

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0907/2012

Auskunft erteilt:

Herr Schlieper

Ruf:

492-2336

E-Mail:

SchlieperL@stadt-muenster.de

Datum:

22.11.2012

Betrifft

Umsetzung eines aktiven Vertragsmanagements unter strategischen immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit Pachtzinsanpassung

Beratungsfolge

05.12.2012 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Pachtzinsen pro Hektar und Jahr für landwirtschaftliche Nutzflächen grundsätzlich zu erhöhen:

	Acker	Grünland	extensives Grünland
Ab Pachtjahr 2013/2014	400,00 €	250,00 €	80,00 € / 120,00 €

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass in Einzelfällen Abschlüsse für minderwertige Flächen in Kauf genommen werden müssen.

2. In Änderung Ihrer bisherigen Praxis wird die Stadt Münster ihre landwirtschaftlichen Flächen in Abhängigkeit ihrer Verfügbarkeit zur Aufgabenerfüllung langfristiger verpachten, um eine höhere Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Die Verpachtung erfolgt per Ausschreibung in Losen bis 15 ha gegen Höchstgebot. Ein Landwirt soll insgesamt höchstens 45 ha Fläche der Stadt Münster pachten.
3. Die Nr. 1 ist als Einzelkonsolidierungsmaßnahme Nr. 57 vorgeschlagen und steht unter dem Vorbehalt des Beschlusses zur nachhaltigen kommunalen Haushaltspolitik - Handlungsprogramm 2012/2017 - Teil 2 - Anlage 1 a (V/0702/20012).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Geschätzte jährliche Mehreinnahmen von ca. 35.000 € in 2014. Bis 2017 kann in Abhängigkeit der insgesamt, sowie der für langfristige Verpachtungen zur Verfügung stehenden Fläche eine Steigerung auf bis zu ca. 45.000 € jährliche Mehreinnahmen erfolgen.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	05	Privatrechtliche Leis- tungsentgelte	2014	35.000	Veränderungsblatt zum Etat-Entwurf 2013
			2015	45.000	
			2016	45.000	
			2017	45.000	

Begründung:

Für die Erfüllung Ihrer Aufgaben hält die Stadt Münster umfangreiche landwirtschaftliche Nutzflächen vor. Die Flächen werden für unterschiedlichste Verwendungszwecke benötigt, u. a. für Straßenbau, Regenrückhaltebecken, Naturschutzgebiete sowie als Tauschfläche für städtische Entwicklungsflächen („Währung“ für Landwirte). Bis zur Inanspruchnahme für städtische Zwecke werden diese zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Insbesondere hergestellte Ausgleichsflächen verbleiben langfristig im Eigentum der Stadt Münster und werden bei extensiver Grünlandnutzung gegen einen verringerten Pachtzins verpachtet.

Mit Beschluss vom 14.03.2001 hatte der Liegenschaftsausschuss bereits beschlossen, dass bei Flächen, die nicht als Tauschflächen vorgehalten werden und/oder nicht für konkrete Maßnahmen überplant sind oder überplant werden sollen, sowie in bestimmten weiteren Fällen (erhaltenswerte arrondierte Bereiche, Flächen mit Schutzausweisungen und in Wassergewinnungsgebieten, Ausgleichsflächen, Flächen ohne mittelfristige Entwicklungsperspektive) nach individueller liegenschaftlicher Prüfung eine Verpachtung mit einer Laufzeit von drei Jahren erfolgen kann. Ein höherer Pachtzins war für diese Flächen nicht vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass bei einer ausgeschriebenen Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke über einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren z. B. bei Ackerflächen Pachteinnahmen i. d. R. von wenigstens 500 €/ha zu erzielen sein werden. Deshalb schlägt die Verwaltung jetzt vor, die Pachtzeiten für verfügbare Flächen zu verlängern und durch Ausschreibung marktgerechte Pachten zu erheben.

Die Ausschreibung erfolgt sukzessive in Losen von in der Regel maximal 15 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche gegen Höchstgebot an Voll- oder Hauptideberbslandwirte aus Münster. Je Landwirt sollen insgesamt höchstens 45 ha an städtischer Fläche verpachtet werden. Hierdurch entsteht sowohl eine Risikostreuung hinsichtlich eventueller Pachtzinsausfälle, als auch eine Flächenstreuung an eine größere Zahl von Betrieben.

Durch sukzessive Ausschreibung zu verpachtender Flächen, sowie die Höchstgrenze pro Betrieb wird verhindert, dass Betriebe kurzfristig existentiell viel Fläche verlieren und einige wenige sehr zahlungskräftige Betriebe einen Großteil der Flächen pachten. Einer Verstärkung des derzeit stattfinden Verdrängungs- und Konzentrationsprozesses im landwirtschaftlichen Bereich (z. B. *Stichwort Biogasanlagen*) wird hierdurch im gewissen Maße entgegengewirkt. Durch einen lokalen Verzicht auf höhere Pachteinnahmen könnte dieser Prozess ohnehin nur unwesentlich gemindert oder verzögert werden. Die Landwirte erhalten durch längere Laufzeiten eine höhere Planungssicherheit hinsichtlich der Flächenbewirtschaftung und ihrer Betriebsplanung.

Anhand einer regelmäßigen Ausschreibung von landwirtschaftlichen Nutzflächen erhält die Stadt kontinuierlich Informationen zur Pachtzinsentwicklung und ist insoweit weniger von der nur ca. alle 10 Jahre erfolgenden Landwirtschaftszählung abhängig. Die Pachtzinsen für die Flächen mit jährlicher Verfügbarkeit können dezidiert an die Marktpreise angepasst werden.

Die letzte Anpassung der Pachtzinsen erfolgte ab dem Pachtjahr 2006/2007, davor wurden sie ab dem Pachtjahr 2001/2002 angepasst. Die letzte Anpassung wurde -wie im Folgenden dargestellt- stufenweise durchgeführt:

	Acker	Grünland	extensives Grünland
2006/2007	280 €/ha	230 €/ha	65 €/ha bzw. 110 €/ha
2008/2009	300 €/ha	240 €/ha	65 €/ha bzw. 110 €/ha

Die Höhe der städtischen Pachtzinsen liegt unter den durchschnittlich innerhalb des Stadtgebietes von Münster geforderten Pachtzinsen. Eine Auswertung der Landwirtschaftszählung 2010 ergab durchschnittliche Pachtzinsen für das Stadtgebiet Münster von 435 €/ha für Acker und 271 €/ha für Grünland. Der durchschnittliche Pachtzins für Acker liegt damit 45,0 % über dem derzeit von der Stadt Münster geforderten Pachtzins von 300 €/ha. Der durchschnittliche Pachtzins für Grünland liegt 12,9 % über dem von der Stadt Münster geforderten Pachtzins von 240 €. Bei den Durchschnittswerten ist zu beachten, dass sie auf Preisen aus Pachtverträgen beruhen, die überwiegend bereits in früheren Jahren abgeschlossen wurden. Bei aktuellen Neuverpachtungen können vor allem für Ackerland in der Regel weitaus höhere Pachten erzielt werden.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wird unter Würdigung der Gesamtsituation vorgeschlagen, die Pachtzinsen für Pachtverhältnisse mit jährlicher Verfügbarkeit ohne Ausschreibung wie folgt zu erhöhen:

	Acker	Grünland	extensives Grünland
2013/2014	400 €/ha	250 €/ha	80 €/ha bzw. 120 €/ha

Selbst bei den vorgeschlagenen Erhöhungen liegt der städtische Pachtzins bei Ackerflächen um 8,1 % und bei Dauergrünland um 7,8 % unter dem durch die Landwirtschaftszählung ermittelten durchschnittlichen Pachtzins. Der niedrigere städtische Pachtzins berücksichtigt, dass die städtischen Pachtverträge in der Regel eine Laufzeit von einem Jahr mit anschließender stillschweigender jährlicher Verlängerung enthalten. Bei extensiv genutztem Grünland wird in Abhängigkeit des Grades der Bewirtschaftungseinschränkungen (keine Düngung, Nachsaat, etc.) eine Pacht von 80 €/ha bzw. 120 €/ha auch hinsichtlich deutlich gestiegener EU-Subventionen als angemessen erachtet.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer