**Überlegungen zur Pacht-Preis-Niveau** *von Prof. agr. a. D. Alfons Janinhoff*

*Neben der rechnerischen Kalkulation sind noch folgende Überlegungen zu beachten : Vergleiche hierzu Übersicht N*

*1. Man kann im Einzelfall bis zum Rotations-Deckungsbeitrag (R-DB) bieten. Dann sollten aber Maschinen und Arbeitskräfte unausgelastet sein und die Ertragskraft des zugepachteten Landes der eigenbewirtschafteten Fläche entsprechen.*

*2. Die Parzelle sollte über die/den gleiche(n) Nährstoffversorgung, Humusgehalt und Krumenstruktur incl. Wasserspeicherfähigkeit verfügen.*

*3. Die Parzelle sollte mindestens 2-3 ha groß sein und möglichst rechteckig oder direkt zur benachbarten eigenbewirtschafteten Fläche liegen.*

*4. Je Km Hof- Feld-Entfernung sollten die Parzelle (Bewirtschaftungseinheit) -bei gleicher Pachthöhe-* ***ein*** *ha größer sein; also 5 ha~ 5 Km ; sonst müsste die Pachtzahlung je Km Feld- Hof-Entfernung um ca. 20-40 €/ ha niedriger sein.*

*5. Beachten Sie aber auch die in der Übersicht N aufgeführten – dem Pächter - zustehende Entlohnungen für Arbeit, Kammer-Umlage, Berufs-Genossenschaft, Aufdüngung bei schlechtem Versorgungszustand, Herbizidmaßnahmen bei starker Verunkrautung, Maschinen-Kapazitäts-Erweiterungen u.s.w.*

*6. Darüber hinaus sind noch folgende einzelbetriebliche Aspekte zu beachten:*

*6a. Bei Viehhaltung ist die eigene Futtergrundlage rentabilitätsverbessernd : 25 Mastschweine je ha a 2,5 dt Getreide X 1,5 €/dt Preisunterschied (zwischen Einkaufspreis und Verkaufspreis) = 93,75 € je ha zusätzlich.*

*6b. Die Gülleausbringungs-Möglichkeit auf eigene Flächen spart Mineral-düngerkosten (bei 6 € (netto) monetärer Nährstoffwert je cbm Gülle) von 180 €/ ha wenn man 30 cbm/ha Ausbringungsmenge unterstellt; Wenn man die „Entsorgung“ der Gülle bezahlen muss, kann es den doppelten Wert annehmen.*

*6c.* ***Nicht*** *gewerblich zu werden, bedeutet bei 25 gemästeten Schweinen je ha ca. 120 bis 150 € je ha (25 X 3,8 % MWSt-Unterschied)*

 *Aber auch die Kombination mit einer Biogas-Anlage kann diese monetären Vorteile bieten; und somit eine außergewöhnliche Pachtzahlung ermöglichen.*

*7. Nicht zu vergessen ist, dass die entkoppelte Betriebsprämie durch die Flächenpacht mit Anspruch kalkulatorisch eingerechnet werden kann.*

*8. Aber auch strategische und subjektive Gesichtspunkte sowie noch „geheime“ Wachstumsabsichten sind zu berücksichtigen.*

***Nicht zu vergessen ist*** *bei den Grenzwert-Überlegungen, dass mittelfristig das zuletzt abgegebene Pachtangebot auch die Vorverpächter erfahren und damit die Grenzpacht zum betrieblichen Durchschnittspacht-Niveau wird.*

**Übrigens : „*Wer nicht Pachten kann, sollte kooperieren*“ !**

***„Wegen der heute stark schwankenden Erzeuger-Erlöse sind Pachtpreis-Anpassungs-Klauseln eine Notwendigkeit“ !***