, scheint es auch „ökospezifische“ Pachtprobleme zu geben, z. B. wenn keine geeigneten Flächen angeboten werden, die Auswahl der Verpächter eingeschränkt ist oder die Pachtlaufzeiten als zu kurz bezeichnet werden. Fragt man nach der zukünftigen Einschätzung, so kommen erstens mehr der Befragten als vorher zu einem negativen Ergebnis und fällt zweitens die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung auch regional unterschiedlich aus. In der Tabelle 61 wird gezeigt, welche Pachtprobleme besonders häufig genannt werden und wo zwischen den Regionen eine unterschiedliche Beurteilung vorliegt. Am häufigsten werden steigende Preise und ein abnehmendes Flächenangebot erwartet, gefolgt von Konkurrenz durch Bioenergie und konventionelle Landwirtschaft. Mit Ausnahme des Freiburger Raums (siehe letzte Zeile „keine Probleme erwartet“) wird in allen anderen Regionen, wenn auch aus unterschiedlichen Gründen, eine Verschlechterung der zukünftigen Pachtbedingungen erwartet. Im Raum Lüneburg und Oberbayern sind die befragten Betriebe darüber hinaus auch der Meinung, dass Ökobetriebe grundsätzlich am Pachtmarkt benachteiligt sind, weil sie einen höheren Flächenbedarf als konventionelle Betriebe und gleichzeitig größere Schwierigkeiten haben, geeignete Flächen und Verpächter zu finden.

Diese Aussagen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Bisherige negative Erfahrungen am Pachtmarkt scheinen eher individuell, d. h. durch die Verhaltensweisen der beteiligten Akteure verursacht worden zu sein; mit den er-

hohen regionalen, betriebs- und agrarstrukturellen Faktoren lassen sie sich nicht statistisch gesichert in Verbindung bringen.

- Mehrheitlich handelt es sich bei den bisher aufgetretenen Problemen um Schwierigkeiten, mit denen sich auch konventionelle Betriebe auseinander setzen müssen (Zunahme der Konkurrenz, steigende Preise). Es treten aber auch „ökospezifische“ Probleme auf, die entweder mit der ungenügenden Eignung der Pachtflächen, einem „Eignungsmangel“ der Verpächter oder mit den Pachtbedingungen, speziell den Laufzeiten, begründet werden (vgl. dazu Jansen, Bogdan 2010).
- Für die Zukunft wird noch eine Verschlechterung der Pachtmarktbedingungen für Ökobetriebe erwartet. Einerseits, weil auch sie sich dem erwarteten negativen Trend, weniger angebotene Flächen und steigende Preise, nicht entziehen können; andererseits weil angenommen wird, dass die zukünftigen Rahmenbedingungen die konventionellen Betriebe stärker begünstigen werden. In diesem Zusammenhang wird besonders die Förderung von Bioenergie erwähnt.
- Besonders problematisch wird die Zukunft im Raum Lüneburg, in Ost-Mecklenburg-Vorpommern und in Oberbayern eingeschätzt, wo auch bisher die Pachtpreise schon überdurchschnittlich hoch sind bzw. der Preisanstieg der letzten Jahre besonders hoch war. Etwas geringer scheint, wie das Pachtpreinsniveau zeigt, der Druck auf den Pachtmarkt in Unterfranken zu sein. Vergleichsweise günstig wird die betriebliche Entwicklung im Raum Freiburg beurteilt, wofür sowohl eine geringere Konkurrenz am Pachtmarkt als auch die Fokussierung auf ertragsstarke Kulturen, Gartenbau und Dauerkulturen, angeführt werden können (vgl. Nieberg et al. 2011).

Tabelle 63: Zukünftige Pachtprobleme – Häufigkeiten und regionale Unterschiede

Art es Pachtproblems	Häufigkeiten, in % ¹⁾	Trifft besonders zu in Region...	Trifft weniger zu in Region....
Steigende Pachtpreise	61,3	Raum Lüneburg, Unterfranken	Raum Freiburg
Weniger Pachtflächen	49,9	(keine regionalen Unterschiede)	
Erneuerbare Energie	44,6	Raum Lüneburg	Raum Freiburg
Konkurrenz durch konventionelle Betriebe	34,7	Unterfranken	Ost-Mecklenburg-Vorpommern
Schwierigkeiten Verpächter zu finden ²⁾	19,0	(keine regionalen Unterschiede)	
Konkurrenz durch außerlandwirtschaftliche Bewirtschafter	12,2	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Oberbayern
Verkürzte Laufzeiten von Pachtverträgen	8,0	Ost-Mecklenburg-Vorpommern	Oberbayern
Keine Probleme erwartet	7,2	Raum Freiburg	Oberbayern, Raum Lüneburg

¹⁾ jeweils bezogen auf N=401; ²⁾ siehe Tabelle 44, Addition von Zeile 5 „Schwierigkeiten Verpächter zu finden“ und Zeile 8 „Zugang zu Verpächtern wird schwierig“.

5.3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Verpächterbefragung

Wie bereits dargestellt, wurden neben den Pächtern landwirtschaftlicher Flächen auch die Verpächter in die Untersuchung einbezogen. Die Verpächter lassen sich hinsichtlich ihres legalen und soziologischen Status und des Umfangs ihres landwirtschaftlichen Eigentums in drei Gruppen unterteilen, die auch in der Verpachtungspraxis die größte Bedeutung haben dürften. Die hier vorgenommene Unterscheidung in die Gruppen – ehemalige Landwirte (N=13), Nichtlandwirte (N=5) und institutionelle Verpächter (N=7) – kann deshalb solange als gute Arbeitsgrundlage gelten, wie nicht ausführlichere Untersuchungen zur Verpächterseite vorliegen. Die Gruppe der ehemaligen Landwirte besitzt, was plausibel ist, mit 23 ha deutlich mehr Land als die Nichtlandwirte mit ca. 7 ha, ohne dass diese Angaben Anspruch auf Repräsentativität erheben könnten. Der Besitz der institutionellen Verpächter reicht von 30 ha bis zu mehreren tausend Hektaren. Unter ihnen befinden sich fünf Gebietskörperschaften und je ein kirchlicher Verpächter und ein privater Verein. Für die Mehrheit der privaten und institutionellen Eigentümer sind die Einnahmen aus Verpachtung verglichen mit den übrigen Einnahmen eher unbedeutend.

Die aufgezeichneten Interviews wurden in Bezug auf vier Themen systematisch ausgewertet, die für die Zielsetzung der Untersuchung besonders wichtig sind:

1. Wie finden Verpächter ihre Pächter?
2. Was ist Verpächtern bei der Verpachtung wichtig?
3. Wie wird der Pachtpreis festgelegt?
4. Wie könnte man Ökobetrieben bei Pachtmarktproblemen helfen?

Zusammenfassend lassen sich die Einstellungen und Antworten der Verpächter in Bezug auf die vier Kernfragen wie folgt beschreiben:

- Neben dem Pachtpreis sind offensichtlich eine Reihe weiterer Faktoren wichtig, damit es zu einem erfolgreichen Pachtabschluss kommt. Hinsichtlich der Pächterauswahl durch die Verpächter zeigte sich, dass es für die Verpächter wichtig ist, dass sie ihre Pächter kennen. Darüber hinaus ist es den Verpächtern wichtig, dass die Pächter gut wirtschaften, d.h. in vielen Fällen, dass die verpachteten Flächen „ordentlich“ aussehen. In diesem Zusammenhang kommt auch der Stolz der Verpächter auf ihr Eigentum zum Tragen. Pächter sollten dafür ein Bewusstsein entwickeln, dass es den meisten Eigentümern nicht egal ist, was auf ihren Flächen passiert. Zum einen geht es also um den Zustand, bzw. das Erscheinungsbild der Pachtflächen zum anderen ist den Verpächtern der Erhalt der Qualität der Flächen wichtig.
- Darüber hinaus sollten sich die Pächter darüber im Klaren sein, dass finanzielle Zuverlässigkeit für die Verpächter von großer Bedeutung ist, d.h. der Pachtzins sollte pünktlich und in der vereinbarten Höhe gezahlt werden. Viele Verpächter haben in den Interviews eingeräumt, dass sie zu vorübergehenden Zugeständnissen bereit sind, wenn sie über auftretende Probleme informiert werden. Einen Einfluss auf die Pächterauswahl scheint auch die Zukunftsausrichtung der pachtenden Betriebe zu haben. Aus diesem Grund kann es sinnvoll sein, Zukunftsperspektiven für den eigenen Betrieb zu

entwickeln und dem Pächter gegenüber darzustellen bzw. auf langfristige Pachtabsichten zu verweisen

- Generell zeigte sich, dass ein gutes Verhältnis zwischen Verpächtern und Pächtern für die Verpächter von großer Bedeutung ist. Insofern sollte der Pächter das seine tun, um ein gutes Verhältnis zu gewährleisten, z.B. dadurch, dass öfter als nur beim Vertragsabschluss der Kontakt mit den Verpächtern gesucht wird. Dazu gehört auch, dass die Umstellung auf ökologische Bewirtschaftung rechtzeitig dem Verpächter mitgeteilt wird und auch die damit verbundenen Vorteile nicht unerwähnt bleiben.
- Preisermittlung und –gestaltung spielen beim Abschluss von Pachtverträgen eine wichtige Rolle. Die Verpächter scheinen grundsätzlich Verhandlungslösungen oder „ortsübliche Preise“ zu bevorzugen und sehen ihre eigene Verhandlungsposition auch nicht als die grundsätzlich stärkere an. Viele Verpächter erinnern sich gut noch an die Zeit vor der Einführung von Direktzahlungen, wo sie bisweilen Schwierigkeiten hatten, überhaupt einen Pächter zu finden. In den Gesprächen sind aber auch heute noch die Verpächter öfter der Auffassung, dass sie bei der Erzielung der Pachtpreise für ihr Flächen „unter Wert“ geblieben sind, ohne dass dies durch die Fakten bestätigt würde. Zur Bedeutung von Transferzahlungen (Überwälzung) für die Höhe des Pachtpreises gibt es keine einheitliche Meinung.
- Die Meinung, „unter Wert“ verpachtet zu haben, hängt wohl auch mit der in den Interviews häufiger beklagten Intransparenz des Pachtmarktes, insbesondere über die Höhe aktueller, tatsächlicher Preise zusammen. Für viele Verpächter trägt auch die Agrarpolitik mit zur Intransparenz bei und verursacht Unmut, weil es ihnen schwer fällt, den Einfluss von Prämien und Zahlungsansprüchen auf den Pachtpreis zu verstehen. Die Tatsache, dass Landwirte von der EU Geld erhalten, ist zwar oft bekannt, die Vorstellungen darüber, in welcher Höhe die Prämien gezahlt werden und unter welchen Bedingungen entsprechen jedoch oft nicht der Wirklichkeit.
- Zur Unterstützung von Ökobetrieben sind die privaten Verpächter mehrheitlich bereit. Preiszugeständnisse würden aber nur die Verpächter machen, für die selber ökologische Ziele einen hohen Stellenwert haben. Das trifft häufiger auf Verpächter aus der Gruppe der Nichtlandwirte und die Landwirte zu, die schon selber ökologisch gewirtschaftet hatten. Die anderen privaten Verpächter würden nicht-monetäre Hilfen, z. B. eine längere Pachtdauer, bevorzugen. Große private Verpächter und institutionelle Verpächter sehen häufig entweder keine Benachteiligung von Ökobetrieben am Pachtmarkt oder den Staat in der Pflicht, wenn objektiv Nachteile auftreten sollten.

5.3.3 Pachtprobleme von Ökobetrieben aus Sicht von Pächtern und Verpächtern

Die Aussagen der Pächter und Verpächter lassen sich bei einigen Themenfeldern der Verpachtung auch direkt miteinander vergleichen. Wegen der niedrigen Zahl der befragten Verpächter muss dabei aber auf regionale Aspekte verzichtet werden.

Von den Ökobetrieben hatten, wie bereits oben angemerkt, ca. 30% von Pachtproblemen berichtet, und zwar hauptsächlich beim Abschluss von neuen Pachtverträgen und bei der Verlängerung von Pachtverträgen. Soweit die Verpächter über Pachtprobleme berichten, treten diese häufiger mit konventionellen als mit ökologisch wirtschaftenden Pächtern auf. Dies ist nicht weiter erstaunlich, da die meisten befragten Verpächter mehr konventionelle als ökolo-

gische Pächter haben und auch der Erfahrungszeitraum mit konventionellen Pächtern in der Regel länger ist. Da die großen institutionellen Verpächter keinen Überblick über die Bewirtschaftungsformen ihre Pächter haben, können sie zu ökospezifischen Pachtproblemen mehrheitlich keine Aussagen machen.

Die gemeinsam angesprochenen Themenfelder sind folgende:

1. Verknappung des Bodens und zunehmende Konkurrenz infolge des andauernden strukturellen Wandels
2. Probleme der Preisbildung unter Berücksichtigung der lokalen Marktlage und von politischen Eingriffen
3. Bedeutung der Pächter-Verpächterbeziehung für eine erfolgreiche Verpachtung
4. Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung unter ökonomischen und ökologischen Aspekten
5. Unterstützung von Ökobetrieben am Pachtmarkt

Zu 1: Pächter und Verpächter erwarten eine weitere Verknappung des Flächenangebotes und verbinden diese häufig mit der Ausdehnung der Bioenergieerzeugung und der außerlandwirtschaftlichen Flächennutzung. Sie unterscheiden sich aber bei der Beurteilung der Konkurrenzlage am Pachtmarkt. Von den Pächtern (77%) wird sie für stärker gehalten als von den Verpächtern (54%); 30% der Verpächter halten die Konkurrenzlage für gering oder sehen sich zu keinem Urteil in der Lage. Die Beurteilung der Konkurrenzfähigkeit der Ökobetriebe gegenüber der konventionellen Landwirtschaft fällt innerhalb beider Gruppen unterschiedlich aus. Verpächter sorgen sich aber um den anhaltenden Strukturwandel, weil sich dadurch für sie die Auswahl unter den möglichen Pächtern verringert.

Zu 2: Pächter und Verpächter halten zu gleichen Teilen, ca. 50%, den Pachtmarkt für wenig transparent. Für sehr gut informiert halten sich auf beiden Seiten nur 8% der Befragten; von den Verpächtern sind dies besonders häufig die institutionellen Verpächter und große private Verpächter. Dadurch entsteht auch Unsicherheit darüber, welcher Pachtpreis angemessen ist. Die Mehrheit der Pächter (74%) hält in diesem Fall die Verpächter für die stärkere Partei, von den Verpächtern sind dagegen deutlich weniger (38%) derselben Meinung; 20% der Verpächter sehen dagegen sogar den Pächter im Vorteil. Die Unsicherheit über den Pachtpreis wird noch dadurch erhöht, dass nicht nur sachlich begründete Faktoren – Ertragsfähigkeit, Kosten und Preise – zu berücksichtigen sind, sondern auch politische Eingriffe, wie Flächenprämien, Zahlungsansprüche und Förderung von Bioenergie. Dieser Wandel wird von Pächtern und Verpächtern als zusätzliches Risiko wahrgenommen, da nicht sofort klar wird, wer von diesen Eingriffen profitiert und wer nicht.

Zu 3: Für beide Vertragsparteien (ca. 80%) ist die Pflege der Pächter-Verpächter-Beziehung eine ganz wichtige Bedingung für ein gutes Pachtverhältnis und nur eine Minderheit hält diese Bedeutung in Zukunft für weniger wichtig. Die Verpächter, die eine abnehmende Bedeutung sehen, verbinden diese Meinung mit einem Bedauern. Als Ursache nennen sie die Zunahme von Pachtverträgen mit Landwirten von außerhalb ihrer eigenen Gemeinde.

Zu 4: Pachtprobleme entstehen nicht nur durch Konkurrenzdruck und steigende Preise, sondern auch weil die Verpächter nicht zufrieden sind, mit der Art wie ihre Flächen vom Pächter

genutzt werden. Während die Pächter diese Probleme hauptsächlich bei Ackerpachten sehen, ist den Verpächtern auch die Grünlandnutzung wichtig, die ihnen mal zu extensiv oder mal zu intensiv ist. Bei dieser Diskussion entsteht häufig der Eindruck, dass dem Verpächter der langfristige Werterhalt seiner Flächen wichtiger ist als die kurzfristige Rendite. Die ökologisch wirtschaftenden Pächter wiederum halten die Beschwerden ihrer Verpächter über das Aussehen der Felder häufig für Unverständnis oder Vorurteile gegenüber dem Ökolandbau.

Zu 5: Knapp die Hälfte der Ökobetriebe ist der Meinung, dass sie im Vergleich zu konventionellen Betrieben am Pachtmarkt grundsätzlichen Nachteilen ausgesetzt sind. Als Ursachen nennen sie einen größeren Flächenbedarf, eine eingeschränkte Eignung der angebotenen Flächen und der vorhandenen Verpächter und ein höheres Risiko, wenn die Pachtflächen erst noch umgestellt werden müssen. Zur Behandlung dieses Themas sollten sich die Verpächter dazu äußern, ob sie selber bereit wären, den Ökopächtern zu helfen, oder ob die staatlichen Hilfen verstärkt werden sollten. Von den privaten Verpächtern wären fast drei Viertel bereit, ihren ökologischen Pächtern entgegenzukommen, weniger beim Preis aber eher bei anderen Pachtbedingungen, z.B. der Vertragsdauer und bei der Aufnahme von Vertragsverhandlungen. Institutionelle und große private Verpächter lehnen zusätzliche Hilfen eher ab, da sie keine grundsätzlichen Nachteile von Ökobetrieben am Pachtmarkt erkennen können.

5.3.4 Pachtprobleme von Ökobetrieben aus Sicht von Pachtmarktexperten und ökologischen Betrieben

Pachtmarktexperten

Die im Workshop diskutierten Pachtprobleme von Ökobetrieben lassen sich zu sechs Themenfeldern zusammenfassen. Dies sind:

- **Langfristige Sicherung der Flächen:** Ökobetriebe benötigen wegen ihrer produktionstechnischen Besonderheiten für ihre bewirtschafteten Flächen eine langfristige Sicherung; Pachtverträge werden aber häufig nur mit kurzen Laufzeiten angeboten; wenn konventionelle Flächen gepachtet werden, steigt das wirtschaftliche Risiko noch an, da die Flächen erst noch umgestellt werden müssen.
- **Eingeschränkte Eignung der Flächen:** Für die ökologische Bewirtschaftung ist es vorteilhaft, wenn die Pachtflächen möglichst arrondiert und von konventionellen Flächen durch natürliche Abgrenzungen getrennt sind. Diese Bedingungen sind aber nicht immer vorhanden.
- **Intransparenter Pachtmarkt:** Die Information über die lokal und regional vorhandenen und angebotenen Pachtflächen und die tatsächlich gezahlten Pachtpreise ist zu gering. Bei der Angabe des verfügbaren Angebotes und der gezahlten Preise sollte auch zwischen der Pacht von konventionellen und umgestellten Flächen unterschieden werden.
- **Intransparentes Verhalten von Großverpächtern:** Große institutionelle Verpächter, z. B. die Kirchen, sind im Hinblick auf eine lange Pachtdauer für Ökobetriebe besonders interessant. Beanstandet wird aber, dass gerade bei vielen öffentlich-rechtlich organisierten Verpächtern nicht klar ist, erstens nach welchen Kriterien überhaupt der Zuschlag bei der Verpachtung erfolgt und zweitens, welche Bedeutung dem Kriterium „ökologische Bewirtschaftung“ zugemessen wird.

- **Imageprobleme des ökologischen Landbaus:** Ungeachtet der Verbrauchsentwicklung von Bioprodukten sind ökologisch wirtschaftende Pächter doch gelegentlich auf der Verpächterseite mit Vorbehalten konfrontiert. Daher sollten Ökobetriebe und ökologische Anbauverbände die Verpächter gezielt auf Vorteile der ökologischen Bewirtschaftung hinweisen. Als Ansatzpunkte werden zum einen der schonende Umgang mit der Pachtfläche und der daraus resultierende Werterhalt bzw. Wertsteigerung der Flächen genannt, zum anderen die Vorteile für die natürliche Umwelt oder auch ästhetische Aspekte der Landschaft. Als weitere Adressaten einer Imagekampagne kommen deshalb auch andere öffentliche Institutionen und die breite Öffentlichkeit in Frage.
- **Defizite beim Pachtflächenmanagement:** Unter Pachtflächenmanagement ist die auf betrieblicher Ebene angelegte Steuerung und Kontrolle aller Vorgänge zu verstehen, die direkt und indirekt mit der Pacht zusammenhängen. Pachtflächenmanagement betrifft den Umgang mit den Verpächtern, die Vorbereitung und Abfassung von Pachtverträgen und geeignete Strategien zur langfristigen Flächensicherung. Um dem Defizit abzuhelpfen wäre die Unterstützung von unabhängigen Beratungseinrichtungen hilfreich.

Die fünf ersten Themenfelder decken sich inhaltlich weitgehend mit auch bisher schon aufgetretenen Problembereichen. Durch die Diskussion konnten aber die Probleme an einigen Stellen (Flächenarrondierung, Flächenabgrenzung, intransparentes Verhalten von großen Verpächtern) noch konkretisiert werden. Neu ist der Hinweis auf mögliche innerbetriebliche Defizite beim Umgang mit Pachtangelegenheiten, für die der Begriff des Pachtflächenmanagements vorgeschlagen wurde. Dazu wird bei den folgenden Handlungsempfehlungen noch mehr zu sagen sein. Ohne das Pachtflächenmanagement lassen sich die fünf Problemfelder auf nur noch drei verdichten:

- Mangel an geeigneten Flächen
- Intransparenz am Pachtmarkt
- Vorbehalte auf der Verpächterseite

Befragung von Ökolandwirten

Bei dieser Telefonumfrage sollten die befragten Ökolandwirte zum einen von sich aus Vorschläge für einen besseren Zugang zum Pachtmarkt unterbreiten, zum anderen sollten sie zu sieben, ihnen vorgegebenen Vorschlägen zu Unterstützungsmöglichkeiten am Pachtmarkt Stellung beziehen. Für die Problemanalyse ist der erste Fragenteil besser geeignet als der zweite, der sich mehrheitlich auf die noch folgenden Handlungsempfehlungen richtet. Jedoch lassen sich auch aus den Antworten zum zweiten Teil Rückschlüsse auf die Relevanz von Pachtmarktproblemen ziehen.

Die Antworten zum ersten Fragenteil lassen sich in drei Antwortkategorien zusammenfassen. Hilfe könnte nach Meinung der Landwirte geleistet werden durch:

- Finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand
- Bevorzugte Behandlung bei der Verpachtung von Flächen, die sich im öffentlichen Eigentum befinden

- Überzeugung der privaten Verpächter, dass sie auf lange Sicht durch ökologische Bewirtschaftung ihrer Flächen besser gestellt sind als durch konventionelle

Die im ersten Fragenteil vorgebrachte Forderung nach zusätzlichen Finanzhilfen kann dann als sachlich begründet gelten, wenn aus objektiver Sicht ein Wettbewerbsnachteil am Pachtmarkt vorliegt. Davon scheinen hier die befragten Ökolandwirte auszugehen. Eine Erklärung liefern sie selber auch gleich mit, indem sie auf die ihrer Meinung nach zu hohe öffentliche Förderung der Biogaserzeugung hinweisen. Auch die zweite Forderung, für Flächen im öffentlichen Eigentum ein Vorpachtrecht bei ökologischer Bewirtschaftung einzuräumen, ist diskussionswürdig. Verglichen mit der konventionellen Landwirtschaft kann ein höherer ökologischer Nutzen als sicher gelten. Dabei wären zwei Optionen der Unterstützung denkbar, zum einen ein Vorpachtrecht für ökologische Betriebe oder auch die Verpachtung zu einem niedrigeren Preis. Wenn Preiszugeständnisse als nötig erachtet werden, wären in einer Kosten-Nutzenanalyse Einnahmeausfälle beim öffentlich-rechtlichen Verpächter mit dem erwarteten ökologischen Vorteil zu saldieren. Die dritte Forderung, mehr private Verpächter vom Nutzen der Verpachtung an Ökobetriebe zu überzeugen, hat zusätzlich den Vorteil, dass sie die öffentlichen Haushalte nicht belastet. Dieses Argument hatten auch schon die Pachtmarktexperten erwähnt.

Diese drei von den Ökolandwirten selber entwickelten Vorstellungen über Pachtmarktprobleme (und ihre Beseitigung) sind auch Bestandteile der ihnen im zweiten Frageteil vorgegebenen sieben Hilfsmaßnahmen. Wenn man „Imageverbesserung bei privaten Verpächtern“ noch um den Punkt „Öffentlichkeitsarbeit“ erweitert, sind nur noch vier der sieben Vorschläge im Hinblick auf Relevanz für den Ökolandbau zu prüfen. Zwei davon, die auch die Pachtmarktexperten angesprochen hatten, werden auch noch einmal von den Ökolandwirten bestätigt. Das sind:

- Transparenz über Pachtflächen und Pachtpreise
- Beratung zu Pachtverträgen

Die befragten Landwirte halten sich selber für gut informiert, räumen aber auch ein, dass sie die Transparenz am Pachtmarkt grundsätzlich für verbesserungswürdig halten. Als eine Möglichkeit zur Steigerung der Transparenz wird als Beispiel der im Wohnungswesen übliche Mietspiegel vorgeschlagen; es wird aber auch darauf hingewiesen, dass höhere Transparenz nicht immer niedrigere Preise bedeuten muss. Nur einer der befragten Landwirte gab an, keinen Bedarf an zusätzlichen Informationen zu haben. Der Wunsch nach einer gezielten Beratung zum Pachtgeschehen kann als Ergänzung für ein betriebliches „Pachtflächenmanagement“ interpretiert werden, zu dem auch eine Rechtsberatung gehören sollte.

Als wenig oder gar nicht relevant wurden aus Sicht der befragten Landwirte „längere Pachtlaufzeiten“ und „Verbesserung der Marktposition für Ökobetriebe“ beurteilt. Als problematisch wurden die aktuellen Pachtlaufzeiten nur von einem Pächter eingeschätzt, der sich direkt auf das Vorgehen der BVVG bezog; die übrigen Befragten sahen darin kein Problem. Bezüglich der Marktposition wünschen sich zwar alle befragten Ökolandwirte höhere Erlöse, jedoch halten sie staatliche Markteingriffe nicht für geeignet, ihre Stellung am Pachtmarkt zu verbessern.

6 Empfehlungen zur Stärkung der Wettbewerbsstellung von Ökobetrieben am Pachtmarkt

Die Untersuchung des Pachtmarktes in fünf Untersuchungsregionen und die Gespräche anlässlich des Workshops und mit Leitern von ökologischen Betrieben haben gezeigt, dass sich die Pachtmarktprobleme von ökologischen Betrieben in zwei Gruppen einteilen lassen: Das sind zum einen Probleme, die mehr oder weniger unabhängig von der Bewirtschaftungsform sind und die deshalb als „allgemeine“ Pachtprobleme bezeichnet werden können. Die andere Gruppe von Pachtmarktproblemen wirkt sich „ökospezifisch“ aus, da sie mit den Ansprüchen der ökologischen Bewirtschaftung an die bewirtschaftete Fläche und der Bewertung des ökologischen Landbaus durch die Verpächter zusammenhängt.

Die allgemeinen Pachtprobleme ergeben sich aus dem Grad der Transparenz und der Konkurrenz am Pachtmarkt; ihr Gewicht ist regional unterschiedlich stark, da sie von natürlichen und wirtschaftlichen Standortfaktoren kompensiert oder verstärkt werden können. Die Untersuchungsregionen um Lüneburg und Freiburg stellen gute Beispiele für die Spannweite der standörtlichen Unterschiede dar. Ökospezifische Pachtprobleme bestehen in einem Mangel an für die ökologische Bewirtschaftung geeigneten Flächen und den bei einigen Verpächtergruppen bestehenden Vorbehalten gegenüber der ökologischen Bewirtschaftung. Während der Mangel an geeigneten Flächen ebenfalls regionale Unterschiede aufzeigt, werden die Verhaltensweisen der Verpächter, soweit es hier feststellbar ist, mehr von ihrem legalen Status, persönlichen Präferenzen und dem Umfang ihres Flächenbesitzes bestimmt. Für die vier genannten Problembereiche werden folgende Vorschläge unterbreitet, um die Wettbewerbsfähigkeit von Ökobetrieben am Pachtmarkt zu verbessern:

1. Verbesserung der Transparenz des Pachtmarktes
2. Verminderung der Konkurrenz am Pachtmarkt
3. Steigerung des Angebotes an geeigneten Flächen
4. Pflege der Beziehung zwischen Pächter und Verpächter

Auf den vierten Punkt, der die Beziehung zwischen Pächter und Verpächter aufgreift, wird es umfangreicher einzugehen sein, da aus der Sicht des einzelnen Betriebes sich hier auch die größten Verbesserungspotenziale ergeben.

1. Verbesserung der Transparenz des Pachtmarktes

Die Ergebnisse zeigen übereinstimmend, dass etwa die Hälfte der Akteure des Pachtmarktes sich für unzureichend informiert hält. Unter den befragten Betrieben sind dies häufig die kleineren Betriebe⁴⁴; auf der Verpächterseite sind der Umfang der Pachtflächen und die gesetzliche Stellung bzw. die berufliche Ausrichtung des Verpächters die entscheidenden Kriterien für die Informationslage. Aus theoretischer Sicht beeinträchtigt unvollständige Information die Markteffizienz und führt zu einer Minderung der Wohlfahrt. Als ein Indiz für die wohlfahrtsmindernde Wirkung von unvollkommener Information kann der Einfluss von Pachtpreisen für Biogasflächen angeführt werden, der sich auch dann auf das durchschnittliche Pachtpreisniveau auszuwirken scheint, wenn keine aktuelle Nachfrage nach Biogasflächen besteht. Die Gruppe der weniger gut informierten Akteure wünscht sich eine übersichtliche Darstel-

⁴⁴ Dieser Unterschied ist aber nicht statistisch signifikant

lung über Angebot und Nachfrage an Pachtflächen und die tatsächlich realisierten Preise. Die Darstellung sollte möglichst auf der Gemeindeebene erfolgen, die natürliche Standortqualität berücksichtigen und nach Nutzungsrichtungen (Acker, Grünland, Dauerkulturen) und Bewirtschaftungsformen (konventionelle und umgestellte Flächen) unterscheiden. Diese Forderung ist berechtigt, da die verfügbaren Agrarstatistiken auf Länderebene nur alle drei Jahre und auf Kreisebene nur alle zehn Jahre Pachtpreise ausweisen (Statistisches Bundesamt 2014) und große institutionelle Verpächter ihre eigenen Unterlagen nicht veröffentlichen. Das Landpachtgesetz (LPachtVG) liefert dazu mit den Vorschriften über die Anzeigepflicht von Pachtverträgen (§ 2, (1): Pachtsache, Pachtdauer, vertragliche Leistungen) schon heute die gesetzliche Grundlage. Zu den anzeigepflichtigen Merkmalen sollte auch die Bewirtschaftungsform gehören, die bei späterer Umstellung vom Pächter nachgemeldet werden könnte.

Adressaten dieses Vorschlages sind Politik, Verwaltung und berufsständische Vertretungen. Es wird erwartet, dass eine erhöhte Transparenz tendenziell zu einer Senkung der Pachtpreise führt bzw. den Preisanstieg abdämpft.

2. Verminderung der Konkurrenz am Pachtmarkt

Aus theoretischer und praktischer Sicht kann ein marktwirtschaftliches System nicht auf Konkurrenz unter den Produzenten verzichten. Die Haltung der Befragten ist in diesem Punkt aber nicht eindeutig. Einerseits werden die bestehenden staatlichen Hilfen (Direktzahlungen, Ökopremien) mehrheitlich für unverzichtbar erklärt, andererseits werden, kleinere Betriebe und ökologisch überzeugte Verpächter ausgenommen, zusätzliche am Pachtpreis orientierte Finanzhilfen für Ökobetriebe abgelehnt. Als Flächenkonkurrenten werden einmal wachstumsorientierte konventionelle Betriebe angesehen. Ob dieser Konkurrenz, über die bisher schon gewährten Ökopremien hinaus, durch weitere Finanzhilfen für Ökobetriebe begegnet werden sollte, kann hier nicht beurteilt werden. Systemkonformer und budgetneutral sind die Bemühungen, im Rahmen der Neuordnung der Gemeinsamen Agrarpolitik ökologische Belange stärker zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen dürften aber kaum direkte Wirkungen auf den Wettbewerb am Pachtmarkt haben.

Übereinstimmung unter allen Befragten besteht aber darin, dass die im EEG enthaltenen Bedingungen zur Erzeugung von Bioenergie zu einer Verzerrung des Wettbewerbs unter den landwirtschaftlichen Betrieben geführt haben. Ob ökologische Betriebe davon nachweislich stärker als konventionelle Betriebe betroffen sind, konnte hier mangels einer konventionellen Vergleichsgruppe nicht empirisch überprüft werden. Es entsteht aber doch der Eindruck, dass ein regional konzentrierter Anbau von Bioenergiekulturen das Pachtpreisniveau nicht nur in der betreffenden Region ansteigen lässt, sondern auch noch darüber hinaus auf die umliegenden Regionen wirkt. Diese Effekte könnten, neben der Erhöhung der Transparenz, am einfachsten dadurch abgemildert werden, dass die Höhe der Förderung der Biogasproduktion sich degressiv zum Ausbaugrad verhält. Wenn dies aus energiepolitischen Gründen genauso wenig akzeptiert würde wie zusätzliche Finanzhilfen für Ökobetriebe, könnte der Konkurrenzschutz durch regionale Mindestquoten für den Anteil der Ökoflächen oder durch Vorpachtregeln zugunsten von Ökobetrieben verbessert werden. Die Anwendung des Landpachtgesetzes, Beanstandungen wegen „ungesunder Verteilung der Bodennutzung (LPachtVG 1985, § 4) wäre ebenfalls zu prüfen.

Ins Gewicht scheint auch die Flächenkonkurrenz durch den gesetzlich fixierten Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen zu fallen. Durch eine Beteiligung der ökologischen Anbauverbände an den Planungsabläufen könnte dem Flächenbedarf von Ökobetrieben eventuell besser als bisher Rechnung getragen werden. Adressaten aller hier genannten Vorschläge sind in erster Linie die Politik und die berufsständischen Interessenvertreter.

3. Steigerung des Angebotes an geeigneten Flächen

In der schriftlichen Befragung wurde als ein ökospezifisches Pachtprobleme wiederholt der „Mangel an geeigneten Flächen“ genannt, ohne dass dazu – typisch für standardisierte Befragungen- nähere Ausführungen gemacht werden konnten. Im Experten Workshop wurden mehrere Faktoren angeführt, die die Eignung von Pachtflächen für die ökologische Bewirtschaftung einschränken können. Das sind die langfristige Sicherung der Pachtflächen und, wegen des üblicherweise höheren Arbeitsbedarfes von ökologisch erzeugten Kulturen, eine arrondierte und Hof nahe Lage dieser Flächen. Idealerweise sollten benachbarte Flächen ebenfalls ökologisch bewirtschaftet werden und konventionell bewirtschaftete Flächen durch natürliche Grenzen getrennt sein.

Der einzelne Betrieb kann diese Ziele vermutlich nur auf mittlere bis lange Sicht umsetzen. Effizienter könnte der von einem institutionellen Verpächter in Unterfranken eingeschlagene Weg sein, bei Flurneuordnungsverfahren den Flächenbedarf von ökologischen Betrieben gezielt zu berücksichtigen. Dies geht umso leichter, je mehr dabei auch die Wünsche von konventionellen Betrieben und der übrigen Bevölkerung in die Planung einbezogen werden. Dies konnte im konkreten Fall durch Investitionen in gemeinschaftlich genutzte Beregnungsanlagen und Maßnahmen zur Steigerung des Erholungswertes der Landschaft und ihrer ästhetischen Qualität erreicht werden. Dazu bedarf es in erster Linie des Engagements der zuständigen Gemeindevertreter und der Zusammenarbeit mit anderen, an ökologischen Fragen interessierten Personen und Verbänden.

4. Pflege der Beziehung zwischen Pächter und Verpächter

Für den Erfolg am Pachtmarkt kommt wegen der gesetzlichen Bestimmungen der Beziehung zwischen Pächter und Verpächter eine entscheidende Bedeutung zu. Jedoch macht es einen wesentlichen Unterschied, ob der Verpächter als natürliche Person über sein Eigentum verfügt oder ob er im Namen einer Organisation handelt. Da die privaten Verpächter die bei weitem größte Verpächtergruppe stellen, sollen sie auch zuerst behandelt werden.

Private Verpächter

Wie die Untersuchung gezeigt hat, stellt für die privaten Verpächter die Höhe der Pacht nur ein Kriterium für die tatsächliche Pachtentscheidung dar, wogegen über die Anbahnung der Verpachtung und den Fortbestand des Pachtverhältnisses auch nicht-monetäre Ziele entscheiden. Diese Ziele können sowohl zu Vorbehalten gegen als auch Präferenzen für die ökologische Bewirtschaftung führen. Diejenigen Verpächter, die heute als Minderheit von sich aus ökologische Pächter suchen, tun dies, weil sie selber von den Vorzügen der ökologischen Bewirtschaftung überzeugt sind. Damit es aber auch zum Vertragsabschluss kommt, müssen auch die „näheren“ Umstände stimmen. Zum Beispiel durch ein gemeinsames räumliches

Umfeld, durch die aktive Teilnahme des flächensuchenden Ökobetriebes an lokalen Veranstaltungen, durch den Aufbau einer guten persönlichen Beziehung. Sind diese Bedingungen erfüllt, kann sich ein Pachtverhältnis entwickeln, das hinsichtlich Pachtpreis und Pachtdauer für Ökobetriebe äußerst interessant sein kann⁴⁵.

Die größere Gruppe der privaten Verpächter zeigt allerdings keine ausgeprägten persönlichen Präferenzen für den Ökolandbau, sodass auch ihre Verpachtungsentscheidungen nicht beeinflusst werden. Zwar kann schon häufiger mit einer positiven Grundeinstellung gerechnet werden, jedoch bleibt die Verpachtung davon unberührt, weil andere Regelmechanismen, meistens Gewohnheit, greifen. Für den flächensuchenden Ökobetrieb bedeutet dies, die potenziellen Verpächter gezielt auf sich aufmerksam zu machen, indem ein betriebsindividuelles Profil entwickelt, das nicht allein mit ökologischer Bewirtschaftung für sich wirbt sondern auch andere Leistungen/ Nutzen enthält. Diese Anstrengungen sollten in ein betriebliches Pachtflächenmanagement eingehen, das die vorhandenen und potenziellen Verpächter auch hinsichtlich Kosten und Leistungen beurteilt⁴⁶.

Verpächter, die dem Ökolandbau kritisch gegenüberstehen, haben dies stets mit negativen Erfahrungen begründet. Auch sie bilden in der vorliegenden Untersuchung eine Minderheit. Da allerdings nur Verpächter befragt wurden, die schon einen Ökopächter haben, kann keine Aussage darüber getroffen werden, welchen Anteil sie an der Gesamtheit aller Verpächter haben. Als Ursachen der Beschwerden wurden finanzielle Unzuverlässigkeit und / oder mangelnde landwirtschaftlichen Kenntnisse des Pächters genannt. Das Urteil fiel dann besonders negativ aus, wenn der Verpächter vor dem Auftreten der Mängel nicht gewusst hatte, dass der Pächter ökologisch wirtschaftet. Wenn diese Fehler tatsächlich aufgetreten sind, sind sie so schnell wie möglich zu beseitigen. Die Wiederherstellung einer soliden Vertrauensbasis, sofern dazu noch Zeit besteht, wäre der nächste Schritt bevor mit einem aktiven Pachtflächenmanagement begonnen werden kann. Sollten die Fehler keine sachliche Basis haben, ist ebenfalls das Gespräch mit dem Verpächter zu suchen, um eine gute persönliche Beziehung wiederherzustellen, ohne die alle weiteren Bemühungen nicht auskommen. Wenn das gelingt, sollte die persönliche Imagekampagne am Wertzuwachs durch ökologische Bewirtschaftung und einem umfassenden Ressourcenschutz ansetzen. Ein attraktives Pachtpreisangebot könnte ebenfalls helfen, Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Ökolandbaus zu beseitigen.

Die ökologischen Anbauverbände sollten in die betriebsindividuellen Anstrengungen um ein besseres Image auf der Verpächterseite solange nicht direkt eingreifen, wie es nicht vom Verpächter selber gewünscht wird. Für die Mehrheit der Verpächter ist die Vertraulichkeit der Verpachtung ein hohes Gut, dass sie nur dann aufgeben, wenn der damit verbundene Nutzen für sie erkennbar ist.

⁴⁵ Besonders enge Formen der Bindung von Pächter und Verpächter finden sich bei Roeckl (2004), Kögl (2006), Bahner et al. (2012)

⁴⁶ Es sei noch einmal erinnert, dass die befragten Ökobetriebe im Durchschnitt ca. 12 Verpächter haben (Tabellen 22, 23, Abschnitt 4.1.3)

Institutionelle Verpächter

Mit Ausnahme eines privaten Vereins, für den der ökologische Landbau aus ideeller Sicht eine tragende Säule seines Konzeptes ist, und einer Gemeinde mit einer ökologisch engagierten Gemeindevertretung, stehen die übrigen fünf Verpächter, vier Gebietskörperschaften und ein kirchlicher Eigentümer, dem Ökolandbau neutral gegenüber. Dem Grundsatz der Gleichbehandlung durch staatliche Institutionen ist einerseits zwar zuzustimmen, andererseits sind aber auch die Zusatzleistungen durch ökologische Bewirtschaftung evident. Eine Änderung dieses Verhaltens durch eine Image Kampagne zugunsten von ökologischen Pächtern hängt hier nicht von der Einstellung der mit der Verpachtung beauftragten Personen ab, sondern müsste beim jeweiligen Eigentümer, Land oder Kommune, ansetzen. Zurzeit sind die Vorgaben für die Verpachtung im Allgemeinen so geregelt, dass die ökologische Bewirtschaftung in den benutzten Pachtverträgen an keiner Stelle angesprochen wird. Sofern naturschutzfachlichen Belange bei der Verpachtung eine Rolle spielen, werden die dafür notwendigen Vorgaben so abgefasst, dass sie auch von konventionellen Pächtern erfüllt werden können.

Diese Verfahrensweise ist aus Sicht der ökologischen Betriebe deshalb bedauerlich, da öffentlich-rechtliche Eigentümer grundsätzlich mehr Sicherheit für den Fortbestand eines Pachtverhältnisses geben könnten als private Eigentümer. Das Bodeneigentum in der Hand von öffentlich-rechtlich verfassten Organisationen stellt damit ein Potenzial zur Fortentwicklung des ökologischen Landbaus dar, das nach Lage der Dinge bisher noch nicht ausgeschöpft. Für die beiden großen Kirchen kann diese Aussage wie frühere Untersuchungen gezeigt haben⁴⁷, mit einiger Sicherheit gemacht werden. Im Vergleich mit dem Engagement der privaten Verpächter für den ökologischen Landbau schneiden die institutionellen Verpächter in dieser Untersuchung deutlich schlechter ab. Es sollte die Aufgabe der Verbände des Ökolandbaus sein, auf eine Verbesserung der Situation hinzuarbeiten.

Unabhängig davon sollten öffentlich-rechtlich verfasste Landeigentümer aber Auskunft darüber geben können, wieviel von ihrem landwirtschaftlichen Eigentum ökologisch bewirtschaftet wird und ob es Maßnahmen gibt, diesen Anteil in Zukunft zu erhöhen.

⁴⁷ Vgl. Kögl, Fiedler (2010), Kögl (2012)

7 Literaturverzeichnis

1. 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, S. 85-96
2. Bahner, T. et al. (2012): Land [frei] kauf - Bodenmarkt und neue Eigentumsformen im Ökologischen Landbau. Internationaler Verein für biologisch-dynamische Landwirtschaft, International Biodynamic Association IBDA
3. Bahrs, E.; Held, J.-H. (2006): Möglichkeiten des Steuerrechts zur Förderung des ökologischen Landbaus – ein Ko-Instrument für eine effizientere Förderung. Bundesprogramm Ökologischer Landbau in der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Forschungsprojekt 03OE168
4. Becker, H. (2012): Landpachtrecht: BGB-Vertragsrecht Landpachtverkehrsgesetz. HLBS-Kommentar, Sankt Augustin
5. Bertelsmeier, M. (2005): Analyse der Wirkungen unterschiedlicher Systeme von direkten Transferzahlungen unter besonderer Berücksichtigung von Bodenpacht- und Quotenmärkten. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Reihe: Angewandte Wissenschaft, Heft 510
6. BGB - Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002. <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>
7. Biobescheinigung (2013): Verzeichnis der Betriebs-, Zertifikats- / Bescheinigungs-Datenbanken des Ökologischen Landbaus in Deutschland und der EU. <http://www.biobescheinigung.de/> Zugriff Januar 2013
8. BioC (2013): Verzeichnis der zertifizierten Unternehmen des ökologischen Landbaus. <http://www.bioc.info/index.php?id=6&L=2>. Zugriff Januar 2013
9. BMEL - Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2013): Testbetriebsstatistik. <http://www.bmelv-statistik.de/de/testbetriebsnetz>; Zugriff Januar 2014
10. BMELV - Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2013): Bio-Kontrollen. <http://www.bio-siegel.de/infos-fuer-verbraucher/bio-kontrollen/> Zugriff Januar 2013
11. Bohnsack, R. (2010): Rekonstruktive Sozialforschung – Einführung in qualitative Methoden. Opladen
12. BÖLN – Bundesprogramm Ökologischer Landbau und andere Formen nachhaltiger Landwirtschaft. <http://www.bundesprogramm-oekolandbau.de/>
13. BVVG - Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (2014): Geschäftsbericht 2012. [http://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/dPDFGeschBericht/\\$File/Gesch2012.pdf](http://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/dPDFGeschBericht/$File/Gesch2012.pdf); Zugriff Januar 2014
14. Dabbert, St.; Birchler, B.; Häring, A. M. (2003): Die räumliche Verteilung des ökologischen Landbaus in Deutschland und ihre Bestimmungsgründe. Bundesprogramm Ökologischer Landbau in der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Forschungsprojekt 02OE469

15. Deggau, M. (2006): Nutzung der Bodenfläche - Flächenerhebung 2004 nach Art der tatsächlichen Nutzung. In: Statistisches Bundesamt: Wirtschaft und Statistik. Heft 3, S. 212-219
16. Doll, H. (2002): Zur Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten in den neuen und alten Bundesländern. Arbeitsbericht des Instituts für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur und ländliche Räume der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL), Braunschweig
17. Doll, H.; Klare, K. (1992): Überlegungen zur Preis-Absatzstrategie der Treuhandanstalt für die Verwertung ehemals volkseigener Flächen. Agrarwirtschaft 41, Heft 8/9, 251-255
18. Doll, H.; Klare, K. (1995): Empirische Analyse der regionalen landwirtschaftlichen Bodenmärkte in den neuen Bundesländern. Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e. V., Band 32, Seiten 221-230
19. Dresing, T.; Pehl, T. (2011): Praxisbuch Transkription. Regelsysteme, Software und praktische Anleitungen für qualitative ForscherInnen. 3. Auflage, Marburg
20. EEG (2008): Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien. http://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2009/index.html#BJNR207410008BJNE000104360
21. Emmann, C. H.; Theuvsen, L. (2012): Einfluss der Biogasproduktion auf den regionalen Pachtmarkt – Empirische Erhebung in fünf niedersächsischen Landkreisen mit hoher Anlagendichte. Berichte über Landwirtschaft. Band 90, Heft 1, 84-112
22. Fertig, G. (2004): Der Acker wandert zum besseren Wirt? Agrarwachstum ohne preisbildenden Bodenmarkt im Westfalen des 19. Jahrhunderts. Zeitschrift für Agrargeschichte und Agrarsoziologie, 52 (2004) 1, 44-63
23. Feuerstein, H. (1972): Bodenpreis und Bodenmarkt – Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens. Agrarwirtschaft Sonderheft 44, Hannover
24. Fiedler, L. (2012): Kommunen als Verpächter – Bausteine eines nachhaltigen Landmanagements? Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V., Band 47, S. 483-485
25. Filter, W. (1984): Aufbau und Ergebnisse einer Gesamtrechnung für das land- und forstwirtschaftliche Bodenvermögen in der Bundesrepublik Deutschland. Europäische Hochschulschriften Frankfurt/ Main
26. Flick, U. (2007): Qualitative Sozialforschung - Eine Einführung. Hamburg
27. Flick, U.; von Kardoff, E.; Steinke, I. (Hrsg) 2007: Qualitative Forschung. Hamburg
28. Forschungsgruppe Weltanschauungen in Deutschland – fowid (2005): Grundeigentum der ev. und kath. Kirche Deutschland 1937, 1986, 2001
29. Forstner, B., Tietz, A., Klare, K., Kleinhanss, W., Weingarten, P. (2011): Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland. Johann Heinrich von Thünen-Institut, Sonderheft 352, Braunschweig
30. Francksen, T.; Latacz-Lohmen, U. (2008): Empirische Analyse der Erfolgsunterschiede ökologisch wirtschaftender Betriebe in Deutschland. Berichte über Landwirtschaft. Band 86, Heft 2, 204 – 225

31. Gläser, J., Laudel, G. (2010): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse. Wiesbaden
32. GrdstVG - Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher - Grundstückverkehrsgesetz vom 28.07.1961 <http://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/>
33. Haas, G. (2005): Ökologischer Landbau in Nordrhein-Westfalen: Empirische Analyse und Bestimmungsgründe der heterogenen räumlichen Verteilung. *Agrarwirtschaft*. 54, Heft 2, 119-127
34. Habermann, H.; Ernst, C. (2010): Entwicklungen und Bestimmungsgründe der Landpachtpreise in Deutschland. *Berichte über Landwirtschaft*, 88, Heft 1, 57-85
35. Hagedorn, K., Klare, K. (1985): Ein Vorschlag zur Einführung einer Neuen Landabgaberechte. *Agrarwirtschaft*, Band 34, Heft 10, S. 293-304
36. Hagedorn, K.; Laschewski, L. (2003): Institutionelle Erfolgsfaktoren einer Ausdehnung des ökologischen Landbaus – Analyse anhand von Regionen mit einem besonders hohen Anteil an ökologisch bewirtschafteter Fläche. Bundesprogramm Ökologischer Landbau in der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Forschungsprojekt 03OE383
37. Häusler, L. (2010): Entscheidungsprozesse im landwirtschaftlichen Pachtlandmarkt. *Yearbook of Socioeconomics in Agriculture*, S. 401-421
38. Hötzel, H.-J. (1999): Das Grundstücksverkehrsgesetz – unverändert belassen oder ersatzlos aufheben? *Agrarwirtschaft* Jg. 48, Heft 5; <http://www.gjae-online.de/>
39. Hurrelmann, A. (2002): Land Markets in Economic Theory. Institutional Change in Agriculture and Natural Resources, Vol. 7, Aachen
40. IBM-SPSS (2012): Statistics Version 20. Rechenzentrum Universität Rostock
41. Jansen, B.; Bogdán, A. (2010): Landwirtschaftliche Flächen an ökologischen Landbau verpachten – Fragen und Antworten. Bundesprogramm Ökologischer Landbau in der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Forschungsprojekt 08OE143
42. Kayser, M., Böhm, J., Spiller, A. (2012): Zwischen Markt und Moral – Wie wird die deutsche Land- und Ernährungswirtschaft in der Gesellschaft wahrgenommen? *Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V.*, Band 47, S. 329-341
43. Kelle, U. (2008): Die Integration qualitativer und quantitativer Daten in der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden, 2. Auflage
44. Kilian, S.; Saalhofer, K. (2008): Single Payments of the CAP: Where Do the Rents Go? *Agricultural Economics Review*. Vol. 9 (2) 96-106
45. Klages, B. (2001): Die Privatisierung der ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen in den neuen Bundesländern. *Institutioneller Wandel der Landwirtschaft und Ressourcennutzung*, Band 5, Aachen
46. Klare, K.; Doll, H. (2004): Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Pachtpreise. Stellungnahme im Auftrag des Bundesministeriums für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft. Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft, Braunschweig-Völkenrode (FAL)

47. Kögl, H. (2006): Landwirtschaftliche Betriebe unter gemeinnütziger Trägerschaft – Beginn eines strukturellen und kulturellen Wandels auf dem Lande? Tagungsband 16. Jahrestagung der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie, Wien
48. Kögl, H. (2011): Warum es sich lohnen könnte, mehr über Verpächter landwirtschaftlicher Flächen zu wissen. Tagungsband 20. Jahrestagung der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie, Bozen
49. Kögl, H. (2012): Die Balanced Scorecard in der kirchlichen Liegenschaftsverwaltung – Der Fall der Verwaltung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes. In: Gmür, M., Schauer, R., Theuvsen, L. (Hrsg.): Performance-Management in Nonprofit-Organisationen; Theoretische Grundlagen, empirische Ergebnisse und Anwendungsbeispiele. Bern, Stuttgart, Wien, S. 88-97
50. Kögl, H.; Fiedler, L. (2010): Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen in der Landwirtschaft - die Rolle des kirchlichen Bodeneigentums. In: Helmle, S. (Hrsg.): Selbst- und Fremdwahrnehmung der Landwirtschaft. Stuttgart-Hohenheim: Margraf Publishers, S. 127 – 139
51. 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, 51-65
52. Kuckartz, U. (2010): Einführung in die computergestützte Analyse qualitativer Daten. Wiesbaden
53. Kuckartz, U.; Rädiker, S.; Ebert, T.; Schehl, J. (2010): Statistik – eine verständliche Einführung. Wiesbaden
54. Kuhnert, H., Behrens, G., Hamm, U., Müller, H., Nieberg, H., Sanders, J., Strohm, R. (2013): Ausstiege aus dem ökologischen Landbau: Umfang – Gründe – Handlungsoptionen. Johann Heinrich von Thünen Institut, Thünen Report 3, Braunschweig
55. Kuhnert, H.; Feindt, P. H.; Beusmann, V. (2004): Ausweitung des ökologischen Landbaus in Deutschland – Voraussetzungen, Strategien, Implikationen, politische Optionen. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Reihe: Angewandte Wissenschaft, Heft 509
56. Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH (2012): Geschäftsbericht 2012. http://www.lgm.de/pdf/LGMV_GB_2012_Web.pdf; Zugriff Februar 2014
57. Latruffe, L.; Le Mouél (2009): Capitalization of Government Support in Agricultural Land Prices: What Do we Know? *Journal of Economic Surveys*, Vol. 23:4, 659-691
58. LPachtVG - Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen vom 08.11.1985. <http://www.gesetze-im-internet.de/lpachtvg/>
59. Marotzki, W. (2007): Qualitative Biographieforschung. In Flick, U., von Kardoff, E. und Steinke, I. (Hrsg.): Qualitative Forschung. Hamburg 2007, S. 175-194
60. Mayring, P. (2001): Kombination und Integration qualitativer und quantitativer Analyse. *FQS Forum: Qualitative Social Research*, Volume 2, No. 1, Art.6
61. Mayring, P. (2002): Einführung in die Qualitative Sozialforschung. 5. Auflage, Weinheim und Basel
62. Mayring, P. (2003): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Weinheim und Basel

63. Mrohs, E. (1976): Formen und Gründe der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe: Ergebnisse einer Befragung ehemaliger Landbewirtschafter. Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie: Landaufgabe in der Bundesrepublik Deutschland. Bonn, Band 241
64. Myyrä, S.; Pouta, E., (2010): Farmland owners' land sale preferences: can they be affected by taxation programs? *Land Economics*, 86, 245–262
65. Nieberg, H.; Kuhnert, H.; Sanders, J. (2011): Förderung des ökologischen Landbaus in Deutschland – Stand, Entwicklung und internationale Perspektive. Bundesprogramm Ökologischer Landbau in der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Forschungsprojekt 07OE009, vTI Sonderheft 347
66. Nolten, R. (2009): „Jetzt muss ich nur noch alt werden“ – Risikomanagement zur Altersabsicherung von landwirtschaftlichen Betriebsleitern. *Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e. V.*, Band 44, S. 317 – 328
67. Ökolandbau (2013): Zahlen zum Ökolandbau in Deutschland; Ökofläche und Anzahl der Ökobetriebe. <http://www.oekolandbau.de/service/oekolandbau-in-zahlen/oekoflaeche-und-anzahl-betriebe/> Zugriff am 08.10.2013
68. Rosenthal, G., Fischer-Rosenthal, W. (2007): Analyse narrativ-biographischer Interviews. In: Flick, U., von Kardoff, E. und Steinke, I. (Hrsg): *Qualitative Forschung - Ein Handbuch*. 5. Auflage, S. 456-468
69. Salamon, S. (1993): Culture and Agricultural Land Tenure. *Rural Sociology*, 58 (4), S. 580-598
70. Sanders, J.; Offermann, F.; Nieberg, H. (2012): Wirtschaftlichkeit des ökologischen Landbaus in Deutschland unter veränderten agrarpolitischen Rahmenbedingungen. Johann Heinrich von Thünen-Institut; *Landbauforschung, Sonderheft 364*, Braunschweig
71. Sanders, J.; Stolze, M.; Padel, S. (eds.) (2011): Use and efficiency of public support measures addressing organic farming: study report. http://ec.europa.eu/agriculture/external-studies/organic-farming-support_en.htm; Johann Heinrich von Thünen-Institut, Braunschweig
72. Schramek, J.; Schnaut, G. (2004): Hemmende und fördernde Faktoren einer Umstellung auf ökologischen Landbau aus Sicht landwirtschaftlicher Unternehmer/innen in verschiedenen Regionen Deutschlands. Bundesprogramm Ökologischer Landbau in der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Forschungsprojekt 02OE154
73. Schulze Pals, L. (1994): Ökonomische Analyse der Umstellung auf ökologischen Landbau. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Reihe: *Angewandte Wissenschaften*, Heft 436
74. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011): *Agrarstrukturen in Deutschland – Einheit in Vielfalt. Regionale Ergebnisse der Landwirtschaftszählung 2010*, Stuttgart
75. Statistisches Bundesamt (2001): *Eigentums- und Pachtverhältnisse – Agrarstrukturerhebung 2001*. Fachserie 3, Reihe 2.1.6, Anhang 2, Wiesbaden
76. Statistisches Bundesamt (2010a): *Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Qualitätsbericht*, Wiesbaden
77. Statistisches Bundesamt (2010b): *Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke*. Fachserie 3, Reihe 2.4 (jährliche Erscheinung), Wiesbaden

78. Statistisches Bundesamt (2010c): Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Qualitätsbericht, Wiesbaden
79. Statistisches Bundesamt (2010d): Landwirtschaftszählung Haupterhebung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche. Genesis-Online: Statistik 41141-0001, Wiesbaden
80. Statistisches Bundesamt (2010e): Landwirtschaftszählung; Haupterhebung. Eigentums- und Pachtverhältnisse. Genesis Online: Statistik 41141-0009, Wiesbaden
81. Statistisches Bundesamt (2011a): Qualitätsbericht Landwirtschaftszählung 2010. Wiesbaden.
82. Statistisches Bundesamt (2011b): Eigentums- und Pachtverhältnisse - Landwirtschaftszählung 2010; Anhang 2: Pachtflächen und Pachtentgelte in landwirtschaftlichen Betrieben. Wiesbaden
83. Statistisches Bundesamt (2013a): Preise – Verbraucherpreisindizes für Deutschland – Lange Reihen ab 1948; August 2013 Wiesbaden
84. Statistisches Bundesamt (2013b): Genesis online Datenbank: Landwirtschaftliche Betriebe mit ökologischem Landbau, Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)...Tabelle 41141-0005, Wiesbaden
85. Statistisches Bundesamt (2014): Methodische Grundlagen der Agrarstrukturerhebung. Fachserie 3, Reihe 2 S. 5, Wiesbaden
86. Statistisches Reichsamt (1941): Statistik des land- und forstwirtschaftlichen Grundeigentums 1937. Band 549, Berlin
87. taz.de (2014): Bauer sucht Scholle – Biogas verdrängt Ökolandbau.
<http://www.taz.de/Biogas-verdraengt-Oekolandbau/!131826/>
88. Van Deenen, B. (1975): Lebensverhältnisse in kleinbäuerlichen Dörfern 1952 und 1972. Schriftenreihe der Gesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, Bonn, Band 230.
89. Wissenschaftlicher Beirat (2010): EU-Agrarpolitik nach 2013 - Plädoyer für eine neue Politik für Ernährung, Landwirtschaft und ländliche Räume. Berichte über Landwirtschaft, 88 (2), 173-202
90. Wolff, S. (2007): Wege ins Feld und ihre Varianten. In: Flick, U., von Kardoff, E. und Steinke, I. (Hrsg): Qualitative Forschung - Ein Handbuch. 5. Auflage, S. 334-349
91. Zander, K.; Hamm, U. (2010). Ethische Werte aus der Sicht der Verbraucher – das Beispiel von Lebensmitteln aus ökologischer Produktion. Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues. Band 45, 169-180

8 Angaben zum voraussichtlichen Nutzen und zur Verwertbarkeit der Ergebnisse

Im Projekt wurden Ergebnisse auf unterschiedliche Ebenen erzielt. Zum einen wurde mittels einer schriftlichen Befragung ermittelt, wie sich die ökologisch wirtschaftenden Betriebe in den Fallregionen seit der Umstellung entwickelt haben, ob sie auf dem Pachtmarkt Problemen ausgesetzt waren und worin diese Probleme bestanden. Da bisher wenig konkrete Untersuchungen zu den Schwierigkeiten von Ökobetrieben auf dem Pachtmarkt durchgeführt wurden, liegt hier in der Studie ein Nutzen zusätzlicher, neuer Erkenntnisse.

Als weiteres wurden mit den Verpächterinterviews Ergebnisse in einem Forschungsfeld erzielt, das bisher nicht oft untersucht wurde. Die Analyse der Verpächterseite bringt ebenfalls Erkenntnisse, die bisher nicht verfügbar waren und neue Einsichten in das Verpächterverhalten ermöglicht, das für auf dem Pachtmarkt agierende Landwirte, aber auch aus Sicht der Wissenschaft von Interesse ist.

Außerdem wurde darauf geachtet, die erzielten Ergebnisse durch Triangulation abzusichern, d.h. es kann davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse auf einer breiten Informationsgrundlage basieren und nicht nur eine Sichtweise oder Einstellung repräsentieren.

Darüber hinaus werden im Projektbericht Empfehlungen erarbeitet, die sich an die Landwirte selbst, aber auch an Interessenvertreter, Institutionen und die Politik richten, wie die Situation der ökologisch wirtschaftenden Betriebe auf dem Pachtmarkt verbessert werden kann.

9 Gegenüberstellung der ursprünglich geplanten zu den tatsächlich erreichten Zielen

Geplante Ziele:

Mit Hilfe des Projektes sollte untersucht werden, welche Faktoren am landwirtschaftlichen Pachtmarkt bisher und in Zukunft auf die Ausweitung der ökologisch bewirtschafteten Fläche einwirken könnten. Sofern hemmende Faktoren für die Ausweitung gefunden werden, sind deren Ursachen auf den Grund zu gehen und Vorschläge zu ihrer Vermeidung zu entwickeln; positive Faktoren sollen dagegen beibehalten oder noch verstärkt werden. In der Diskussion mit betroffenen Akteuren soll die Akzeptanz der Vorschläge geprüft werden.

Erreichte Ziele:

Im Rahmen des Projektes wurde durch eine schriftliche Befragung bei Pächtern sowie mündliche Interviews bei Verpächtern Faktoren ermittelt, die die Entwicklung der Flächenausstattung der Betriebe konkret beeinflussen. Außerdem wurden Empfehlungen entwickelt, wie diese Faktoren in Zukunft zu Gunsten der Landwirte beeinflusst werden könnten. In einem Workshop mit Experten und Akteuren des Pachtmarktes und in telefonischen Interviews mit Pächtern wurden diese Empfehlungen diskutiert und gegebenenfalls angepasst. Die Ziele wurden somit erreicht.

Geplante Wissenschaftliche und/oder technische Arbeitsziele des Vorhabens

Die Untersuchung will das Geschehen am Pachtmarkt dadurch transparenter machen, dass sie sich zwei wissenschaftliche Arbeitsziele setzt:

Der Pachtmarkt soll nicht, wie meistens üblich, nur aus der Perspektive der Pächter sondern auch aus der der Verpächter untersucht werden.

Das Verständnis der am Pachtmarkt getroffenen Entscheidungen soll dadurch verbessert werden, dass die in der Ökonomie dominierenden quantitativen Forschungsmethoden durch qualitative Methoden aus den Sozialwissenschaften ergänzt werden.

Erreichte wissenschaftliche und/oder technische Arbeitsziele:

Neben der Pächterbefragung wurden im Projekt auch mündliche Interviews mit Verpächtern landwirtschaftlicher Flächen durchgeführt. Diese Interviews wurden mit qualitativen Methoden der Sozialforschung, vor allem der qualitativen Inhaltsanalyse ausgewertet. Beides hat deutlich dazu beigetragen, das Verständnis der Verfahren am Pachtmarkt zu verbessern. Die gestellten Ziele wurden erreicht.

10 Übersicht über alle im Berichtszeitraum realisierten Veröffentlichungen und geplante Aktivitäten zur Verbreitung der Ergebnisse

Im Berichtszeitraum wurden folgende Veröffentlichungen vorgenommen:

- Kurze Beschreibung des Projektes auf der homepage der Professur
- Rudow, K.: „Zur Situation ökologisch wirtschaftender Betriebe auf dem Pachtmarkt – eine erste Einschätzung aus Sicht der Pächter“, Beitrag im Tagungsband „Grenzen der Qualitätsstrategie im Agrarsektor“ der 23. ÖGA-Jahrestagung & 41. SGA-Jahrestagung in Zürich, 12.-14.09-2013
- Fotoprotokoll über die Workshopergebnisse an die Teilnehmer des Projektworkshops

Außerdem wird überlegt, den Projektbericht zu drucken und an Interessierte auszuhändigen. Im Laufe des Projektes wurde mit einer Reihe Akteure auf dem Pachtmarkt Kontakt aufgenommen, z.B. den zuständigen Landwirtschaftsämtern in den Untersuchungsregionen, den Verpächtern, den Experten im Zuge der Vorbereitung des Workshops sowie mit Landwirten. Viele dieser Personen haben bereits während der Untersuchung Interesse an dem Projektbericht geäußert. Allerdings ist die Finanzierung für eine Veröffentlichung noch nicht geklärt.

11 Anhänge 1 - 3

Anhang 1

Tabelle 1: Entwicklung des Ökolandbaus in den ausgewählten Landkreisen der Untersuchungsregionen - 1999 bis 2010

Untersuchungsregionen			Anzahl Ökobetriebe		Veränderung Betriebe	Ökofläche, ha LF		Veränderung Fläche 2010 zu 1999	ha LF je Betrieb, nur Ökobetriebe		Veränderung ha LF je Betrieb 2010 zu 1999	Pachtpreis, €/ha LF, alle Betriebe		Veränderung Pachtpreis 2010-1999	Pachtquote, v.H. der LF, alle Betriebe	
			1999	2010	2010 zu 1999	1999	2010	2010 zu 1999	1999	2010	2010 zu 1999	1999	2010	2010 zu 1999	1999	2010
gesamtes Bundesgebiet			9.572	16.532	73%	489.093	980.851	101%	51,1	59,3	16%	158	204	T	63,0	59,8
Nummer und Name der Landkreises																
Oberbayern	09187	Rosenheim, Landkreis	150	296	97%	3.141	7.551	140%	20,9	25,5	22%	209	249	19%	23,5	27,3
	09189	Traunstein, Landkreis	115	259	125%	2.976	7.050	137%	25,9	27,2	5%	239	304	27%	21,2	24,7
Summe/ Mittelwert			265	555	109%	6.117	14.601	138,7%	23,1	26,3	14%	223	275	23%	22,4	26,0
Raum Lüneburg	03351	Celle, Landkreis	10	16	60%	520	843	62%	52,0	52,7	1%	173	220	27%	39,0	38,0
	03353	Harburg, Landkreis	8	44	450%	549	3.322	505%	68,6	75,5	10%	184	223	21%	42,8	48,6
	03354	Lüchow-Dannenberg, Landkreis	32	70	119%	2.088	5.371	157%	65,3	76,7	18%	178	213	20%	-	42,6
	03355	Lüneburg, Landkreis	23	53	130%	2.692	5.644	110%	117,0	106,5	-9%	176	200	14%	52,3	50,5
	03357	Rotenburg (Wümme), Landkreis	15	31	107%	730	1.515	108%	48,7	48,9	0%	184	231	26%	38,3	39,4
	03358	Heidekreis /Soltau-Fallingb.ostel	20	34	70%	1.131	7.179	535%	56,6	211,1	273%	159	195	23%	-	39,4
	03360	Uelzen, Landkreis	26	39	50%	1.394	2.362	69%	53,6	60,6	13%	269	317	18%	34,3	38,3
	03361	Verden, Landkreis	22	32	45%	912	1.526	67%	41,5	47,7	15%	195	224	15%	44,7	42,0
Summe/ Mittelwert			156	319	104%	10.016	27.762	177%	64,2	87,0	36%	189	228	21%	41,9	42,4
Unterfranken	09672	Bad Kissingen, Landkreis	18	68	278%	917	4.164	354%	50,9	61,2	20%	136	139	2%	-	55,0
	09673	Rhön-Grabfeld, Landkreis	21	79	276%	885	4.128	366%	42,1	52,3	24%	171	189	11%	-	51,7
	09674	Haßberge, Landkreis	32	60	88%	790	1.676	112%	24,7	27,9	13%	169	193	14%	44,3	50,1
	09677	Main-Spessart, Landkreis	26	59	127%	1.131	2.201	95%	43,5	37,3	-14%	198	212	7%	47,9	53,1
	09678	Schweinfurt, Landkreis	20	50	150%	558	2.819	405%	27,9	56,4	102%	244	265	9%	49,5	51,6
Summe/ Mittelwert			117	316	170%	4.281	14.988	250%	36,6	47,4	30%	186	201	8%	47,2	52,3
Raum Freiburg	08315	Breisgau/ Hochschwarzwald	307	255	-17%	4.804	6.837	42%	15,6	26,8	71%	205	259	26%	37,3	44,5
	08316	Emmendingen, Landkreis	85	69	-19%	1.127	1.320	17%	13,3	19,1	44%	185	229	24%	38,9	43,9
	08317	Ortenaukreis	148	132	-11%	2.134	3.373	58%	14,4	25,6	77%	143	157	10%	47,0	53,4
Summe/ Mittelwert			540	456	-16%	8.065	11.530	43%	14,9	25,3	69%	171	205	20%	41,0	47,2
Ost-Mecklenburg-Vorpommern	13052	Demmin, Kreis	25	30	20%	3.681	3.239	-12%	147,2	108,0	-27%	95	166	75%	84,4	51,2
	13055	Mecklenburg-Strelitz, Kreis	50	70	40%	10.503	12.809	22%	210,1	183,0	-13%	85	143	68%	82,2	58,1
	13056	Müritzkreis	38	65	71%	8.597	11.039	28%	226,2	169,8	-25%	78	138	77%	85,7	51,3
	13057	Nordvorpommern, Kreis	22	53	141%	8.444	12.882	53%	383,8	243,1	-37%	90	164	82%	79,8	55,8
	13059	Ostvorpommern, Kreis	59	75	27%	12.228	15.085	23%	207,3	201,1	-3%	74	122	65%	-	61,1
	13061	Rügen, Kreis	18	24	33%	3.836	2.733	-29%	213,1	113,9	-47%	90	166	84%	79,9	52,9
	13062	Uecker-Randow, Kreis	51	67	31%	16.969	19.191	13%	332,7	286,4	-14%	66	115	74%	-	51,7
Summe/ Mittelwert			263	384	46%	64.258	76.978	20%	244,3	200,5	-18%	84	145	73%	82,4	54,6
Summe/ Mittelwert alle Regionen			1.341	2.030	51%	92.737	145.859	57%	69,2	71,9	4%	127	185	46%	-	47,9

Quelle: Statistisches Bundesamt 2011, 2013; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011, eigene Auswertung de LZ 1999 und 2010

Tabelle 2: Entwicklung der Zahl aller Betriebe und der bewirtschafteten Fläche in den ausgewählten Landkreisen der Untersuchungsregionen – 1999 bis 2010

Untersuchungsregionen			Alle Betriebe		Veränderung Betriebe 2010 zu 1999	gesamte LF		Veränderung Fläche 2010 zu 1999	ha LF je Betrieb		Veränderung ha LF je Betrieb 2010 zu 1999
			1999	2010		1999	2010		1999	2010	
gesamtes Bundesgebiet			471.960	299.134	-37%	17.151.556	16.704.044	-3%	36,3	55,8	54%
Nummer und Name der Landkreises											
Oberbayern	09187	Rosenheim, Landkreis	3.803	2.689	-29%	69.042	64.778	-6%	18,2	24,1	33%
	09189	Traunstein, Landkreis	3.387	2.412	-29%	67.170	63.239	-6%	19,8	26,2	32%
Summe/ Mittelwert			7.190	5.101	-29%	136.212	128.017	-6,0%	18,9	25,1	32%
Raum Lüneburg	03351	Celle, Landkreis	1.052	668	-37%	53.576	51.166	-4%	50,9	76,6	50%
	03353	Harburg, Landkreis	1.442	939	-35%	58.090	55.174	-5%	40,3	58,8	46%
	03354	Lüchow-Dannenberg, Landkreis	989	636	-36%	60.832	60.274	-1%	61,5	94,8	54%
	03355	Lüneburg, Landkreis	946	650	-78%	64.513	63.491	-2%	68,2	97,7	43%
	03357	Rotenburg (Wümme), Landkreis	2.919	1.821	27%	129.126	123.400	-4%	44,2	67,8	53%
	03358	Heidekreis /Soltau-Fallingb.ostel	1.436	975	-10%	67.612	69.698	3%	47,1	71,5	52%
	03360	Uelzen, Landkreis	1.081	751	-39%	74.777	73.156	-2%	69,2	97,4	41%
	03361	Verden, Landkreis	1.238	783	-37%	48.554	45.719	-6%	39,2	58,4	49%
Summe/ Mittelwert			11.103	7.223	-35%	557.080	542.078	-3%	50,2	75,0	50%
Unterfranken	09672	Bad Kissingen, Landkreis	1.845	917	-50%	39.424	37.868	-4%	21,4	41,3	93%
	09673	Rhön-Grabfeld, Landkreis	1.749	1.067	-39%	48.118	48.129	0%	27,5	45,1	64%
	09674	Haßberge, Landkreis	1.880	1.045	-44%	43.316	41.533	-4%	23,0	39,7	72%
	09677	Main-Spessart, Landkreis	1.783	977	-45%	39.781	37.523	-6%	22,3	38,4	72%
	09678	Schweinfurt, Landkreis	1.994	1.195	-40%	49.479	47.270	-4%	24,8	39,6	59%
	Summe/ Mittelwert			9.251	5.201	-44%	220.118	212.323	-4%	23,8	40,8
Raum Freiburg	08315	Breisgau/ Hochschwarzwald	4.924	2.885	-41%	52.275	48.698	-7%	10,6	16,9	59%
	08316	Emmendingen, Landkreis	2.727	1.422	-48%	23.987	22.305	-7%	8,8	15,7	78%
	08317	Ortenaukreis	6.005	3.572	-41%	61.198	55.500	-9%	10,2	15,5	52%
Summe/ Mittelwert			13.656	7.879	-42%	137.460	126.503	-8%	10,1	16,1	60%
Ost-Mecklenburg- Vorpommern	13052	Demmin, Kreis	435	379	-13%	135.448	132.372	-2%	311,4	349,3	12%
	13055	Mecklenburg-Strelitz, Kreis	380	360	-5%	100.871	97.217	-4%	265,5	255,8	-4%
	13056	Müritz, Kreis	360	327	-9%	83.848	85.134	2%	232,9	236,5	2%
	13057	Nordvorpommern, Kreis	445	421	-5%	137.335	139.992	2%	308,6	314,6	2%
	13059	Ostvorpommern, Kreis	446	387	-13%	118.782	119.341	0%	266,3	267,6	0%
	13061	Rügen, Kreis	235	215	-9%	60.541	62.191	3%	257,6	264,6	3%
	13062	Uecker-Randow, Kreis	258	211	-18%	79.406	80.381	1%	307,8	311,6	1%
Summe/ Mittelwert			2.559	2.300	-10%	716.231	716.628	0%	279,9	311,6	11%
Summe/ Mittelwert alle Regionen			43.759	27.704	-37%	1.767.101	1.725.549	-2%	40,4	62,3	54%

Quelle: Statistisches Bundesamt 2011, 2013; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011, eigene Auswertung de LZ 1999 und 2010

B) Eigentums- und Besitzverhältnisse

12. Wie viele ha LF hatten Sie in Ihrem Betrieb zum Zeitpunkt der Umstellung auf ökologischen Landbau bewirtschaftet?

<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	darunter Ackerland in ha	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
	darunter Grünland in ha	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
	darunter Dauerkulturen in ha	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

13. Wie viele Hektar waren zum Zeitpunkt der Umstellung gepachtet? LF in ha

Ackerland in ha

Grünland in ha

Dauerkulturen in ha

14. Hat sich der Umfang der LF, die sich in Ihrem Eigentum befindet, seit dem Zeitpunkt der Umstellung verändert?

- ja, vergrößert ja, verkleinert nein

15. Falls Sie Flächen gepachtet haben, um was für Flächen handelte es sich bei Vertragsabschluss?

(Mehrfachantworten möglich)

- konventionelle Flächen
 bereits umgestellte Flächen
 Flächen in Umstellung
 keine Flächen gepachtet

16. Von wie vielen Verpächtern pachten Sie heute landwirtschaftliche Flächen (LF)?

insgesamt	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	davon a) Private	<input type="text"/> <input type="text"/>	darunter Verwandte	<input type="text"/> <input type="text"/>
		b) Gebietskörperschaften (z.B. Gemeinde, Land, Bund)	<input type="text"/> <input type="text"/>		
		c) kirchliche Verpächter	<input type="text"/> <input type="text"/>		
		d) sonstige	<input type="text"/> <input type="text"/>		

17. Von welcher dieser Gruppen (Frage 15, a-d) haben Sie das meiste Land gepachtet?

18. Bitte machen Sie Angaben zu dem durchschnittlich von Ihnen gezahlten Pachtpreis in EUR/ ha für:

Ackerland	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Dauergrünland	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Dauerkulturen	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
-----------	---	---------------	---	---------------	---

19. In welcher Form sind Ihre Pachtverträge überwiegend abgefasst?

- überwiegend schriftlich
 überwiegend mündlich
 beides gleich

Tabelle 4: Statistische Auswertung der Fragebögen: Häufigkeiten und deskriptive Statistiken

Frage 1: Wirtschaften Sie im Rahmen des ökologischen Landbaus gemäß EU-Verordnung?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	ja	401	100,0	100,0	100,0

Frage 2: In welchem Jahr begann die Umstellung?

		N	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabweichung
2. In welchem Jahr begann die Umstellung?		396	1952	2012	1997,55	9,896
Gültige Werte (Listenweise)		396				
Fehlend	System	5				
Gesamt		401				

Frage 3: In welcher Rechtsform wird der von Ihnen bewirtschaftete Betrieb geführt?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	Einzelunternehmen	197	49,1	76,1	76,1
	Personengesellschaft	44	11,0	17,0	93,1
	Juristische Person	18	4,5	6,9	100,0
	Gesamt	259	64,6	100,0	
Fehlend	System	142	35,4		
Gesamt		401	100,0		

Noch Frage 3: Zu welchem sozioökonomischen Typ gehört der Betrieb?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	im Haupterwerb	173	43,1	49,4	49,4

	im Nebenerwerb	177	44,1	50,6	100,0
	Gesamt	350	87,3	100,0	
Fehlend	System	51	12,7		
Gesamt		401	100,0		

Frage 4 (offene Frage): Was sind die zwei Hauptproduktionsrichtungen in Ihrem Betriebe? (Angaben der Betriebe sind in die üblichen Betriebsformen übertragen)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	Ackerbau	75	18,7	18,9	18,9
	Gartenbau	30	7,5	7,6	26,4
	Dauerkulturen	40	10,0	10,1	36,5
	Futterbau	206	51,4	51,9	88,4
	Veredelung	18	4,5	4,5	92,9
	Gemischt	6	1,5	1,5	94,5
	Sonstige	22	5,5	5,5	100,0
	Gesamt	397	99,0	100,0	
Fehlend	System	4	1,0		
Gesamt		401	100,0		

Frage 5: Wie viele ha bewirtschaftete LF umfasst Ihr Betrieb heute?						
	N	Minimum	Maximum	Summe	Mittelwert	Standardabweichung
5. Wie viele ha bewirtschaftete LF umfasst Ihr Betrieb heute?	401	,40	2.600,00	26.880,59	67,03	172,20
darunter Ackerland in ha	242	,20	1.100,00	11.986,40	49,53	105,80
durchschnittliche Ackerzahl	200	3	92	-	37	16,17
darunter Grünland in ha	327	,20	1.500,00	14.177,84	43,36	113,66

darunter Dauerkulturen in ha	70	,20	55,00	472,10	6,74	10,04
------------------------------	----	-----	-------	--------	------	-------

Frage 6: Wie viele ha LF haben Sie in Ihrem Betrieb gepachtet?

	N	Minimum	Maximum	Summe	Mittelwert	Standardabweichung
6. Wie viele ha LF haben Sie in Ihrem Betrieb gepachtet?	319	,05	2.186,00	16.598,52	52,03	151,74
darunter Ackerland in ha	170	,20	824,00	7.124,09	41,91	84,86
darunter Grünland in ha	240	,07	1.362,00	9.154,47	38,14	113,16
darunter Dauerkulturen in ha	35	,05	18,00	135,36	3,87	4,25

Frage 7: Handelt es sich bei Ihrem Betrieb um eine Hofpacht?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	ja	39	9,7	9,9	9,9
	nein	354	88,3	90,1	100,0
	Gesamt	393	98,0	100,0	
Fehlend	System	8	2,0		
Gesamt		401	100,0		

Frage 8: Wie viele Tiere halten Sie im Jahresdurchschnitt in Ihrem Betrieb?

	N	Minimum	Maximum	Summe	Mittelwert	Standardabweichung
Zahl der Rinder	265	0	2.903	17.130	64,64	196,94
Zahl der Schweine	121	0	3.100	9.770	80,74	398,77
Zahl der Hühner	164	0	7.000	33.021	201,35	956,28
Gültige Werte (Listenweise)	96					

Noch Frage 8: Halten Sie sonstige Tiere?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	ja	123	30,7	34,7	34,7
	nein	231	57,6	65,3	100,0
	Gesamt	354	88,3	100,0	
Fehlend	System	47	11,7		
Gesamt		401	100,0		

Frage 9: Wie viele Arbeitskräfte sind durchschnittlich in Ihrem Betrieb tätig (einschließlich Betriebsleiter/-in)?

	N	Minimum	Maximum	Summe	Mittelwert	Standardabweichung
9. Wie viele Arbeitskräfte sind durchschnittlich in Ihrem Betrieb tätig (einschließlich Betriebsleiter/-in)	389	,0	30,00	996,20	2,56	3,61
Gültige Werte (Listenweise)	389					

Frage 10: Wie würden Sie die wirtschaftliche Lage Ihres Betriebes zum jetzigen Zeitpunkt einschätzen?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	eher schlecht	84	20,9	21,1	21,1
	eher durchschnittlich	246	61,3	61,8	82,9
	eher gut	68	17,0	17,1	100,0
	Gesamt	398	99,3	100,0	
Fehlend	System	3	,7		
Gesamt		401	100,0		

Frage 11 (offene Frage): Welches Thema wird voraussichtlich bei der wirtschaftlichen Weiterentwicklung Ihres Betriebe die größte Rolle spielen? Antworten der Betriebe sind in die unten aufgeführten Themenbereiche unterteilt

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	Boden	70	17,5	19,6	19,6
	Arbeit und Nachfolge	56	14,0	15,6	35,2
	Politik	30	7,5	8,4	43,6
	Markt und Preise	73	18,2	20,4	64,0
	Organisation und Strategie	103	25,7	28,8	92,7
	Sonstiges	26	6,5	7,3	100,0
	Gesamt	358	89,3	100,0	
Fehlend	System	43	10,7		
Gesamt		401	100,0		

Frage 12: Wie viele ha LF hatten Sie in Ihrem Betrieb zum Zeitpunkt der Umstellung auf ökologischen Landbau bewirtschaftet?

	N	Minimum	Maximum	Summe	Mittelwert	Standardabweichung
12. Wie viele ha LF hatten Sie in Ihrem Betrieb zum Zeitpunkt der Umstellung auf ökologischen Landbau bewirtschaftet?	379	,30	1.700,00	20.542,12	54,20	139,91
darunter Ackerland in ha	244	0,20	740,00	8.480,67	37,86	86,20
darunter Grünland in ha	302	0,80	1.000,00	11.380,95	37,68	99,46
darunter Dauerkulturen in ha	50	0,25	110,00	354,10	7,08	17,02

Frage 13: Wie viele Hektar waren zum Zeitpunkt der Umstellung gepachtet?

	N	Minimum	Maximum	Summe	Mittelwert	Standardabweichung
13. Wie viele Hektar waren zum Zeitpunkt der Umstellung gepachtet? LF in ha	273	0,04	1.655,00	13.512,03	49,49	158,35
Ackerland in ha	141	0,30	740,00	4.807,49	34,10	91,05

Grünland in ha	200	0,30	972,00	7.434,40	37,17	114,77
Dauerkulturen in ha	27	0,04	110,00	187,84	6,96	20,82

Frage 14: hat sich der Umfang der LF, der sich in Ihrem Eigentum befindet, seit dem Zeitpunkt der Umstellung verändert?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	ja, vergrößert	134	33,4	34,6	34,6
	ja, verkleinert	26	6,5	6,7	41,3
	nein	227	56,6	58,7	100,0
	Gesamt	387	96,5	100,0	
Fehlend	System	14	3,5		
Gesamt		401	100,0		

Frage 15: Falls Sie Flächen gepachtet haben, um was für Flächen handelte es sich bei Vertragsabschluss?

konventionelle Zupachtflächen					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	133	33,2	33,2	33,2
	ja	268	66,8	66,8	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
umgestellte Zupachtflächen					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	312	77,8	77,8	77,8
	ja	89	22,2	22,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
in Umstellung befindliche Zupachtflächen					

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	375	93,5	93,5	93,5
	ja	26	6,5	6,5	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Noch Frage 15:

keine Zupacht					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	370	92,3	92,3	92,3
	ja	31	7,7	7,7	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Frage 16: Von wie vielen Verpächtern pachten Sie heute landwirtschaftliche Flächen (LF)?

	N	Minimum	Maximum	Summe	Mittelwert	Standardabweichung
Zahl der Verpächter	322	1	245	3713	11,53	23,61
davon a) Private	296	1	238	3192	10,78	23,33
darunter Verwandte	114	1	10	200	1,75	1,41
b) Gebietskörperschaften (z.B. Gemeinde, Land, Bund)	143	1	7	225	1,57	1,12
c) kirchliche Verpächter	72	1	5	84	1,17	,63
d) sonstige Verpächter	36	1	5	57	1,58	1,13
Gültige Werte (Listenweise)	3					

Frage 17: Von welcher dieser Gruppen (Frage 16, a-d) haben Sie das meiste Land gepachtet?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig		104	25,9	25,9	25,9
	private Verpächter	230	57,4	57,4	83,3
	Gebietskörperschaft	39	9,7	9,7	93,0
	Kirche	12	3,0	3,0	96,0
	sonstige Verpächter	16	4,0	4,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Frage 18: Bitte machen Sie Angaben zu dem durchschnittlich von Ihnen gezahlten Pachtpreis in EUR/ha.

	N	Minimum	Maximum	Summe	Mittelwert	Standardabweichung
Pachtpreis je ha Ackerland	172	,0	1.500,00	44.166,00	256,78	160,64
Pachtpreis je ha Dauergrünland	235	,0	550,00	35.820,70	152,43	96,59
Pachtpreis je ha Dauerkulturen	35	4,0	1.600,00	21.938,00	626,80	438,53

Frage 19: In welcher Form sind Ihre Pachtverträge überwiegend abgefasst?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	überwiegend schriftlich	252	62,8	78,0	78,0
	überwiegend mündlich	41	10,2	12,7	90,7
	beides gleich	30	7,5	9,3	100,0
	Gesamt	323	80,5	100,0	
Fehlend	System	78	19,5		
Gesamt		401	100,0		

Frage 20: Hatten Sie seit der Umstellung auf ökologischen Landbau Probleme beim Abschluss von Pachtverträgen?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein (dann weiter mit Frage 27)	238	59,4	69,6	69,6
	ja, vor allem bei der Verlängerung von alten Pachtverträgen	29	7,2	8,5	78,1
	ja, vor allem beim Abschluss von neuen Pachtverträgen	51	12,7	14,9	93,0
	ja, sowohl bei Neuabschluss als auch bei Verlängerung	24	6,0	7,0	100,0
	Gesamt	342	85,3	100,0	
Fehlend	System	59	14,7		
Gesamt		401	100,0		

Frage 21: Worin bestanden diese Probleme? (Mehrfachantworten möglich)

nur wenige geeignete Flächen verfügbar					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	349	87,0	87,0	87,0
	ja	52	13,0	13,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Probleme mit dem Pachtpreis					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	342	85,3	85,3	85,3
	ja	59	14,7	14,7	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Probleme mit anderen Bestandteilen des Pachtvertrages					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	397	99,0	99,0	99,0
	ja	4	1,0	1,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Probleme mit der Vertragslaufzeit					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	381	95,0	95,0	95,0
	ja	20	5,0	5,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Meinungsverschiedenheit mit Verpächter wegen Bewirtschaftungsweise					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	375	93,5	93,5	93,5
	ja	26	6,5	6,5	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
sehr viele Mitinteressenten					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	324	80,8	80,8	80,8
	ja	77	19,2	19,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Vorbehalte gegenüber ökologische Bewirtschaftung					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	372	92,8	92,8	92,8

	ja	29	7,2	7,2	100,0	
	Gesamt	401	100,0	100,0		
sonstige Probleme – offene Frage						
			Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig			389	97,0	97,0	97,0
	Alle Flächen weg		1	,2	,2	97,3
	Ampferbefall		1	,2	,2	97,5
	Biogasbetriebe		1	,2	,2	97,8
	Biogasförderung		1	,2	,2	98,0
	BVVG Pachtvorstellungen zu hoch		1	,2	,2	98,3
	durch Verunkrautung		1	,2	,2	98,5
	Flächenverkauf		1	,2	,2	98,8
	Ich war Quereinsteiger		1	,2	,2	99,0
	Keine Flächen verfügbar		1	,2	,2	99,3
	Konkurrenz von anderen Biobauern		1	,2	,2	99,5
	Landmangel		1	,2	,2	99,8
	Oeffentliche Ausschreibung		1	,2	,2	100,0
	Gesamt		401	100,0	100,0	

Frage 22: haben diese Probleme auch dazu geführt, dass...

...alte Verträge nicht mehr verlängert wurden?						
			Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	ja		44	11,0	38,6	38,6
	nein		70	17,5	61,4	100,0

	Gesamt	114	28,4	100,0	
Fehlend	System	287	71,6		
Gesamt		401	100,0		
...Verhandlungen über neue Pachtverträge ohne Erfolg beendet wurden?					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	ja	56	14,0	51,4	51,4
	nein	53	13,2	48,6	100,0
	Gesamt	109	27,2	100,0	
Fehlend	System	292	72,8		
Gesamt		401	100,0		
...Pachtverträge vorzeitig gekündigt wurden?					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	Ja	9	2,2	9,3	9,3
	Nein	88	21,9	90,7	100,0
	Gesamt	97	24,2	100,0	
Fehlend	System	304	75,8		
Gesamt		401	100,0		

Frage 23, offene Frage: Welche Pachtprobleme waren das größte Hindernis für die Entwicklung Ihres Betriebes? Angaben der Betriebe in sieben Themengruppen eingeordnet.

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	Pachtpreis	26	6,5	26,5	26,5
	Pachtflächen	17	4,2	17,3	43,9
	Preise und Flächen	6	1,5	6,1	50,0
	Konkurrenz	16	4,0	16,3	66,3

	Biogas	14	3,5	14,3	80,6
	Öko Landbau	5	1,2	5,1	85,7
	Sonstiges	14	3,5	14,3	100,0
	Gesamt	98	24,4	100,0	
Fehlend	System	303	75,6		
Gesamt		401	100,0		

Frage 24: Gab es eine Verpächtergruppe (siehe auch Frage 16), bei der gehäuft Probleme auftraten?

Probleme mit privaten Verpächtern					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	Nein	353	88,0	88,0	88,0
	ja	48	12,0	12,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Probleme mit kommunalen Verpächtern					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	372	92,8	92,8	92,8
	ja	29	7,2	7,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Probleme mit kirchlichen Verpächtern					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	395	98,5	98,5	98,5
	ja	6	1,5	1,5	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Probleme mit sonstigen Verpächtern					

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	392	97,8	97,8	97,8
	ja	9	2,2	2,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
keine Probleme mit Verpächtern					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	nein	346	86,3	86,3	86,3
	ja	55	13,7	13,7	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Frage 25: Wer hat, Ihren bisherigen Erfahrungen nach, bei den Pachtverhandlungen die bessere Verhandlungsposition?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	im Allgemeinen sind die Verhandlungspartner gleich gestellt	10	2,5	7,0	7,0
	im Allgemeinen hat der Verpächter die bessere Position	106	26,4	74,1	81,1
	im Allgemeinen hat der Pächter die bessere Position	3	,7	2,1	83,2
	es kommt auf die individuelle Pächter-Verpächter-Konstellati	24	6,0	16,8	100,0
	Gesamt	143	35,7	100,0	
Fehlend	System	258	64,3		
Gesamt		401	100,0		

Frage 26: Bestehen bei der Pacht von Flächen Ihrer Erfahrung nach Unterschiede je nach Nutzungsart der Fläche?

Probleme mit Ackerland					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
	ja	72	18,0	18,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Probleme mit Grünland					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	392	97,8	97,8	97,8
	ja	9	2,2	2,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Probleme mit Dauerkulturen					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	393	98,0	98,0	98,0
	ja	8	2,0	2,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
keine Unterschiede zwischen den Nutzungsarten					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	352	87,8	87,8	87,8
	ja	49	12,2	12,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Frage 27: Welche Probleme erwarten Sie für Ihren Betrieb in Zukunft am Pachtmarkt?

Weniger Pachtflächen verfügbar					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	201	50,1	50,1	50,1
	ja	200	49,9	49,9	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Konkurrenz durch erneuerbare Energien					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	222	55,4	55,4	55,4
	ja	179	44,6	44,6	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Konkurrenz durch konventionelle Betriebe					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	262	65,3	65,3	65,3
	ja	139	34,7	34,7	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Konkurrenz durch außerlandwirtschaftliche Bewirtschafter					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	352	87,8	87,8	87,8
	ja	49	12,2	12,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Schwierigkeiten Verpächter zu finden					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	343	85,5	85,5	85,5
	ja	58	14,5	14,5	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Verkürzte Laufzeiten von Pachtverträgen					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	369	92,0	92,0	92,0
	ja	32	8,0	8,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Zugang zu Verpächtern wird schwieriger					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	372	92,8	92,8	92,8
	ja	29	7,2	7,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
steigende Pachtpreise					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	155	38,7	38,7	38,7
	ja	246	61,3	61,3	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
sonstige Probleme					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	395	98,5	98,5	98,5

	ja	6	1,5	1,5	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
keine Probleme erwartet					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	372	92,8	92,8	92,8
	ja	29	7,2	7,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Frage 28: Wie schätzen Sie für die Zukunft die Bedeutung der Pächter-Verpächterbeziehung bei Abschluss neuer Pachtverträge ein?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	zunehmend	159	39,7	47,9	47,9
	abnehmend	47	11,7	14,2	62,0
	gleichbleibend	126	31,4	38,0	100,0
	Gesamt	332	82,8	100,0	
Fehlend	System	69	17,2		
Gesamt		401	100,0		

Frage 29: Für wie gut halten Sie Ihre Informationen über den Pachtmarkt?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	weniger gut	171	42,6	48,7	48,7
	gut	153	38,2	43,6	92,3
	sehr gut	27	6,7	7,7	100,0
	Gesamt	351	87,5	100,0	
Fehlend	System	50	12,5		
Gesamt		401	100,0		

Frage 30: Wie beurteilen Sie die derzeitige Konkurrenzlage am Pachtmarkt?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	stark	270	67,3	77,1	77,1
	mittel	67	16,7	19,1	96,3
	gering	13	3,2	3,7	100,0
	Gesamt	350	87,3	100,0	
Fehlend	System	51	12,7		
Gesamt		401	100,0		

Frage 31: Treten aus Ihrer Sicht für ökologisch wirtschaftende Betriebe am Pachtmarkt besondere Probleme auf?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	ja	166	41,4	48,3	48,3
	nein	178	44,4	51,7	100,0
	Gesamt	344	85,8	100,0	
Fehlend	System	57	14,2		
Gesamt		401	100,0		

Frage 32: Falls ja, um welche Probleme handelt es sich?

größerer Pachtflächenbedarf					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	302	75,3	75,3	75,3
	jha	99	24,7	24,7	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

höheres Risiko wegen Umstellungszeit					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	373	93,0	93,0	93,0
	ja	28	7,0	7,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
rechtliche Probleme					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	397	99,0	99,0	99,0
	ja	4	1,0	1,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
eingeschränkte Auswahl an Verpächtern					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	330	82,3	82,3	82,3
	ja	71	17,7	17,7	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
Eignung der Pachtflächen					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0	369	92,0	92,0	92,0
	ja	32	8,0	8,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	
sonstige Probleme und zwar (freie Antworten)					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig		361	90,0	90,0	90,0

ANGST VOR VERUNKRAU- TUNG	1	,2	,2	90,3
BIO NICHT GEACHTET	1	,2	,2	90,5
Biogasanlagen	1	,2	,2	90,8
BIOGASKONKURRENZ	1	,2	,2	91,0
GERINGE PRODUKTIVITÄT	1	,2	,2	91,3
geringe Wirtschaftlichkeit	1	,2	,2	91,5
Großer Konkurrenzdruck	1	,2	,2	91,8
HOHE ERLÖSE konventioneller Betriebe	1	,2	,2	92,0
HOHE PACHTPREISE	1	,2	,2	92,3
hohe Preise durch Biogas	1	,2	,2	92,5
Hohes Preisniveau	1	,2	,2	92,8
Konkurrenz zu konventionellen Betrieben	1	,2	,2	93,0
LAUFZEIT DER Pachtverträge	1	,2	,2	93,3
nicht konkurrenzfähig	1	,2	,2	93,5
Pachtdauer	1	,2	,2	93,8
PACHTDAUER	1	,2	,2	94,0
Pachtpreise für Ökos zu hoch	1	,2	,2	94,3
PACHTPREIS	1	,2	,2	94,5
Pachtpreise durch BIOGAS	1	,2	,2	94,8
PACHTPREISNIVEAU	1	,2	,2	95,0
PACHTZINSHÖHE	2	,5	,5	95,5
Präferenz für Ökobewirtschaf- tung	1	,2	,2	95,8
PREIS	1	,2	,2	96,0

	PREISNIVEAU und VER- UNKRAUTUNG	1	,2	,2	96,3
	Relation Preis und Erlöse	1	,2	,2	96,5
	Rolle der BVVG	1	,2	,2	96,8
	schlechte Pfleg der Ökoflächen	1	,2	,2	97,0
	STEIGENDE PACHPREISE	1	,2	,2	97,3
	STEIGENDE PACTEN	1	,2	,2	97,5
	STEIGENDE PACTPREISE	1	,2	,2	97,8
	Vertragsbindungen	1	,2	,2	98,0
	Vertragsnaturschutz	1	,2	,2	98,3
	Weniger Flächen	1	,2	,2	98,5
	WIRTSCHAFTLICHKEIT	1	,2	,2	98,8
	WIRTSCHAFTLICHKEIT	3	,7	,7	99,5
	Zu hohe Pachtpreise	1	,2	,2	99,8
	Zugebaute Flächen	1	,2	,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Frage 33: Alter und Geburtsjahr der Befragten

Geschlecht					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	männlich	348	86,8	89,9	89,9
	weiblich	39	9,7	10,1	100,0
	Gesamt	387	96,5	100,0	
Fehlend	System	14	3,5		
Gesamt		401	100,0		

Geburtsjahr						
		N	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabweichung
Geburtsjahr		393	1924	1992	1962,65	9,858
Gültige Werte (Listenweise)		393				
Fehlend	System	8				
Gesamt		401				

Frage 34: Ist zum jetzigen Zeitpunkt die Weiterführung Ihres Betriebes geplant?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	ja	349	87,0	89,9	89,9
	nein	39	9,7	10,1	100,0
	Gesamt	388	96,8	100,0	
Fehlend	System	13	3,2		
Gesamt		401	100,0		

Frage 35: Soll die Weiterführung auch im ökologischen Landbau erfolgen?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	ja	363	90,5	97,8	97,8
	nein	8	2,0	2,2	100,0
	Gesamt	371	92,5	100,0	
Fehlend	System	30	7,5		
Gesamt		401	100,0		

Frage 36: Ist ein Hofnachfolger vorhanden?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	ja	198	49,4	55,5	55,5
	nein	159	39,7	44,5	100,0
	Gesamt	357	89,0	100,0	
Fehlend	System	44	11,0		
Gesamt		401	100,0		

Frage 37: Gehören Sie einem Verband des ökologischen Landbaus an?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	ja	313	78,1	80,1	80,1
	nein	78	19,5	19,9	100,0
	Gesamt	391	97,5	100,0	
Fehlend	System	10	2,5		
Gesamt		401	100,0		

Frage 38: In welchem Landkreis ist Ihr Betrieb ansässig?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	Rosenheim	40	10,0	10,0	10,0
	Traunstein	46	11,5	11,5	21,4
	Lüneburg	11	2,7	2,7	24,2
	Heidekreis/ Soltau Fallingbos- tel	12	3,0	3,0	27,2
	Harburg	4	1,0	1,0	28,2
	Verden	9	2,2	2,2	30,4

	Uelzen	5	1,2	1,2	31,7
	Rotenburg/W.	6	1,5	1,5	33,2
	Celle	4	1,0	1,0	34,2
	Lüchow-Dannenberg	12	3,0	3,0	37,2
	Haßberge	12	3,0	3,0	40,1
	Schweinfurt	17	4,2	4,2	44,4
	Rhön -Grabfeld	20	5,0	5,0	49,4
	Main- Spessart	12	3,0	3,0	52,4
	Bad Kissingen	14	3,5	3,5	55,9
	Ortenaukreis	28	7,0	7,0	62,8
	Breisgau-Hochschwarzwald	62	15,5	15,5	78,3
	Emmendingen	19	4,7	4,7	83,0
	Mecklenburger Seenplatte	34	8,5	8,5	91,5
	Vorpommern -Greifswald	21	5,2	5,2	96,8
	Vorpommern-Rügen	13	3,2	3,2	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Noch Frage 38:

Regionale Herkunft der Betriebe

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	Oberbayern	86	21,4	21,4	21,4
	Raum Lüneburg	63	15,7	15,7	37,2
	Unterfranken	75	18,7	18,7	55,9
	Raum Freiburg	109	27,2	27,2	83,0
	Ost-Mecklenburg- Vorpommern	68	17,0	17,0	100,0
	Gesamt	401	100,0	100,0	

Anhang 2

Tabelle 1: Leitfaden für die Fragen an die privaten Verpächter

Standardisierte Fragen

1. Ihr Geschlecht?
2. Ihr Alter?
3. Sind oder waren Sie selber praktischer Landwirt/ Landwirtin?
 - Nein (weiter mit der Frage 7)
 - Ja und zwar
 - Noch aktiver Landwirt/ Landwirtin
 - Landwirt/ Landwirtin im Ruhestand
4. Wenn Sie ehemaliger Landwirt sind, wann haben Sie dann die Bewirtschaftung der Flächen aufgegeben?
 - Bitte das Jahr angeben
5. Leben Sie heute noch auf Ihrem Hof?
 - Ja
 - Nein, wenn Nein, wie weit sind Ihre Pachtflächen von Ihrem Wohnsitz entfernt?
6. Hat sich der Umfang Ihres landwirtschaftlichen Eigentums seit der Betriebsaufgabe bis heute verändert?
 - Wenn ja, in welchem Umfang? (weiter mit Frage 10)
7. Wenn Sie nicht Landwirt/ Landwirtin sind oder waren, sind Sie noch berufstätig oder im Ruhestand?
 - Ruhestand
 - Berufstätig und zwar als
 - Selbständig
 - Im öffentliche Dienst
 - In der gewerblichen Wirtschaft
 - Sonstige Beschäftigung
8. Auf welchem Wege sind Sie in den Besitz der landwirtschaftlichen Flächen gekommen?
 - Erbschaft
 - Heirat
 - Kauf
9. Hat sich der Umfang Ihres landwirtschaftlichen Eigentums seit der Betriebsaufgabe bis heute verändert?
 - Wenn ja, in welchem Umfang?
10. Wie viele Hektare verpachten Sie heute?
 - Davon Ackerfläche
 - Grünlandfläche
 - Sonstige Fläche
11. Wie viele Pächter haben Sie heute?
12. Sind Sie mit dem Pächter verwandt?
 - Ja
 - nein
13. Sind Sie Alleineigentümer oder haben sie Miteigentümer?

Ab hier nur noch Gesprächsleitfaden

Allgemeine Fragen zur Verpachtung

14. Was ist Ihnen bei der Verpachtung besonders wichtig?
15. Wann oder mit wem würden Sie keinen Pachtvertrag abschließen wollen?
16. Wann würden Sie einen Pachtvertrag kündigen oder nicht mehr verlängern?
17. Wie finden Sie in der Regel Pächter für Ihre Flächen?
18. Schließen Sie den Pachtvertrag mündlich oder schriftlich ab?
19. Wie wird in der Regel der Pachtpreis festgesetzt?
20. Wann/ wie werden Pachtpreiserhöhungen durchgeführt?
21. Wie/ wonach wird die Pachtdauer festgelegt?
22. Was sollte außer Pachtdauer und Pachtpreis auch noch im Pachtvertrag fest vereinbart werden?
23. Haben Sie während der Pachtdauer regelmäßigen Kontakt zu Ihren Pächtern?

24. Halten Sie sich über den Pachtmarkt für gut informiert?

Zu den eigenen Erfahrungen mit der Verpachtung

25. Ist es schon einmal vorgekommen, dass Sie Schwierigkeiten hatten, eine Fläche zu verpachten?
26. Ist es schon einmal vorgekommen, dass Sie einen Pachtvertrag nicht verlängert haben, obwohl es der Pächter wollte?
27. Haben Sie schon einmal einen Pachtvertrag vor Ablauf der regulären Dauer gekündigt?
28. Wissen Sie noch, wann Sie zum ersten Mal an einen Ökobetrieb verpachtet haben?
29. Wussten Sie bei dieser Gelegenheit überhaupt, dass Ihr Pächter ökologisch wirtschaftet?
30. Haben Sie aktuell Probleme mit Pächtern?
31. Wie verhalten Sie sich, wenn mehrere Pächter Ihre Flächen pachten wollen?

Meinungen zum Pachtmarkt und zur Landwirtschaft

32. Hat sich der Pachtmarkt gegenüber früher – vor 10-15 Jahren – deutlich verändert?
33. Wer hat heute bei Vertragsverhandlungen die bessere Verhandlungsposition (Pächter- Verpächter)?
34. Wie groß ist Ihr Interesse an der Landwirtschaft?
35. Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung am Pachtmarkt ein?
36. Aus unserer Pächterbefragung haben wir erfahren, dass Ökobetriebe bisweilen über Probleme am Pachtmarkt berichten. Wie ist Ihre Einschätzung der Lage?
37. Sollten Staat oder Politik etwas tun, um den Ökobetrieben die Zupacht zu erleichtern?
38. Wenn ja, was und wie sollte er das tun?
39. Wären Sie gegenüber einem Ökobetrieb bei der Verpachtung u.U. zu Zugeständnissen bereit?
40. Wenn ja, welche könnten das sein?
41. Empfinden Sie den Aufwand, der mit der Verpachtung verbunden ist, als eine Belastung?
42. Haben Sie schon einmal überlegt, Ihr landwirtschaftliches Eigentum zu verkaufen?
43. Wie wichtig sind Ihre Pachteinnahmen für Ihr gesamtes Einkommen?

Gibt es eine Sache, über die ich nicht gesprochen habe, die Ihnen aber wichtig erscheint?

Interview Leitfaden für Organisationen

A. Person und Auftrag des Befragten und Merkmale seiner Organisation:

1. Wie lange sind Sie schon in Ihrer Behörde mit der Verpachtung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken befasst? (beruflicher Werdegang)
2. Gibt es noch einen anderen Aufgabenbereich? Gehört zu Ihrem Aufgabenbereich auch der An- und Verkauf von Flächen?
3. Sind noch weitere Mitarbeiter – genauer wie viele – in Ihrer Behörde mit der Verpachtung befasst?
4. Schließen Sie selber rechtsverbindlich die Pachtverträge mit den Landwirten ab oder bereiten Sie nur den Vertragsabschluss vor?
5. Wie sind die Fach- und die Rechtsaufsicht über das Handeln Ihrer Behörde geregelt? (Frage nach der letzten Entscheidungsinstanz)
6. Haben Sie selber einen landwirtschaftlich geprägten Hintergrund? (aus beruflicher Ausbildung oder familiärer Beziehung?)
7. Wie alt sind Sie? – Welches Geschlecht?

B. Umfang und Struktur des in Frage stehenden landwirtschaftlichen Bodenvermögens

8. Seit wann besteht das Bodeneigentum Ihrer Organisation?
9. Um wie viele Hektare landwirtschaftlicher Flächen handelt es sich in Ihrem Zuständigkeitsbereich? (früher – heute); davon Hektare Ackerflächen, Grünlandflächen und Forstflächen? Gehören dazu auch sogenannte Hofpachten?
10. Wollen Sie Ihre Stellung als Verpächter in Zukunft noch ausbauen, z.B. durch Erwerb von zusätzlichen Flächen (aktives Landmanagement)?
11. In welchen rechtlichen Eigentumsformen liegt das landwirtschaftliche Bodenvermögen vor? Eventuell wichtig, wegen der Entscheidungsbefugnisse.

12. Wie viele Pächter werden zurzeit von Ihnen betreut?
13. Wissen Sie, wie viele davon nach ökologischen Richtlinien wirtschaften?

C. Zahlen und Fakten zur Verpachtung – Durchführung der Verpachtung

14. Wie kommt der Kontakt mit den Pächtern üblicherweise zustande?
15. Ist die Verpachtung eher ein standardisierter Prozess oder ein individualisiertes Verfahren?
16. Benutzen Sie einen einheitlichen Pachtvertrag? (Bitte wenn möglich eine Kopie geben lassen)
17. Wann wurde dieser Pachtvertrag zum letzten Mal geändert? Warum und durch wen wurde diese Veränderung veranlasst?
18. Wonach wird der Pachtpreis festgesetzt? Wer gibt den Pachtpreis vor? Welche Preise verlangen Sie zurzeit?
19. Wann wurde der Pachtpreis das letzte Mal erhöht?
20. Werden während der Pachtlaufzeit die Pachtpreise verändert?
21. Welche Pachtlaufzeiten werden vereinbart? (Problem der Zupacht von noch nicht umgestellten Flächen bei den ökologischen Betrieben)
22. Gibt es in diesen Verträgen irgendwelche **besonderen Vorgaben** für die Art und Weise der Bewirtschaftung? (ökologische Vorgaben und andere Formen der Nachhaltigkeit, die zum Vorteil des Ökolandbaus dienen könnten)?
23. Wie werden die Verlängerung von bestehenden Pachtverträgen und wie die Neuverpachtungen umgesetzt?
24. Sind schon einmal Pachtverträge gegen den Wunsch des Landwirts nicht verlängert worden? (welche Gründe gab es dafür)?
25. Hatten Sie in der Vergangenheit schon einmal Schwierigkeiten, Pächter für Ihre Flächen zu finden?
26. Was sind bei der Verpachtung aus Ihrer Sicht die häufigsten Probleme? Problem Ökopacht??
27. Was sind aus Ihrer Sicht die Bedingungen für eine **erfolgreiche Verpachtung**?
28. Kennen Sie die Pächter auch persönlich? Wenn ja wie viele davon? ODER ist der Kontakt nur auf den Vertragsabschluss begrenzt?

D. Meinungen zur Verpachtung - Flächenkonkurrenz

29. Ist es schon einmal vorgekommen, dass bei der Neuverpachtung mehrere Pächter um die Flächen konkurrieren? Wie gehen Sie in dieser Situation vor? Wer trifft die Entscheidung?
30. Gibt es für den Fall konkurrierender Pachtinteressenten **Leitlinien** Ihrer Behörde, die zur Entscheidungsfindung herangezogen werden?
31. Gibt es in der Region unter den Landwirten eine erkennbare Konkurrenz durch Bioenergieerzeuger?
32. Gibt es in der Region eine Konkurrenz zwischen konventionellen und ökologischen Landwirten?
33. Wenn es so wäre, sehen Sie dann Möglichkeiten, als Verpächter von öffentlichem Eigentum zu Gunsten der Ökobetriebe am Pachtmarkt tätig zu werden?
34. Könnten Sie sich Maßnahmen vorstellen, die der Staat/Politik ergreifen sollte? (Hier hatte ich immer das Beispiel einer regionalen Ökoflächen-Quote eingeführt oder Zugeständnisse bei der Laufzeit oder Besonderheiten bei Schutzflächen usw.)
35. Haben Sie in den letzten Jahren eine deutliche Belebung der Nachfrage am Pacht- und Bodenmarkt bemerkt?
36. Wie schätzen Sie Ihre Informationslage über den regionalen Pacht- und Bodenmarkt ein?
37. Erwarten Sie in Ihrer Region eine Zunahme der Konkurrenz um den landwirtschaftlichen Boden?
38. Welche Seite – Pächter – Verpächter - hat beim Vertragsabschluss mehr Macht? Hier eventuelle Besonderheiten beider Verpächter gegenüber sonstigen Verpächtern berücksichtigen

Gibt es Punkte, die Ihnen wichtig sind, die aber im Gespräch noch nicht angesprochen wurden?

Tabelle 2: Originaltexte zur ersten Kernfrage: Wie Verpächter ihren Pächter finden

Nr.	Datei / Person	Region	Frage	Originaltext
1	50029 / R1-1	Oberbayern	I: Wie findet man einen neuen Pächter, das ist ja heute ganz entscheidend?	<p>„Das war uns erst auch nicht klar, und es war auch relativ Zeitdruck, weil der Vorpächter zum Mai hier rausging. Wir haben uns erst mal an den Maschinenring gewendet und gesagt, wir brauchen jemand der uns rät. Die Wiesen sahen auch sehr verheerend aus. Da waren viel zu viele Pferde (vom Vorpächter) drauf. Wir wollten eine Beratung. Da kam dann jemand aus dem Nachbarort hier hoch, der vom Maschinenring ist. Und dann sind wir hier durch die Wiesen gegangen und haben besprochen, was muss jetzt hier mit Anfang der Saison passieren. Und wir haben dann gesagt, wir müssen uns das noch überlegen, wir wollen halt grundsätzlichen jemanden, der biologische Landwirtschaft betreibt. Und dann kamen wir drauf, dass der dem mit uns fachlich durch die Wiesen ging, Interesse hat die Flächen zu pachten. Der hat aber keinen Biologischen Betrieb. Dann haben wir eine „Schnittfreigabe“ gemacht (er kann das Jahr die Grünflächen bewirtschaften) und haben das mit ihm verrechnet und haben das mit der Schnittfreigabe 2,5 Jahre mit ihm gemacht. Das war auch okay für ihn bis wir dann ... wir haben uns auch gar nicht mehr groß drum gekümmert, weil wir natürlich</p>

				<p>auch die Höfe unten kennen ...und dann kamen wir ins Gespräch mit dem jetzigen Pächter, der hat einen Demeter Betrieb und natürlich hatte er Interesse, es ist ja auch ein schönes Stück mit zusammenhängenden Wiesen und als er gesagt hatte, er hat Interesse das zu pachten, war ich natürlich überglücklich, weil er ist ein Demeterbetrieb. Was dann leider dazu führte, dass der Betrieb, der zunächst die Schnittvorgabe erhalten hatte, mit uns sauer war, weil er die Flächen nicht mehr haben konnte. Dabei hatten wir von Anfang an gesagt, wir machen nur Schnittfreigabe, wir wollen biologisch verpachten. Und seit dem (seit ca. 10 Jahren) haben wir den Demeterbetrieb als Pächter.“</p>
2	50033 / R1-3	Oberbayern	<p>I: „Wie haben Sie ihre Pächter gefunden? Also nach dem Sie die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ein... Wie findet man einen Pächter?“</p>	<p>„Die kamen auf uns zu. Die kamen eigentlich. Ja, ich möchte schon fast sagen: die rennen einem, wenn sich das rumspricht, dass man aufhören mag, dann drängen sie einem schon vor die Haustür bzw. man wird dann auch schon angesprochen.“</p>
3	50034/ R1-4	Oberbayern	<p>I: Wie haben Sie denn in diesem Geschäft, der Landwirtschaft. Also ich habe gehört, Betriebe kaufen, pachten, verpachten. Das ist etwas, was Sie ihr ganzes Leben begleitet und was ihr Vater schon gemacht hat. Wie findet man heute einen Pächter? Wie geht sowas?“</p>	<p>„Ja, zunächst schaut man in die Nachbarschaft: was ist links, was ist rechts, was ist oben und heute ist es ja so, dass die an sich, die Grundstückseigentümer an sich, an die Kleinbauern herantreten. Der da oben, bloß das ist ein Konventioneller und zu dem hab ich gesagt: ich möchte es eigentlich...mir haben sie es jetzt nach langjähriger Bearbeitung alle Grundstücke nach den biologischen Grundsätzen bewirtschaftet und haben</p>

				<p>es auch zertifiziert und so wollen wir es auch wieder nach Ende der Pachtzeit zurückhaben, wenn das so sein sollte und dann hat sich er als Konventioneller angeboten und das wollten wir nicht. Außerdem wollte er es als Konventioneller, dass ... weil er müsste dann ja bei uns die biologische Grundstücke, sag ich jetzt mal, sind etwas mehr wert.“</p> <p>„Er hätte auch den Preis bezahlt, aber er hätte des dann konventionell bearbeitet, mit Düngemittel düngen zusätzlich und dann die Gülle, die ja im biologischen Bereich etwas eingeschränkt ist.“</p> <p>„Und dann hat mir der G. besser zugesagt. Er bearbeitet seine Flächen biologisch und ist auch biologisch geprüft, die gleiche Prüfungsgesellschaft wie wir und das hat sich angeboten und dann haben wir eben einen Preis von 400 Euro vereinbart und des muss der G. bezahlen.“</p>
4	50035 / R1-5	Oberbayern	<p>I: Wie findet man einen Pächter für die Fläche? Nun haben sie gesagt, das ist innerhalb der Verwandtschaft. Gab es da auch schon mal andere Anfragen? Sind mal Leute auf sie zugekommen oder vielleicht auf ihre Mutter. Kann sein, dass sie selber nicht so in Erscheinung ... Haben sie das mal von ihrer Mutter gehört, dass sie mal angesprochen wurde, ob man nicht diesen Acker?</p>	<p>„Nein“ „Nein“ „Nee“</p> <p>Ja, des. Ob man denn diesen Acker entweder für eine große ... eh ... für Aldi. Der hat angefragt. Natürlich. Da war a Anfrage da, für a großes Nahversorgerzentrum. Das war, glaube ich, das einzige mal, wo a Gewerbe</p>

				nachgefragt hat. Aber Bauer. Das war immer klar, dass das mein Onkel und dann sprich mein Cousin war, die das da praktisch gepachtet haben. Aber es war, wie gesagt, der Aldi wollte mal bauen. Das wurde aber abgelehnt von uns. Da haben es meine Schwester und ich schon gehabt.“
5	50037 / R3-2	Unterfranken	I: Wie findet man als Verpächter einen geeigneten Pächter? Wie ist das bei Ihnen gegangen? War das so eine gezielte Suche, war das ein Zufallsprozess oder wie ist das abgelaufen?	„Also die große Fläche, weil das ja auch doch ne ganze Menge war und ich ja praktisch dann schon interessiert war, erst mal einen Pächter zu finden, der das anständig macht, d.h. das Ganze in einem guten Zustand hält, der also, sagen wir mal, gut wirtschaftet, wo ich schon wusste, also vorher schon. Ich kannte ja, sind ja Berufskollegen im Prinzip und der auch finanziell das Ganze praktisch dann entsprechend umsetzt und nicht einfach nur mal sagt: ich mach´s. Was bei uns in der Gegend auch schon war, also und hinterher net bezahlt wird quasi. Ich habe meinen Pächter gezielt ausgesucht. Ich hab sozusagen ne Ausschreibung gemacht, hab mehreren meine Flächen angeboten, mit allem „Pipapo“, mit Flächenbeschreibung, mit Bodenproben und allem. Also das die auch wussten, was praktisch sie dann pachten und hab mir dann denjenigen ausgesucht, wo ich gedacht hat, das des praktisch am besten funktioniert. „In meinem Ort hab ich nur einen gefragt“
6	50039 / R3-3	Unterfranken	I: „Wie findet man als Verpächter einen geeigneten Pächter? Sie haben jetzt ja schon vieles dar-	„befreundet und geschäftlich verbunden. Nicht jetzt über das Pachtfeldgeschäft, weil

			<p>über erzählt, in dem sie direkt auf ihren jetzigen Pächter Bezug genommen haben und schon erwähnt haben, was Ihnen da wichtig ist.</p>	<p>das ist ja minimal, sondern dass ich als Viehhändler natürlich ihm auch Tiere abkaufe usw.“</p> <p>„Weil nicht nur die Bewirtschaftung was zählt sondern auch die Chemie halt nicht. Ja, Chemie muss halt auch stimmen zwischen Pächter und Verpächter aber in erster Linie würde ich drauf schauen, das meine Äcker und Wiesen langfristig, langfristig einigermaßen, das muss nicht ökologisch sein, einigermaßen gut bewirtschaftet werden. Und deshalb würde ich nur an ihn verpachten. Erstens weil wir befreundet sind und zum Zweiter aber weil da Zug dahinter ist und weil er auch ein Zukunftsbetrieb ist, weil der Junior jetzt einen Techniker macht und dieser Betrieb auch in 40 oder 50 Jahren noch besteht.“</p>
7	50040 / R3-4	Unterfranken	<p>I: „Wie findet man als Verpächter einen geeigneten Pächter? Wir haben es ja schon angesprochen. Also was war besonders wichtig? Was hat den Ausschlag gegeben?</p>	<p>„Für mich war ausschlaggebend, das er net kommt... also ich wollte keinen Pächter, der hier Mais anbaut für Biogas zum Beispiel. Also das hätte ich abgelehnt. Weil also ich bin Landwirt ... und dann ging´s mir um die Bodenfruchtbarkeit. Das war mir auch wichtig. Nicht das ich mir da meine Fläche abwirtschaft und durch den Grassamenbau, hab ich auch sehr viel Humus wieder reingekriegt. Der Grassamenbau der hat mir viel, also der hat sich rentiert. Das muss man so sagen und das hab ich über die ganzen Jahre gemacht und da wollte ich netnen</p>

				Pächter haben, der des einfach nur rausholt was rauszuholen ist, sonder die Flächen auch behandelt, so dass der Wert erhalten bleibt.“
8	50031 / R1-2	Oberbayern	I: „Sagen Sie, wir haben es schon angesprochen. Wie haben Sie ihre Pächter gefunden? Die Vier. Der eine, sagen Sie ist ein Nachbar. Wie findet man sich da so zusammen?“	„Das sind eigentlich althergebrachte Verhältnisse. Also, wir haben unter den vier Hauptpächtern sind eigentlich drei, die eigentlich schon über einen längeren Zeitraum bei uns Pächter sind und das sind eben wiederum die Nachbarn: Milchviehbetriebe und teilweise Verwandte und jetzt ist eben letztes Jahr ein größerer Pächter ausgeschieden, weil der seinen Betrieb verkleinert um in die 13 A-Regelung zu fallen und deswegen hat er bei uns die Pachtfläche zurückgegeben und die hat dann ein anderer Pächter genommen.
9	50036 / R3-1	Unterfranken	I: „Wie kommt nun die Gemeinde zu ihren Pächtern?“	„Wir verpachten erst mal nur an die Örtlichen. Wir lassen von außen keine zu.“
10	50045 / R3-5	Unterfranken	I: „Wie findet man oder wie haben Sie Ihre Pächter gefunden?“	„Wir haben sie nicht finden müssen, weil das hat ja noch der Vorgänger von uns gemacht. Wir haben es dann so übernommen. Die Pächter haben wir so übernommen. Wenn sich da jetzt was verändern würde, dann würden wahrscheinlich dann die Pächter auf uns zu kommen und würden dann sagen: habt ihr da noch was zum Verpachten? Also wir haben uns da nicht drum kümmern müssen.“ „Das sind die gleichen Pächter noch wie vor 40 Jahren ... sind in der gleichen Pachtfami-

				lie geblieben.“
11	50019 / R2-2	Raum Lüneburg	„Wie findet der Verpächter seinen Pächter? Wenn Sie jetzt ihre Erfahrungen überblicken. Soweit ich es verstanden habe, alle diese Pachtverhältnisse sind daraus entstanden, dass Sie den Pächter oder die Pachtwilligen vorher schon kannten.“	„Man kannte ja die Pächter und wusste, wie sie wirtschaften und nun ist ja auch der ökologische wirtschaftende Pächter. Der ist ja an diese Fläche gekommen durch den Vorpächter, den ich hatte. Also plötzlich stand der auf der Matte und ich hatte mich nur erkundigt bei Kollegen und da wurde mir gesagt: der versucht ökologisch zu wirtschaften. Und so ist der daran gekommen.“
12	50048 / R2-3	Raum Lüneburg	I: „Fangen wir doch einfach mal damit an, wie Sie ihren jetzigen Pächter gefunden haben.“	„Der eine von den zweien. Ich war längere Zeit mal krank vorher in meiner Wirtschaftszeit noch und da war der eine von den zweien bei mir als Betriebshelfer ein viertel Jahr und der hat mit meinem Sohn zusammen Meisterprüfung gemacht. So hat sich das dann ergeben. Und das ist ein Biobetrieb, der hier extrem sauber wirtschaftet in der ganzen Umgebung.“
13	50049 / R2-4	Raum Lüneburg	I: „Wie findet man als Verpächter einen geeigneten Pächter und welche Bedingungen an den Abschluss eines Pachtvertrages gebunden? Sie hatten ja schon angedeutet, Sie hatten da ein bisschen Hin und Her mit ihren Pächtern. Vielleicht könnten Sie das einfach nochmal ein bisschen ausführlicher dar legen?“	„Naja, das Hin und Her entstand dadurch das der erste Pächter gesundheitlich und psychisch letztendlich nicht mehr in der Lage war das Objekt wirklich ordnungsgemäß zu bewirtschaften und dann nach 1,5 Jahren keine Pacht zahlte
14	50049 / R2-4	Raum Lüneburg	„und wir waren sie an diesen ersten Pächter gekommen?“	„Der hat sich beworben. Also die Umgebung wusste, dass wir verpachten wollen weil wir weg wollten.“
15	50049 /	Raum	„Und hatten Sie es dann da ausgeschrieben oder	„Mund zu Mund Propaganda war das. Ja,

	R2-4	Lüne- burg	wir waren sie an den gekommen?	man kann sagen, die Umgebung wusste das ... nein, nicht viele Interessenten.“
16	50051 / R2-5	Raum Lüne- burg	I: „Wie geht das jetzt also praktisch wenn Sie einen Pächter suchen?“	„Wenn wir einen Fläche erwerben, ist die ja meistens schon verpachtet und dann ist es bei uns ja auch guter Stil, dass wir sagen: So, wir natürlich bieten dem jetzigen Pächter die Fortsetzung an und erst wenn der aufgibt, kommt der nächste, kommt ein anderer dran. Also insofern kommen wir mit dem Kauf schon zu unserem Pächter.“
17	50018 / R2-1	Raum Lüne- burg	„Wir wird das bei diesen Neuverpachtungen geregelt oder haben Sie eine Vorstellung wie es gehen sollte? Wenn man die neue Verpachtung in dieser doch zunehmenden Konkurrenz um den Boden vernünftig lösen kann?“	„Aber unser bisheriger Pächter, ist, ich sag mal zu 80, 90 Prozent, auch unser künftiger Pächter wenn er sich in den letzten 12 Jahren nichts hat zu Schulden kommen lassen“ „Es ist in unser Region so, dass die Landwirte untereinander, kommen schon auf uns zu bevor wir oftmals überhaupt in Erfahrung bringen können, dass jemand seinen Betrieb aufgibt, habe ich bei lukrativen Flächen oder bei denen die bewirtschaftungstechnisch interessant sind, habe ich im Vorfeld schon so viele Anfragen. Der Pächter hat mir noch gar nicht Bescheid gesagt und ich hab hier schon 4, 5 Anfragen von Betrieben, die in der Nachbarschaft bewirtschaften und fragen: wann wird dann die Fläche frei? Die Anfragen kommen schon auf uns zu.“
18	50054 / R5-1	Ost- Meck- len-burg- Vorpom- mern	I: „Wie kommt denn der Kontakt mit den Pächtern üblicherweise zu Stande?“	„Wir sind seit etwas über 20 Jahren im Geschäft und kennen die wirtschaften Betriebe vor Ort. Es ist so, dass mittlerweile alle Flächen verpachtet sind. dann geht es heute vornehmlich darum Pachtverträge anzupas-

		Ost-MV		<p>sen, zu aktualisieren und wenn sie ausgelaufen sind zu prüfen ob ein Anschlussvertrag gegeben wird.“</p> <p>„Es gibt auch Fluktuation aber ein Ziel von ... ist es auch eine Transparenz zu haben für die Verpachtung und das heißt auch, dass es kein Automatismus gibt, dass man die Flächen wieder an den bisherigen Pächter vergibt sondern dass die Verpachtung nach bestimmten Kriterien erfolgt und dann ein Landwirt einen Nachfolgepachtvertrag erhält. Ansonsten werden die Flächen zu Verpachtung ausgeschrieben.“</p>
19	50055 / R5-2	Ost-MV	I: „Wie findet man als Verpächter einen geeigneten Pächter und welche Bedingungen sind an Abschluss eines Pachtvertrages gebunden?“	<p>„Wir wollen nicht unsere Fläche verpachten, sondern suchen einen Bewirtschafter für den Hof. Wir verpachten Hof mit Flächen und das haben wir ausgeschrieben in den einschlägigen Zeitschriften. Es gibt da zwei, drei einschlägige Zeitschriften. Da haben wir inseriert: wir suchen im Rahmen einer solchen Sozialtherapeutischen Einrichtung einen Landwirt der das hier eigenständig machen würde. Wir haben dann da einen Berater gehabt, der das mitgemacht hat, dann haben sich viele beworben, er hat das vorsortiert und dann haben wir hier Gespräche geführt und haben dann gesagt: Was könnte hier am besten passen?“</p>
20	50058 / R5-3	Ost-MV		<p>„Herr W. (der Pächter) war ja Mitarbeiter bei uns ... Wir haben gegenüber am Schreibtisch gesessen im Betrieb“ und „hat</p>

				sich aus diesem Stamm selbst einen Betrieb aufgebaut.“
21	50059 / R5-4	Ost-MV	„Das war jetzt als sie die Flächen gekauft haben von vorn herein klar, dass ihre Tochter das übernehmen wird?“	<p>„Es sollte erst mein Sohn übernehmen. Der hat sich aber dann kurzfristig anders entschieden und dann ist entsprechend erfreulicherweise meine Tochter eingesprungen.“</p> <p>„Es war aber immer geplant“ (dass es in der Familie bleibt)</p>
22	50064 / R5-5	Ost-MV	„Sie haben jetzt gesagt, Sie haben zwei Pächter. Wie haben Sie die denn gefunden?“	<p>„Die haben mich selber angeschrieben. Das ging eigentlich relativ andersrum. Nicht so wie ich das. Ich hatte mir erst Gedanken gemacht: was machst du damit? Ja, und dann ergab sich das so“</p> <p>„Früher zu dieser Zeit und das ist ja jetzt mittlerweile schon 20 Jahre her immer nur der eine. Wir hatten nur den einen gehabt und der Verpächter hatte, besser gesagt ich hab dem das denn so angeboten und der Pachtvertrag läuft heute noch so.“</p>
23	IC_D00 04 / R4-1	Raum Freiburg	„Sie haben dann ja relativ wenig Wechsel wenn die Pachtverträge unbefristet laufen.“	<p>„In der Regel sind das Landwirte, die bei uns schon bekannt sind“</p> <p>„Genau. Es kann dann nur zu Ergänzungen kommen oder es wird was getauscht an anderer Stelle aber ansonsten. Es kann dann wenn der Sohn den landwirtschaftlichen Betrieb übernimmt, dass die Pachtverträge auf den Sohn umgeschrieben werden. Solche Dinge, aber in der Regel sind es immer langfristige Geschichten.“</p>

24	IC_D00 03 / R4-2	Raum Freiburg	„Wie finden Sie als Verpächter einen geeigneten Pächter? Wie haben Sie damals Ihren Pächter gefunden?“	„Einfach durch Mund zu Mund. Das heißt im Ort weiß man ja was geht, was läuft und man ist ja auch bekannt, man kennt sich, die Winzerschaft sowieso unter sich.“ „Ja, das war ganz einfach, ohne Mühe.“
25	IC_D00 06 / R4-4	Raum Freiburg	„Also vielleicht einfach nochmal ganz einfach gefragt. Sie haben jetzt 10 Pächter. Wie haben Sie die in der Regel gefunden?“ „Wie sind Sie an die Pächter gekommen?“ „Wie finden Sie Ihre Pächter oder wie sind Sie auf die Pächter gekommen?“	„Hier habe ich die übernommen, die schon da waren und zu Hause zunächst auch und dann aber mache ich meine Erfahrungen mit Pächtern und hier bin ich noch nicht so lange, erst 2 Jahre und zu Hause habe ich das so gehandhabt, dass das ein gutes Einvernehmen sein muss.“ „Also übernommen und dann mache ich Erfahrungen und wenn mir etwas nicht gefällt dann reagiere ich darauf“ „Also ich hab die übernommen und ich hab eigentlich auf meinen Flächen keinen, den ich nicht übernommen habe sonder ich habe welche rausgeschmissen und den Pächtern dann die Flächen angeboten, die ich übernommen hatte und die ich gut fand und Sie sind immer alle interessiert.“
26	IC_B00 02 / R4-3	Raum Freiburg	„Aber wie finden Sie denn Ihre Pächter oder wie wurden die Pächter für die Flächen gefunden?“	„Also wir haben zwei geteilte Staffellungen. Wir haben noch relativ viele Holzmacher, die bei uns auch Landwirtschaft betreiben nebenher. Da ist schon mal ein Bereich abgedeckt, wo ich im Vorfeld schon weiß, da

			<p>„Und wie haben Sie denn letztendlich den Pächter ausgesucht, der die Fläche bekommen hat?“</p>	<p>ist Bedarf da. Dann melden sich natürlich auch Landwirte bei uns: Wenn was frei wird, gibt uns Bescheid. Wir haben Interesse. Und ich tu auch vor Ort mich umschauen. Ich sprech dann auch gezielt Betriebe an, wo ich weiß, da sind engagierte Grünlandbewirtschafter da und finde dann in der Regel auch Pächter“</p> <p>„In der Regel ist die Nähe zwischen Betrieb und Fläche die ausschlaggebende oder eben traditionelle Bewirtschaftung, also wenn eine Übergabe da ist, wenn der Sohn das vom Vater übernimmt. So haben wir eine gewisse Kontinuität drin. Die Leute kennen dann die Fläche. Das bleibt dann in einer Hand.“</p>
--	--	--	---	---

Tabelle 3: Kurztexpte zur ersten Kernfrage: Wie Verpächter ihre Pächter finden

Nr.	Frage	Code	Absatz	Dimension	Segment	Verpächter
1	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	20	+	Das sind eigentlich althergebrachte Verhältnisse. Also, wir haben unter den vier Hauptpächtern sind eigentlich drei, die eigentlich schon über einen längeren Zeitraum	R1-2
2	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	24	+	Wir haben sie nicht finden müssen weil das hat ja noch der Vorgänger von uns gemacht. Wir haben es dann so übernommen. Die Pächter haben wir so übernommen.	R2-1
3	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	25	+	Das sind die gleichen Pächter noch wie vor 40 Jahren ... sind in der gleichen Pachtfamilie geblieben."	R2-5
4	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	37	+	„Wenn wir einen Fläche erwerben, ist die ja meistens schon verpachtet und dann ist es bei uns ja auch guter Stil, dass wir sagen: So, wir bieten dem jetzigen Pächter natürlich die Fortsetzung an und erst wenn der aufgibt, kommt der nächste, kommt ein anderer dran. Also insofern kommen wir mit dem Kauf schon zu unserem Pächter	R3-5
5	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	38	+	„ Aber unser bisheriger Pächter, ist, ich sag mal zu 80, 90 Prozent, auch unser künftiger Pächter wenn er sich in den letzten 12 Jahren nichts hat zu Schulden kommen lassen	R3-5
6	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	41	+	„Wir sind seit etwas über 20 Jahren im Geschäft und kennen die wirtschaften Betriebe vor Ort. Es ist so, dass mittlerweile alle Flächen verpachtet sind. dann geht es heute vornehmlich darum Pachtverträge anzupassen, zu aktualisieren und wenn sie ausgelaufen sind zu prüfen ob ein Anschlussvertrag gegeben wird.“	R4-1
7	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	51	+	Früher zu dieser Zeit und das ist ja jetzt mittlerweile schon 20 Jahre her immer nur der eine. Wir hatten nur den einen gehabt und der Verpächter hatte, besser gesagt ich hab dem das denn so angeboten und der Pachtvertrag läuft heute noch so	R4-3
8	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	53	+	„Genau. Es kann dann nur zu Ergänzungen kommen oder es wird was getauscht an anderer Stelle aber ansonsten. Es kann dann wenn der Sohn den landwirtschaftlichen Betrieb übernimmt, dass die Pachtverträge auf den Sohn umgeschrieben werden. Solche Dinge, aber in der Regel sind es immer langfristige Geschichten	R4-4

9	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	57	+	„Hier habe ich die übernommen, die schon da waren und zu Hause zunächst auch und dann aber mache ich meine Erfahrungen mit Pächtern und hier bin ich noch nicht so lange, erst 2 Jahre und zu Hause habe ich das so gehandhabt, dass das ein gutes Einvernehmen sein muss	R5-1
10	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	althergebrachte Verhältnisse	62	+	„In der Regel ist die Nähe zwischen Betrieb und Fläche die ausschlaggebende oder eben traditionelle Bewirtschaftung, also wenn eine Übergabe da ist, wenn der Sohn das vom Vater übernimmt. So haben wir eine gewisse Kontinuität drin. Die Leute kennen dann die Fläche. Das bleibt dann in einer Hand	R5-5
11	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Beratung gesucht	2	+	Erst mal an den Maschinenring gewendet	R1-1
12	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Beratung gesucht	2	+	Wir wollten eine Beratung	R1-1
13	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Beratung gesucht	27	+	ich hatte mich nur erkundigt bei Kollegen	R2-2
14	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Beratung gesucht	45	+	Wir haben dann da einen Berater gehabt, der das mitgemacht hat, dann haben sich viele beworben, er hat das vorsortiert und dann haben wir hier Gespräche geführt und haben dann gesagt: Was könnte hier am besten passen?“	R5-2
15	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Berufskollegen	12	+	Ich kannte ja, sind ja Berufskollegen	R2-3
16	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Berufskollegen	15	+	Nicht jetzt über das Pachtfeldgeschäft, weil das ist ja minimal, sondern dass ich als Viehhändler natürlich ihm auch Tiere abkaufe usw.“	R3-2
17	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Berufskollegen	29	+	der hat mit meinem Sohn zusammen Meisterprüfung gemacht	R3-3
18	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Berufskollegen	46	+	Herr W. (der Pächter) war ja Mitarbeiter bei uns gewesen	R5-3
19	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Eigentümer macht Ausschreibung	13	+	Ich hab sozusagen ne Ausschreibung gemacht, hab mehreren meine Flächen angeboten, mit allem „Pipapo“, mit Flächenbeschreibung, mit Bodenproben und allem. Also das die auch wussten, was praktisch sie dann pachten	R3-2

20	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Eigentümer macht Ausschreibung	43	+	Ansonsten werden die Flächen zu Verpachtung ausgeschrieben.“	R5-1
21	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Eigentümer macht Ausschreibung	45	+	Wir verpachten Hof mit Flächen und das haben wir ausgeschrieben in den einschlägigen Zeitschriften	R5-2
22	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Empfehlung	27	+	Der ist ja an diese Fläche gekommen durch den Vorpächter, den ich hatte	R2-2
23	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Grundstückseigentümer suchen Kontakt	6	+	Grundstückseigentümer, die an Kleinbauern herantreten um deren Eigentumsflächen zu erwerben	R1-4
24	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Grundstückseigentümer suchen Kontakt	13	+	Ich habe meinen Pächter gezielt ausgesucht	R3-2
25	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Grundstückseigentümer suchen Kontakt	59	+	den Pächtern dann die Flächen angeboten, die ich übernommen hatte und die ich gut fand und sie sind immer alle interessiert.“	R4-3
26	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Grundstückseigentümer suchen Kontakt	61	+	Und ich tu auch vor Ort mich umschaun. Ich sprech dann auch gezielt Betriebe an, wo ich weiß, da sind engagierte Grünlandbewirtschafter da und finde dann in der Regel auch Pächter“	R4-4
27	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	2	+	weil wir natürlich auch die Höfe unten kennen	R1-1
28	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	8	+	die die gleiche Prüfungsgesellschaft wie wir haben	R1-4
29	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	12	+	wo ich schon wusste, also vorher schon	R2-1
30	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	13	+	hab mir dann denjenigen ausgesucht, wo ich gedacht hat, das des praktisch am besten funktioniert.	R2-2
31	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	15	+	wir sind befreundet und auch geschäftlich verbunden	R2-2
32	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	22	+	„Wir verpachten erst mal nur an die Örtlichen. Wir lassen von aussen keine zu.	R2-3
33	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	27	+	Man kannte ja die Pächter und wußte wie sie wirtschaften	R2-4

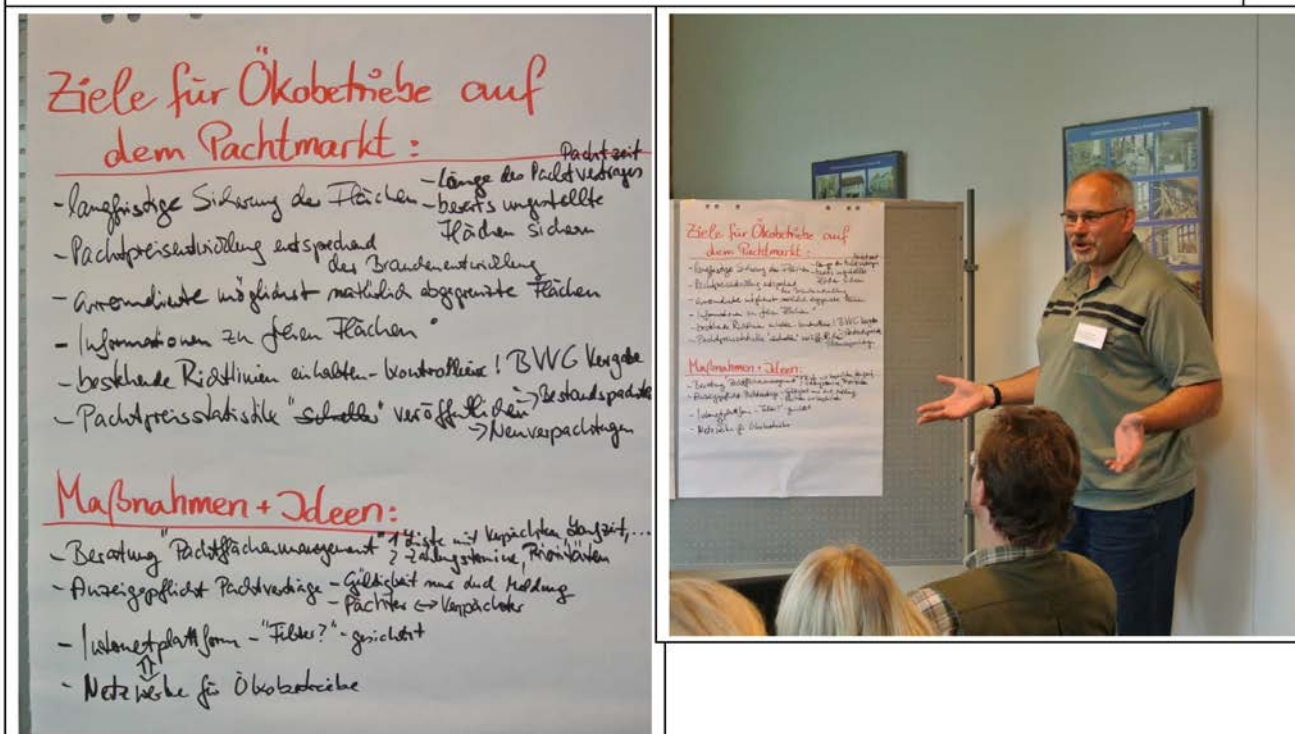
34	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	27	+	und nun ist ja auch der ökologische wirtschaftende Pächter. Der ist ja an diese Fläche gekommen durch den Vorpächter, den ich hatte. Also plötzlich stand der auf der Matte und ich hatte mich nur erkundigt bei Kollegen und da wurde mir gesagt: der versucht ökologisch zu wirtschaften. Und so ist der daran gekommen.“	R3-1
35	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	29	+	Ich war längere Zeit mal krank vorher in meiner Wirtschaftszeit noch und da war der eine von den zweien bei mir als Betriebshelfer ein viertel Jahr beschäftigt	R3-2
36	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	35	+	Ja, man kann sagen, die Umgebung wusste das	R3-2
37	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	40	+	„Es ist in unser Region so, dass die Landwirte untereinander, kommen schon auf uns zu bevor wir oftmals überhaupt in Erfahrung bringen können, dass jemand seinen Betrieb aufgibt	R3-3
38	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	52	+	„In der Regel sind das Landwirte, die bei uns schon bekannt sind“	R4-1
39	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	man kennt sich	55	+	Einfach durch Mund zu Mund. Das heißt im Ort weiß man ja was geht, was läuft und man ist ja auch bekannt, man kennt sich, die Winzerschaft sowieso unter sich	R4-2
40	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Nachbarschaft	2	+	... weil wir natürlich auch die Höfe unten kennen...	R1-1
41	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Nachbarschaft	6	+	die eigentlich schon über einen längeren Zeitraum bei uns Pächter sind und das sind eben wiederum die Nachbarn...	R1-2
42	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Nachbarschaft	20	+	Ja, zunächst schaut man in die Nachbarschaft: was ist links, was ist rechts, was ist oben	R1-4
43	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Ökolandbau erforderlich	2	+	wir wollen halt grundsätzlichen jemanden, der biologische Landwirtschaft betreibt	R1-1
44	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Ökolandbau erforderlich	2	+	wir wollen biologisch verpachten	R1-1
45	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Ökolandbau erforderlich	6	+	alle Grundstücke nach den biologischen Grundsätzen bewirtschaftet und haben es auch zertifiziert und so wollen wir es auch wieder nach Ende der Pachtzeit zurückhaben	R1-4
46	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Ökolandbau erforderlich	6	-	dann hat sich er als Konventioneller angeboten und das wollten wir nicht.	R1-4

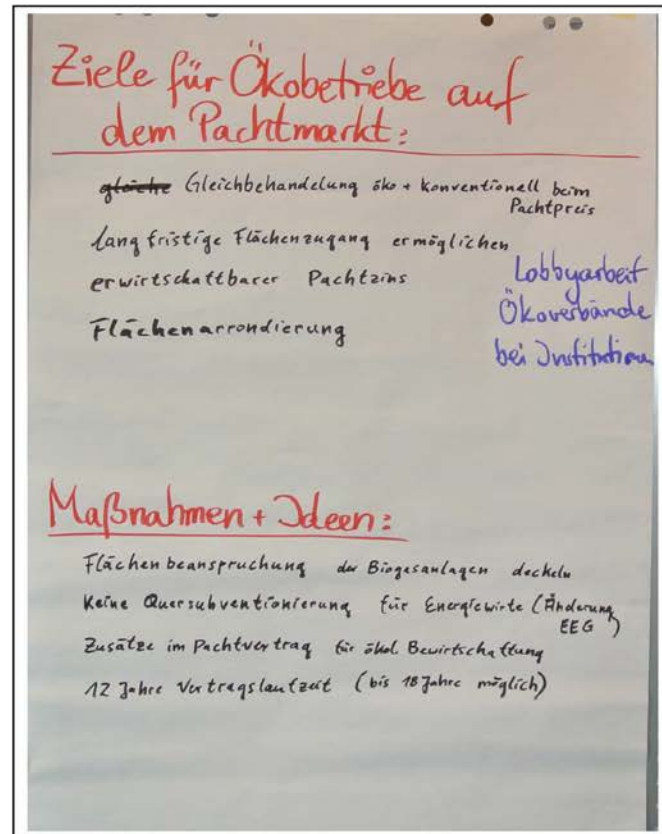
47	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Ökolandbau erforderlich	7	-	aber er hätte das dann konventionell bearbeitet, mit Düngemittel düngen zusätzlich und dann die Gülle, die ja im biologischen Bereich etwas eingeschränkt ist.“	R1-4
48	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Ökolandbau erforderlich	8	+	Und dann hat mir der G. besser zugesagt. Er bearbeitet seine Flächen biologisch und ist auch biologisch geprüft	R1-4
49	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Ökolandbau erforderlich	45	+	wo wir einen Demeter-Bauern gesucht haben	R1-1
50	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter muss "gut" wirtschaften	12	+	der das anständig macht, d.h. das Ganze in einem guten Zustand hält, der also, sagen wir mal, gut wirtschaftet,	R2-3
51	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter muss "gut" wirtschaften	16	+	aber in erster Linie würde ich drauf schauen, das meine Äcker und Wiesen langfristig, langfristig einigermaßen, das muss nicht ökologisch sein, einigermaßen gut bewirtschaftet werden	R3-2
52	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter muss "gut" wirtschaften	18	-	Nicht dass ich mir da meine Fläche abwirtschaften lasse	R3-3
53	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter muss "gut" wirtschaften	18	+	sondern die Flächen auch behandelt, so dass der Wert erhalten bleibt.“	R3-4
54	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter muss "gut" wirtschaften	29	+	Und das ist ein Biobetrieb, der hier extrem sauber wirtschaftet in der ganzen Umgebung.“	R3-4
55	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter muss finanziell zuverlässig sein	12	+	er auch finanziell das Ganze praktisch dann entsprechend umsetzt und nicht einfach nur mal sagt: ich mach´s	R2-4
56	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter muss finanziell zuverlässig sein	31	-	„Naja, das Hin und Her entstand dadurch dass der erste Pächter gesundheitlich und psychisch letztendlich nicht mehr in der Lage war das Objekt wirklich ordnungsgemäß zu bewirtschaften und dann nach 1,5 Jahren keine Pacht zahlte	R2-4
57	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter suchen Kontakt	4	-	„Die kamen auf uns zu. Die kamen eigentlich. Ja, ich möchte schon fast sagen: die rennen einem , wenn sich das rumspricht, dass man aufhören mag, dann drängen sie einem schon vor die Haustür bzw. man wird dann auch schon angesprochen.“	R1-3
58	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter suchen Kontakt	24	+	Wenn sich da jetzt was verändern würde, dann würden wahrscheinlich dann die Pächter auf uns zu kommen und würden dann sagen: habt ihr da noch was zum Verpachten? Also wir haben uns da nicht drum kümmern müssen.“	R2-1

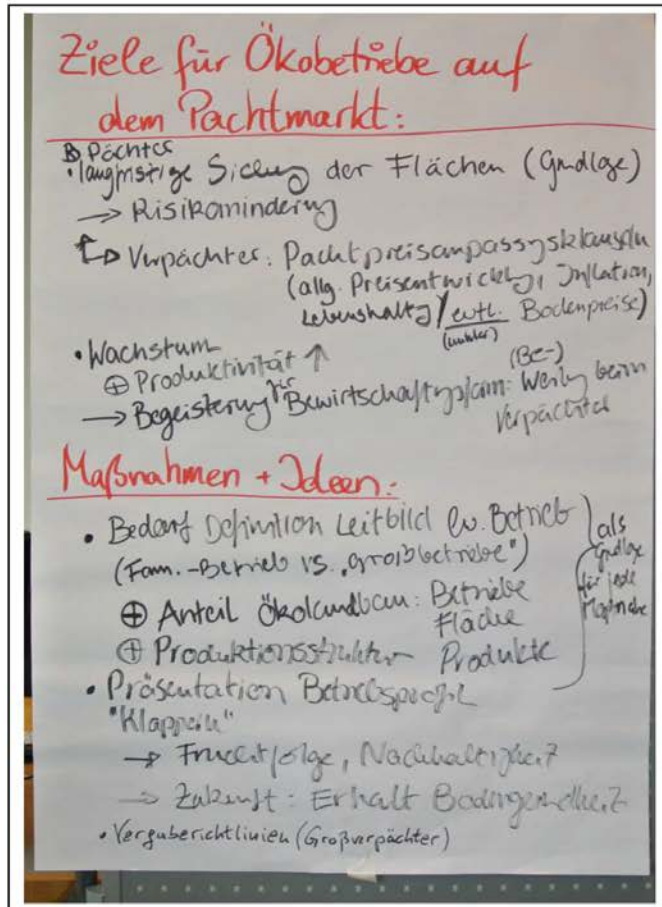
59	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter suchen Kontakt	27	-	Also plötzlich stand der auf der Matte	R2-2
60	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter suchen Kontakt	33	+	Der hat sich beworben. Also die Umgebung wusste, dass wir verpachten wollen weil wir weg wollten.“	R2-4
61	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter suchen Kontakt	35	+	„Mund zu Mund Propaganda war das. Ja, man kann sagen, die Umgebung wusste das ... nein, nicht viele Interessenten.“	R2-4
62	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter suchen Kontakt	40	+	„Es ist in unser Region so, dass die Landwirte untereinander, kommen schon auf uns zu bevor wir oftmals überhaupt in Erfahrung bringen können, dass jemand seinen Betrieb aufgibt, habe ich bei lukrativen Flächen oder bei denen die bewirtschaftungstechnisch interessant sind, habe ich im Vorfeld schon so viele Anfragen. Der Pächter hat mir noch gar nicht Bescheid gesagt und ich hab hier schon 4, 5 Anfragen von Betrieben, die in der Nachbarschaft bewirtschaften und fragen: wann wird dann die Fläche frei? Die Anfragen kommen schon auf uns zu	R3-5
63	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter suchen Kontakt	50	-	Die haben mich selber angeschrieben. Das ging eigentlich relativ andersrum. Nicht so wie ich das. Ich hatte mir erst Gedanken gemacht: was machst du damit? Ja, und dann ergab sich das so	R4-2
64	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter suchen Kontakt	55	+	„Einfach durch Mund zu Mund. Das heißt im Ort weiß man ja was geht, was läuft und man ist ja auch bekannt, man kennt sich, die Winzerschaft sowieso unter sich.	R4-3
65	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter suchen Kontakt	61	+	Dann melden sich natürlich auch Landwirte bei uns: Wenn was frei wird, gibt uns Bescheid. Wir haben Interesse.	R5-5
66	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter-Verpächter-Verhältnis muss gut sein	16	+	Ja, Chemie muss halt auch stimmen zwischen Pächter und Verpächter	R3-3
67	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Pächter-Verpächter-Verhältnis muss gut sein	57	+	dass das ein gutes Einvernehmen sein muss.	R4-4
68	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Stolz auf Eigentum	2	+	es ist ja auch ein schönes Stück mit zusammenhängenden Wiesen	R1-1
69	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Stolz auf Eigentum	6	+	ja bei uns die biologische Grundstücke, sag ich jetzt mal, sind etwas mehr wert	R1-4

70	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Stolz auf Eigentum	12	+	Also die große Fläche, weil das ja auch doch ne ganze Menge war	R3-2
71	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Stolz auf Eigentum	18	+	hab ich auch sehr viel Humus wieder reingekriegt. Der Grassamenbau der hat mir viel, also der hat sich rentiert. Das muss man so sagen und das hab ich über die ganzen Jahre gemacht und da wollte ich net nen Pächter haben, der des einfach nur rausholt was rauszuholen ist, sonder die Flächen auch behandelt, so dass der Wert erhalten bleibt.“	R3-3
72	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Verwandschaft	10	+	Das war immer klar, dass das mein Onkel und dan sprich men Cousin war, die das da praktisch gepachtet haben.	R1-2
73	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Verwandschaft	20	+	Verwandte	R1-5
74	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Verwandschaft	48	+	„Es sollte erst mein Sohn übernehmen. Der hat sich aber dann kurzfristig anders entschieden und dann ist entsprechend erfreulicherweise meine Tochter eingesprungen.“ „Es war aber immer geplant“ (das es in der Familie bleibt)	R5-3
75	Wie haben Sie Ihren Pächter gefunden	Zukunft des Betriebes	16	+	weil er auch ein Zukunftsbetrieb ist, weil der Junior jetzt einen Techniker macht und dieser Betrieb auch in 40 oder 50 Jahren noch besteht.“	R3-3

Fotoprotokoll: Workshop zum Ergebnistransfer am 19.09.2013, Universität Rostock
 „Untersuchungen der Wirkung des Pachtmarktes auf das Wachstum ökologisch wirtschaftender Betriebe“
 Moderation: Martin Horneber | entra







Ziele für Ökobetriebe auf dem Pachtmarkt:

arrundierte Ökofelder;
 Pachtlaufzeiten anpassen und optimieren;
 Eigentümer-Nutzenbeziehung stabilisieren;

Maßnahmen + Ideen:

öffentliche Vorhaben nutzen
 marktwirtschaftliche Instrumente (Preis);
 Verbraucher sensibilisieren;
 Bodnungsrecht



