

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 622	Drucksache Nr.: 17/2025
Sachbearbeitung: Brucker	Az.: 622 BK

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

20 / ZS02

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	10.03.2025	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	24.03.2025	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Anpassung der Pachtverträge für die landwirtschaftlichen Erzeugerflächen der Stadt Lahr und des Hospital- und Armenfonds (HAF).

Beschlussvorschlag:

1. Die Basisjahrespachtbeträge für die Verpachtung landwirtschaftlich genutzter Flächen der Stadt Lahr und des Hospital- und Armenfonds werden zum 11.11.2025 gem. der Aufstellung in der Sachdarstellung festgelegt.
2. Die einzelnen Pachtverträge und damit die Pachtzinsen werden zukünftig dynamisiert.

Zusammenfassende Begründung:

Im Rahmen des Haushaltskonsolidierungsprozesses sollen auch die Einnahmemöglichkeiten der Stadt Lahr optimiert werden.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Derzeit werden landwirtschaftlicher Pachtflächen der Stadt Lahr zu einem Jahrespachtpreis vergeben, der seit dem Jahr 2000 unverändert blieb. Im Zuge der Haushaltskonsolidieren wurde von Seiten des Gemeinderates und der Haushaltsstrukturkommission auf Vorschlag des beauftragten externen Beratungsunternehmens Rödl & Partner gefordert, die Einnahmensituation der Stadt Lahr genauer zu betrachten. Im Bereich der landwirtschaftlichen Pachtverhältnisse war bekannt, dass seit der Umstellung der damaligen DM- auf heutige Euro-Beträge keine Anpassung der Pacht mehr erfolgte. Nimmt man den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes als Indikator für die seither stattgefundene Teuerungsrate kommt man zu dem Ergebnis, dass sich bundesweit die Verbraucherpreise seit dem Jahr 2000 (Zeit der Umstellung auf Euro-Währung) um durchschnittlich 59,7 % erhöht haben. Die Preise für landwirtschaftliche Erzeugnisse haben sich in dieser Zeit für die Verbraucher um 64,1 % erhöht. Die Anwendung des VPI's ist eine allgemein anerkannte Möglichkeit zur Überprüfung von Preisanpassungen. Insofern schlägt die Verwaltung diese Methode vor und würde zum neuen Pachtstichtag 11.11.2025 damit einen neuen Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen um 59,7 % erhöhen. Damit ergeben sich folgende neuen Pachtpreise:

Pachtzinsbeträge pro Jahr	unverändert seit dem Jahr 2000	geplante Erhöhung zum 11.11.2025 in Prozent (VPI)	geplante Erhöhung zum 11.11.2025 in Euro	neuer Pachtpreis ab 11.11.2025	Anmerkungen	Preisvergleich landesweiter Durchschnitt	Preisspannen beim Landesvergleich
Acker	1,53 €/a	59,70%	0,91 €/a	2,44 €/a	mit zukünftiger Anpassungsklausel nach VPI alle 6 Jahre	2,03 €/a	0,40 - 4,00 €
Wiese	1,02 €/a	59,70%	0,61 €/a	1,63 €/a	mit zukünftiger Anpassungsklausel nach VPI alle 6 Jahre	1,27 €/a	0,40 - 2,69 €
Rebflächen	3,57 €/a	59,70%	2,13 €/a	5,70 €/a	mit zukünftiger Anpassungsklausel nach VPI alle 6 Jahre	7,32 €/a	0,80 - 30,00 €

Sonderkultur (Bee- ren/Spar- gel)	3,00 €/a	59,70%	1,79 €/a	4,79 €/a	mit zu- künftiger Anpas- sungs- klausel nach VPI alle 6 Jahre	7,32 €/a	0,80 - 30,00 €
Rollrasen	2,20 €/a	59,70%	1,31 €/a	3,51 €/a	mit zu- künftiger Anpas- sungs- klausel nach VPI alle 6 Jahre	10,60 €/a	0,80 - 31,00 €

Bei einer im Jahr 2023 durchgeführten Umfrage der AG 23 (Städte mit einer Größe über 40.000 EW) ergaben sich die in der Tabelle oben stehenden Preise. Zugegebenermaßen ist bei den dort festgestellten großen Preisunterschieden eine repräsentative Aussage bzgl. eines üblichen Pachtpreises kaum möglich. Bei der Erzeugung der landwirtschaftlichen Produkte ist der Faktor Boden-/Pachtpreis jedoch ein sehr geringer, so dass die nun geplante, längst überfällige Pachtanpassung als angemessen und für die Pächter als zumutbar angesehen werden kann.

Der Gemeinderat kann auf dieser Basis eine Gesamteinnahmeverbesserung von jährlich ca. 83.500,- € erwarten (Pachteinnahmen derzeit ca. 140.000,- €/Jahr; nach Pachterhöhung ca. 223.000,- €/Jahr erwartet).

Dynamisierung der Pachtpreise:

Ein Grund für die seit dem Jahr 2000 nicht mehr durchgeführte Erhöhung der Pacht war der enorme Verwaltungsaufwand, den eine Änderung der Pachten in sämtlichen Einzelverträgen mit sich bringt. Dieser Aufwand lässt eine nur geringer Pachtpreiserhöhung völlig unwirtschaftlich werden, da der Zeit- und Arbeitskräfteaufwand im Vergleich zu einem geringen Mehrerlös zu hoch ist. Aus Gründen der Effektivitätssteigerung strebt die Verwaltung deshalb zukünftig eine Dynamisierung der Pachtverhältnisse an. Dies bedeutet, dass sich jeder Pächter mit dem zukünftig neuen Vertrag damit einverstanden erklärt, dass die Pachtzinszahlung alle 6 Jahre (angelehnt an die Dynamisierungsrhythmen bei Erbbaupachten) um den Betrag angehoben wird, der sich aus der Steigerung des VPI's in dieser Zeit ergibt. Jeder Pachtende muss der Stadtverwaltung ein SEPA-Lastschriftmandat übertragen, so dass ohne größeren Verwaltungsaufwand zukünftig eine zeit- und periodengerechte Anpassung erfolgen kann und somit die Fortschreibung der städtischen Einnahmen in diesem Bereich auf der Basis der allgemeinen Teuerungsrate garantiert ist. Einen Einnahmerückstand wie wir ihn in der derzeitigen Situation haben wird damit nicht mehr entstehen können.

Zielsetzung:

Einnahmenverbesserung für den städtischen Ergebnishaushalt und die Erhebung von ausgewogenen Pachtpreisen für Grund- und Boden der Stadt Lahr und des HAF's.

Maßnahmen:

Neuaufgabe sämtlicher städtischer Landpachtverträge und der Pachtverträge des Hospital- und Armenfonds.

Alternativ geprüfte Maßnahmen:

Anpassung in Teilschritten in den kommenden Jahren. Da jedoch damit das Mehrfache an Verwaltungsaufwand einhergehen würde, der dann den Mehrerlös an Pachtzahlungen u.U. aufzehrt, wurde diese Option aufgrund seiner Unwirtschaftlichkeit verworfen. Ferner würde ein weiterer Verzug direkt die Verbesserung der Einnahmesituation verzögern.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

<u>Einmalige (Investitions-)Kosten</u>	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung					
Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
<u>Jährliche Folgekosten</u>	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag					
Ertrag / Verminderung von Aufwand	jährlicher Mehrertrag ca. 83.500,- € ab dem Pachtjahr 2025/2026				
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
<u>Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf</u> Stellenbezeichnung, Umfang	Entgelt-/ Besoldungsgruppe		Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR		
1.					
2.					
	SUMME				

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein

Begründung:

Anpassung der Pachthöhen an den VPI und Dynamisierung der künftigen Pachtzahlungen um zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu minimieren und eine effiziente Bearbeitung nachhaltig zu garantieren.

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.



Tilman Petters



Ralph Brucker