

Gemeinde Muggensturm				Beschlussvorschlag			2026/084
Amt: Hauptamt				Beratungsfolge		Sitzung am	
				Gemeinderat		27.07.2026	
AZ.:							öffentlich
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Tanja Egner							
Verfasser: Tanja Egner							
einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvor- schlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Beratung und Beschlussfassung über eine künftige Pachtzinsregelung für die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 08.11.2004 die bis heute aktuelle Pachtzinsregelung für landwirtschaftliche Grundstücke getroffen. Demnach wird pro Pachtvertrag ein Mindestpachtzins von 20,- € fällig. Ab einer Pachtfläche von 40 Ar beträgt der Pachtzins je angefangenem Ar 0,50 €/Ar jährlich.

Die Pachtzinsregelung gilt seit über 20 Jahren und sollte überprüft werden. Dies wurde auch von der GPA im Rahmen der jüngsten Aufsichtsprüfung angeregt. Es wurden Berechnungen über verschiedene mögliche neue Pachtzinsregelungen erstellt.

Hierzu wurden vorab die Pachtzinsregelungen der Nachbargemeinden geprüft. Die Regelungen der Nachbargemeinden sind sehr unterschiedlich. Die Pachtpreise liegen zwischen 0,50 €/Ar und 1,15 €/Ar. Der Pachtzins der Gemeinde Muggensturm liegt im Vergleich zu den Nachbarkommunen in einem sehr niedrigen Bereich. Weshalb dieser bei den Berechnungen erhöht wurde. Die Regelung eines Mindestpachtzinses wurde beibehalten.

Folgende mögliche Pachtzinserhöhungen wurden geprüft:

Variante 1 (aktuelle Pachtzinsregelung):

Mindestpachtzins beträgt 20,- €; der Pachtzins erhöht sich ab einer Fläche von mehr als 40 Ar. Der Pachtzins beträgt dann 0,50 €/Ar.

Für die Pächter gibt es keine Veränderungen. Die Großpächter zahlen folgendes:

Pächter	Pachtfläche in Ar	Aktueller Pachtzins
Landwirt 1	2.182,89	1.091,50 €
Landwirt 2	1.806,64	903,50 €
Verein	528,10	206,55 €

Summe: 4.517,63 2.201,55 €

Variante 2:

Mindestpachtzins bleibt bei 20,- €; der Pachtzins erhöht sich ab einer Fläche von mehr als 20 Ar. Der Pachtzins beträgt dann 1,- €/Ar:

Auf die meisten Pächter hätte diese Regelungen keine Auswirkungen, da viele Pächter nur kleine Flächen, z.B. in den Bruchäckern gepachtet haben. Insgesamt kann mit Mehreinnahmen von 2.429,70 € gerechnet werden. Besonders einschneidend wäre eine solche Regelung für die Hauptideberbslandwirte sowie einen Verein, da diese große Flächen von der Gemeinde gepachtet haben. Der Pachtzins würde sich mitunter verdoppeln. Bei dem Verein wäre der neue Pachtzins über das Doppelte so hoch. Die Pachtzinserhöhung ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Pächter	Pachtfläche in Ar	Aktueller Pachtzins	Mindestpachtzins 20,- € bzw. 1,- €/Ar	Pachtzinserhöhung in Euro:	Pachtzinserhöhung in %:
Landwirt 1	2.182,89	1.091,50 €	2.183,- €	1.091,50 €	100
Landwirt 2	1.806,64	903,50 €	1.807,- €	903,50 €	100
Verein	528,10	206,55 €	529,- €	322,45 €	156
Summe:	4.517,63	2.201,55 €	4.519,- €	2.317,45 €	

Variante 3:

Mindestpachtzins erhöht sich auf 30,- €; der Pachtzins erhöht sich ab einer Fläche von mehr als 50 Ar. Der Pachtzins beträgt dann 0,60 €/Ar:

Von dieser Regelung wären alle Pächter betroffen. Der Pachtzins würde bei kleineren Flächen um 10,- €/Jahr steigen. Insgesamt könnte mit Mehreinnahmen i.H.v. 1.405,55 € gerechnet werden. Für die Haupterwerbslandwirte sowie den Verein würde das folgendes bedeuten:

Pächter	Pachtfläche in Ar	Aktueller Pachtzins	Mindestpachtzins 30,- € bzw. 0,60 €/Ar	Pachtzinserhöhung in Euro:	Pachtzinserhöhung in %:
Landwirt 1	2.182,89	1.091,50 €	1.309,80 €	218,30 €	20
Landwirt 2	1.806,64	903,50 €	1.084,20 €	180,70 €	20
Verein	528,10	206,55 €	317,40 €	110,85 €	54
Summe:	4.517,63	2.201,55 €	2.711,40 €	509,85 €	

Variante 4:

Mindestpachtzins erhöht sich auf 25,- €; der Pachtzins erhöht sich ab einer Fläche von mehr als 33 Ar. Der Pachtzins beträgt dann 0,75 €/Ar:

Von dieser Regelung wären ebenfalls alle Pächter betroffen. Der Pachtzins würde bei kleineren Flächen um 5,- €/Jahr steigen. Insgesamt kann mit Mehreinnahmen i.H.v. 1.670,30 € gerechnet werden. Für die Haupterwerbslandwirte sowie den Verein würde das folgendes bedeuten:

Pächter	Pachtfläche in Ar	Aktueller Pachtzins	Mindestpachtzins 25,- € bzw. 0,75 €/Ar	Pachtzinserhöhung in Euro:	Pachtzinserhöhung in %:
Landwirt 1	2.182,89	1.091,50 €	1.637,25 €	545,75 €	50
Landwirt 2	1.806,64	903,50 €	1.355,25 €	451,75 €	50
Verein	528,10	206,55 €	396,75 €	190,20 €	92
Summe:	4.517,63	2.201,55 €	3.389,25 €	1.877,70 €	

Variante 5:

Mindestpachtzins erhöht sich auf 30,- €; der Pachtzins erhöht sich ab einer Fläche von mehr als 40 Ar. Der Pachtzins beträgt dann 0,75 €/Ar:

Von dieser Regelung wären alle Pächter betroffen. Der Pachtzins würde bei kleineren Flächen um 10,- €/Jahr steigen. Insgesamt kann mit Mehreinnahmen von 2.092,05 € gerechnet werden. Für die Haupterwerbslandwirte und den Verein würde das folgendes bedeuten:

Pächter	Pachtfläche in Ar	Aktueller Pachtzins	Mindestpachtzins 25,- € bzw. 0,75 €/Ar	Pachtzinserhöhung in Euro:	Pachtzinserhöhung in %:
Landwirt 1	2.182,89	1.091,50 €	1.637,25 €	545,75 €	50
Landwirt 2	1.806,64	903,50 €	1.355,25 €	451,75 €	50
Verein	528,10	206,55 €	396,75 €	190,20 €	92
Summe:	4.517,63	2.201,55 €	3.389,25 €	1.877,70 €	

Lebenshaltungsindex / Verbraucherpreisindex:

Der Lebenshaltungsindex / Verbraucherpreisindex ist eine statistische Messzahl, die die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen abbildet, die private Haushalte

für ihren Konsum erwerben. Er dient als wichtigster Indikator zur Ermittlung der Inflationsrate. Die Teuerungsrate berechnet sich wie folgt:

Der Verbraucherpreisindex hat sich von 2004 bis 2025 von 80,2 Punkte (= alter Indexstand) auf 121,9 Punkte (= neuer Indexstand) erhöht.

Veränderung in % = $(\text{Neuer Indexstand} : \text{Alter Indexstand} \times 100) - 100 =$

$(121,9 : 80,2 \times 100) - 100 = 51,99 \%$

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass eine Pachtzinserhöhung nach Variante 2 für die Haupterwerbslandwirte sowie den Verein durch die Verdoppelung des Pachtzins unverhältnismäßig hoch ist.

Die Pachtzinserhöhung gem. der Varianten 3 bis 5 würde alle Pächter betreffen.

Die Kosten für den Pachtzins betragen in den Nachbargemeinden zwischen 0,50 €/Ar und 1,15 €/Ar. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass eine Pachtzinserhöhung von 0,50 € auf 0,60 € als zu gering betrachtet werden kann. Für die Landwirte würde dies eine Pachtzinserhöhung i.H.v. 20 % bedeuten, für den Verein eine Pachtzinserhöhung i.H.v. 54 %.

Eine Pachtzinserhöhung auf 0,75 €/Ar läge zum einen im Zirkamittel der Nachbargemeinden und wird deshalb als verhältnismäßig erachtet. Für die Landwirte würde dies eine Pachtzinserhöhung i.H.v. 50 % bedeuten, für den Verein eine Pachtzinserhöhung i.H.v. 92 %. Auch spiegelt sich bei einer Pachtzinserhöhung von 0,50 €/Ar auf 0,75 €/Ar (= Variante 4 und Variante 5) die Teuerungsrate des Lebenshaltungsindex / Verbraucherpreisindex in Höhe von 51,99 % wider.

Deshalb vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass für eine Pachtzinserhöhung die Varianten 4 oder 5 in Frage kämen. Für die Haupterwerbslandwirte wäre es unerheblich, ob die Varianten 4 oder 5 zum Tragen kommt. Für diese würde sich die Pachtzinserhöhung gleich auswirken. Bei Variante 5 würde sich der Mindestpachtzins von bisher 20,- € auf künftig 30,- € erhöhen. Hiervon wären alle Pächter betroffen. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, Variante 5 als Grundlage für eine neue Pachtzinserhöhung heranzuziehen.

Verein:

Für den Verein würde eine Pachtzinserhöhung nach Variante 5 eine Pachtzinserhöhung von 92 % bedeuten. Eine Pachtzinserhöhung von 92 % wäre für den Verein unverhältnismäßig hoch. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, den Pachtzins für den Verein, ebenso wie für die Landwirte, um 50 % zu erhöhen. Dies würde bedeuten, dass der künftige Pachtzins für den Verein 309,83 € betragen würde.

Haushaltrechtliche Deckung:

Eine angedachte Pachtzinserhöhung hat keine Auswirkungen auf die haushaltsrechtliche Deckung, nur je Entscheidung auf Mehreinnahmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu, den jährlichen Mindestpachtzins von 20,- € auf 30,- € zu erhöhen.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu, den jährlichen Pachtzins von 0,50 €/Ar auf 0,75 €/Ar zu erhöhen.

Der Gemeinderat stimmt zu, den Pachtzins für den Verein um 50 %, von 206,55 € auf 309,83 € zu erhöhen.

Anlagen:

Liste Umfrage Pachtpreise 2025

Umfrage Pachtpreise für Landwirtschaftsflächen / Gärten in Nachbargemeinden im Jahr 2025

Gemeinde	Pachtzins allgemein	Pachtzins Acker	Pachtzins Wiesen	Pachtzins Gärten	Schrebergärten (ähnlich wie Bruchäcker)	Grundstücke, die direkt an Grundstück anschießen und dieses aufwerten:	Holz:	Durchschnittswerte Acker, Wiesen, allgemein
Au am Rhein, Heiko Breunig, 07245-928512		0,70 € / Ar	0,50 € / Ar	0,60 € bis 2,- € / Ar			Holz am Haus: 50,-€ / Jahr	0,60 € / Ar
Bietigheim, Frau Schüpf, 07245 / 808304		1,00 € / Ar			5,- € / Ar			1,00 € / Ar
Durmersheim, Frau Köpsel, 07245 / 920-248					1,- € / Ar			1,00 € / Ar
Elchesheim-Iltingen, Herr Zimmer, 07245/9301-16		0,70 € / Ar	0,30 € / Ar	Ab 10,- € / Jahr.				0,50 € / Ar
Kuppenheim, Frau Sowa, 9462-212		0,77 € / Ar (mit Abweichung en)	1,53 € / Ar	2,56 € / Ar (vergleichbar e Flächen wie in Muggensturm, Waldstraße)	2,00 € / Ar, Mindestpachtzins: 15,- € pro Grundstück (Größe unterschiedlich, ab ca. 2 Ar)			1,15 € / Ar
Malsch, Frau Gertsner, 07246/707308					1,- € / Ar (Wiese / Ackerflächen Normalgröße) bei Landwirten etwas günstiger; Mindestpachtzins 10,- € / Jahr			1,00 € / Ar
Ötigheim, Frau Eichelberger, 919740		1,- € / Ar		8,- € bis 10,- € / Jahr				1,00 € / Ar
Rheinstetten, Frau Spengler, 07242/9514-673			1,0 € / Ar (hochgestade); 0,61 € / Ar (Tiefgestade)	Unterschiedlich. Vorgarten: 20,- € / Garten pro Ar		1/3 vom Bodenrichtwert ???		0,80 € / Ar
Steinmauern, Frau Weidenbacher, 9275-15					0,60 € bis 0,80 € (je nach Größe) 10,- € / Ar innerorts			0,70 € / Ar

Muggensturm

0,50 € / Ar (Mindestpachtzins: 20,- € bei einer Fläche bis 40 Ar)