

Pachtpreise für Schweineställe

Michael Asse, LSZ Boxberg

Im Zuge wirtschaftlich schwieriger Zeiten darf die Weiterentwicklung der Betriebe nicht vernachlässigt werden, soll eine nachhaltige Bewirtschaftung eines Betriebes erreicht werden. Dennoch sind die meisten Entwicklungsvarianten der Betriebe mit großen finanziellen Belastungen verbunden, beispielsweise für Stallneubauten. In diesem Zusammenhang kann die Pacht von Ställen eine sinnvolle Möglichkeit für viele Landwirte darstellen. Wachsende Betriebe können auf diesem Weg Ihren Produktionsumfang deutlich vergrößern, ohne die Festkosten auf „Neubauniveau“ zu erhöhen. Im Gegenzug gibt es u.U. Landwirtschaftsbetriebe, die ihre Produktion mangels Hofnachfolge oder ähnlichem einstellen, jedoch noch mehr oder weniger funktionstüchtige Ställe haben. Diese können im Rahmen einer Verpachtung weiter sinnvoll genutzt werden und sorgen eventuell sogar für einen zusätzlichen Einkommensbeitrag.

Neubau oder Pacht?

Auf Grundlage der Betriebszweigauswertungen im Rahmen des Schweinereport Baden-Württemberg sowie durch den LKV Baden-Württemberg, lagen die durchschnittlichen Direktkostenfreien Leistungen (Dkfl) der vergangenen 10 Jahre in der Schweinemast bei ca. 60 €/je Mastplatz und Jahr brutto. Im Schnitt der Jahre musste der Landwirt somit von den 60 € sämtliche Festkosten und seine Entlohnung abdecken. Bei unterstellten Neubaukosten von brutto 595 € je Platz ([LSZ-Newsletter Februar 2012 „Baukosten in der Schweinehaltung“](#)) und den 8% Festkosten, entspräche dies einer jährlichen Festkostenbelastung von 47,60 €/je Platz. In diesem Rechenbeispiel blieben 12,40 € für die Entlohnung der eingesetzten Arbeitszeit übrig.

Im Bereich der Ferkelerzeugung kann prinzipiell identisch vorgegangen werden. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre lagen die erwirtschafteten Dkfl bei 420 €/je Sau und Jahr brutto. Abzüglich der 8 % Festkosten blieben bei Neubaukosten von ca. 4.800 € nur knapp 40 € zur Entlohnung der eingesetzten Arbeitszeit. Die Beispielrechnung zeigt, dass ein durchschnittliches Betriebszweigergebnis v.a. im Bereich Ferkelerzeugung kein nachhaltiges Bewirtschaften des Betriebszweiges zulässt.

Bleibt alternativ zum Neubau die Frage, ob und zu welchem Preis ein Schweinestall gepachtet werden könnte.

Stallpacht - was ist zu beachten?

Natürlich stellt sich bei einem Pachtverhältnis sofort die Frage nach der Höhe der Pacht. Der Pächter hat das Ziel, so wenig wie möglich zu zahlen, der Verpächter möchte so viel wie möglich erwirtschaften.

Auf die Frage, wie hoch die Pacht ausfallen muss, gibt es keine allgemeingültige Aussage. Je nach betriebsindividueller Situation, dem Zustand der Gebäude, der Entfernung zur eigentlichen Hofstelle aber auch dem Umfang inbegriffener Dienstleistungen, wie beispielsweise einer Tierkontrolle durch den Verpächter muss die Höhe der Pacht verhandelt werden.

Stallpacht - was kann der Pächter zahlen?

Die Höhe der maximalen Pacht und damit der „Schmerzgrenze“, kann sich jeder Pächter relativ einfach ausrechnen. An Hand seiner produktionstechnischen und ökonomischen Auswertungen kennt er seine Dkfl, mit denen er seine Faktorentlohnung abdecken muss. In der Regel sind dies die Festkosten für die Gebäude, Gemeinkosten und eventuell ein Lohnansatz. Als Faustzahl zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Festkosten für Gebäude sind jährlich 8 bis 9% der Neubaukosten zu unterstellen, die sich aus der Abschreibung, einem Zinsansatz und Unterhaltskosten ergeben. Um unter Berücksichtigung der Volatilität der Agrarmärkte eine nachhaltige Aussage zu erhalten ist es sinnvoll, eine langjährige Betrachtung vorzunehmen. Aus den durchschnittlichen Dkfl der Analyse wird der Deckungsbeitrag (DB) für die Planung.

Stallpachtrechner - Excel-Anwendung zur Entscheidungshilfe

Grundvoraussetzung, wenn ein möglicher Stallpächter wissen will, wie viel Stallpacht er maximal bezahlen kann ist, dass er seine Erlöse, die (variablen) Kosten und draus resultierend seine Direktkostenfreien Leistungen kennt. Diese erhält er u.a. über eigene Betriebszweigauswertungen, z.B. im Rahmen des Schweinereport Baden-Württemberg.

Als Instrument zur Entscheidungshilfe hat die Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) eine Excel-Anwendung programmiert, den [Stallpacht-Rechner Schweine \(Vers.1.0\)](#). Auf Grundlage des Leistungsniveaus (betriebliche Dkfl) und Abzug weiterer konkreter Kosten und Annahmen (u.a. Fahrtkosten, Lohnansprüche,...) wird für den Pächter ein maximal zahlbarer Pachtpreis errechnet und ausgewiesen.

Pacht - nur Theorie oder auch Praxis?

Dieser Frage ist das Bildungs- und Wissenszentrum Boxberg (LSZ) im Rahmen einer Befragung über die Unteren Landwirtschaftsbehörden (Landwirtschaftsämter) nachgegangen. Ziel war es, bekannte Pachtverhältnisse anonym auszuwerten und die Frage nach tatsächlich gezahlten Pachtpreisen zu beantworten. Mittels Fragebögen wurden verschiedenste Fragen rund um das Pachtverhältnis beantwortet, u.a. zum Pachtpreis, der Pachtdauer, notwendigen Investitionen, den beinhalteten „Dienstleistungen“, wie zum Beispiel die Tierbetreuung durch den Verpächter und vieles mehr.

Als Ergebnis konnten 34 Fragebögen ausgewertet werden, die sich in

- 12 Pachtverhältnisse im Bereich Ferkelerzeugung
- 4 Pachtverhältnisse im Bereich Ferkelaufzucht
- 18 Pachtverhältnisse im Bereich Schweinemast

unterteilt.

Ferkelerzeugung - gepachtet werden oft nur Teilbereiche

Die Auswertung der Fragebögen der Ferkelerzeugung war schwierig und ergab kein eindeutiges Ergebnis, da in diesem Bereich keine vollständigen Stallanlagen inkl. aller Produktionsbereiche gepachtet werden, sondern oft nur Teilbereiche wie Abferkel- und Wartebereich oder Abferkel- und Ferkelaufzuchtbereich.

Die Auswertung belegt aber auf jeden Fall, dass die Pachtverhältnisse in diesem Bereich lediglich als eine Art Zwischenlösung fungieren. Die Auswertungen lassen vermuten, dass oftmals die Stallungen im Rahmen einer Flächenpacht „mitgepachtet werden mussten“, da nahezu 100% der ausgewerteten Fragebögen im Bereich der Ferkelerzeugung auch Flächen mitpachteten.

Eine Kaufoption hat lediglich einer der 12 ausgewerteten Betriebe, auch die Gülleenutzung erfolgt bei 11 der 12 Betriebe durch den Pächter selbst.

Ferkelaufzucht - Pacht eher eine Ausnahme

Aus dem Bereich Ferkelaufzucht konnten nur vier Pachtverhältnisse ausgewertet werden, bereits ein erster Hinweis darauf, dass dies in der Praxis eher die Ausnahme ist. In keinem der vier Fälle werden Flächen gepachtet oder bestehen Kaufoptionen für die Stallungen. Auf Grundlage von drei Auswertungen werden durchschnittlich 12 € Pacht je Ferkelaufzuchtplatz gezahlt, in einem Fall 2,60 € je aufgezogenem Ferkel.

Schweinemast - deutliche Unterschiede in den Pachtpreisen

Die ausgewerteten Pachtverhältnisse im Bereich Schweinemast zeigen deutlichere Tendenzen, hier konnten immerhin 18 Fragebögen ausgewertet werden. Im Durchschnitt der 18 Auswertungen beträgt die durchschnittliche Stallgröße 570 Mastplätze, wobei diese von 320 bis 1.300 Mastplätzen reicht.

Eine Kaufoption für die gepachteten Ställe haben auch im Bereich Schweinemast nur zwei der 18 Betriebe, wobei die Dauer der Pachtverträge auf längerfristige Planungen schließen lässt. Sieben Pachtverträge haben eine auf unbestimmte Dauer vereinbarte Gültigkeit, drei hatten zum Zeitpunkt der Erhebung noch Laufzeiten von über 9 Jahren. Im Gegensatz zu den gepachteten Zuchtsauenställen werden nur bei 50% der Stallpachtungen auch Flächen mitgepachtet. In sieben der 18 Fälle wird die anfallende Gülle durch die Verpächter genutzt, was jedoch keine großen Auswirkungen auf den Pachtpreis hat. Im Durchschnitt aller ausgewerteten Betriebe, zahlen die Pächter 15 € je Mastplatz und Jahr an die Verpächter. Lediglich in einem Fall erfolgt die Bezahlung je erzeugtes Masttier und nicht pauschal je Platz. Die Spanne im Bereich der Pachtzahlungen reicht von 7 € je Platz bis hin zu 30 € je Platz.

Fazit

Die Auswertung des Bildungs- und Wissenszentrum Boxberg (LSZ) zeigt, dass die Pacht von Schweineställen eine Möglichkeit der kurz- und mittelfristigen Betriebserweiterung sein kann. Die meisten Pachtverhältnisse sind auf den Bereich Schweinemast beschränkt. Im Bereich der Ferkelerzeugung werden oft nur Teilbereiche gepachtet.

Interessant ist, dass es in der Praxis tatsächlich diese Pachtverhältnisse gibt. Ein in der Praxis weit verbreitetes Vorurteil, dass es keine oder kaum Pachtverhältnisse dieser Art gibt, kann nicht bestätigt werden, oft sind sie nur nicht bekannt. In der Regel befinden sich die zu verpachtenden Stallungen und der Pächter in direkter Nachbarschaft. Beide Parteien müssen für diesen Schritt bereit sein. Oft ist dies ein „Kopfproblem“.

Die Höhe der Pacht muss einzelfallspezifisch beantwortet werden. Jeder Pächter weiß anhand seiner Betriebszweigauswertungen, was der jeweilige Betriebszweig leisten kann und was somit für die Stallpacht „zur Verfügung steht“. Vor Ort muss dann eine Bestandsaufnahme der Stallung vorgenommen werden, etwaige Ersatzinvestitionen abgeschätzt und das Leistungsniveau bestimmt werden.

Bei der Frage nach der Höhe der zu zahlenden Pacht muss sich der Pächter u.a. folgende Fragen stellen und beantworten:

- Mit welchem DB plane ich in Zukunft in dem zu pachtenden Stall?
- Wer und zu welchem Preis leistet die Arbeit im zu pachtenden Stall?
- In welchem Zustand ist der Stall (mögliche Investitionskosten? Dauer des Pachtverhältnisses?)
- Welche Leistungen sind im Pachtpreis inbegriffen? (Wasser? Energie?)
- Passt der Stall / die Entfernung zu den bisherigen betrieblichen Abläufen?
- Reicht die betriebseigene Fläche aus oder müssen Dungabnahmeverträge oder Ähnliches angestrebt werden?
- Sind im Rahmen der Stallpacht auch Flächenpachten möglich, um das betriebliche Wachstum voranzutreiben? Wenn ja, was sind sie (mir) wert?

Ein nicht zu verachtender Punkt ist die Gesetzeskonformität der Stallungen. Gerade die Schlitzweiten im Bodenbereich, der Anteil perforierter Flächen oder die Mindestmaße sind für eine nachhaltige Bewirtschaftung und damit mittelfristige Pachtverhältnisse von Bedeutung.

Unter Abwägung aller im Text genannten Punkte muss schließlich ein Pachtpreis verhandelt werden.