

PACHTEINNAHMEN

5 *Erhöhung* ☐

landwirtschaftl. Pacht

2.500,- €

Teilhaushalt 7 Finanzen und Beteiligungen

(Verantwortung Daniela Oesterreicher)

Beschlussvorschlag:

Erhöhung der landwirtschaftlichen Pachten

1. für Ackerflächen von derzeit 3,18 EUR/ar auf 3,50 EUR/ar und
2. für Wiesen von 2,50 EUR EUR/ar auf 2,60 EUR/ar.

Finanzielle Auswirkung:

Produktsachkonto:	11.33.04.00.00 – 3411000
Bezeichnung:	Verwaltung unbebauter Grundstücke - Pachterträge
Betrag:	2.500 EUR/a
Wirkung ab:	ab 2017

Beteiligung Personalrat:

ja ☐ nein ☒

Sachverhalt:

Aktuell liegt der Pachtzins der Stadt Kornwestheim für Ackerflächen bei 3,18 EUR pro ar, für Wiesen bei 2,50 EUR/ar. Die Pachtzinsen für landwirtschaftliche Grundstücke wurden letztmalig zum Pachtjahr 1998/1999 erhöht.

Das durchschnittliche Pachtentgelt in Baden-Württemberg für Ackerland liegt nach der letzten vorliegenden Agrarstruktur-Erhebung des Statistischen Landesamts von 2013 (Quelle: Statistisches Landesamt Stuttgart) für Ackerland bei 246 EUR/ha, die Stadt Kornwestheim verlangt 318 EUR/ha. Eine regional tiefer gegliederte Auswertung liegt nicht vor, allerdings ist davon auszugehen, dass die Pachtzinsen in der Region Stuttgart in der Regel über diesem Durchschnittswert liegen:

Umfrageergebnisse über Pachtzinshöhe angrenzende Gemarkungen von Anfang 2016:

Stadt Ludwigsburg:	2,30 EUR/ar
Gemeinde Möglingen:	2,50 EUR/ar
Stadt Remseck:	2,60 EUR/ar
Stadt Stuttgart Ackerflächen im Stuttgarter Norden (Stammheim etc.): (individuelle Bewertung; 3,50,-- EUR/ar insbesondere bei Neuabschlüssen)	2,50 EUR - 3,50 EUR/ar
Stadt Kornwestheim:	3,18 EUR/ar
Bahn-Landwirtschaft für Ackerflächen in Kornwestheim:	3,30 EUR - 3,50 EUR/ar

Vergleichsweise ist der zu entrichtende Pachtpreis der Stadt Kornwestheim somit zwar am oberen Segment. Von der Stadt Ludwigsburg wurde allerdings angemerkt, dass die letzte Anpassung ebenfalls

über zehn Jahre zurückliegt, die Pachtzinshöhe somit vermutlich nicht mehr den marktüblichen Pachtzins wiedergibt, der bei neu abgeschlossene Pachtverträgen im Privatbereich bezahlt wird.

Dementsprechend sind der Stadt Kornwestheim spezielle Sonderfälle wie zum Beispiel große zusammenhängende (und damit für eine Bewirtschaftung besonders attraktive) Ackerflächen auf Gemarkung Stuttgart bekannt, bei denen individuell höhere Pachtzinsen als 3,50 EUR/ar (in einer Größenordnung bis zu 4,50 EUR/ar) bezahlt werden (bei nicht-kommunalen Verpächtern).

Bei den Pachtpreisen ist nach Auffassung der Verwaltung außerdem zu berücksichtigen, dass die Pachtzinsen auch den Grundstückspreis widerspiegeln. Hier lässt sich feststellen, dass die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in Kornwestheim **ebenfalls im oberen Segment** liegen:

- Kornwestheim: 8,00 EUR/m² (Bodenrichtwertkarte ab 01.01.2015)
- Ludwigsburg: 4,40 EUR/m²
- Möglingen: 4,50 EUR/m²
- Remseck: zwischen 3,20 EUR/m bis 5,00 EUR/m² je nach Ortsteil
- Stuttgart:
 - a) Mühlhausen: 8,00 bis 9,00 EUR/m²
 - b) Stammheim: 7,00 EUR/m²
 - c) Zazenhausen: 7,00 EUR/m²
 - d) Zuffenhausen: 9,00 EUR/m²

Vor diesem Hintergrund und der langen Zeitdauer, die seit der letzten Erhöhung vergangen ist, wird die im Beschlussvorschlag genannte moderate Erhöhung empfohlen.

Exemplarisches Rechenbeispiel zur Ergänzung:

Ein landwirtschaftlicher Betrieb hat von der Stadt Kornwestheim ca. 920 ar Ackerfläche angepachtet und zahlt dafür derzeit einen Betrag von ca. 2.925,-- EUR; nach der vorgeschlagenen Erhöhung würde die jährliche Pacht für die gleich große Fläche dann 3.220,-- EUR betragen, also 295,-- EUR (bzw. rund 10 %) mehr.

Wechselwirkungen:

Nein.