

Erfahrungsbericht zur Vermarktung von Ökopunkten

## Geschäftsmodell für Flächeneigentümer

Als am 23. Mai 2008 die Landesverordnung über das Ökokonto und das Kompensationsverzeichnis sowie über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto-VO) verabschiedet wurde, gab es in Schleswig-Holstein erstmalig eine gesetzliche Grundlage für den Handel mit Ausgleichsmaßnahmen und -flächen. Ausgleichspflichtige Maßnahmen sind seither einerseits berechtigt, Flächen anzukaufen und als Ausgleichsflächen zu entwickeln. Andererseits können sie Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen Dritter in Form von Ökopunkten erwerben, wobei nicht der Flächenkauf, sondern lediglich die ökologischen Aufwertungskapazitäten im Fokus stehen.

Die Landwirtschaftskammer hat sich dieser Thematik von Anfang an angenommen: Sie konzipiert Ökokonten für Flächeneigentümer und vermarktet gleichzeitig Ökopunkte – seit 2008 insgesamt mehr als zwei Millionen. Aufgrund des sehr rasch ansteigenden Arbeitsvolumens befassen sich Monika Eden und Joceline Schleimer als zusätzliche Fachkräfte in der Forstabteilung in Bad Segeberg ausschließlich mit der Konzeption und Vermarktung von Ökokonten.

### Entscheidung – Ökopunkte oder Ersatzgeldzahlung?

Die Nachfrage nach Ökopunkten hat in den vergangenen Jahren in Schleswig-Holstein erheblich zugenommen, zum einen bedingt durch Großprojekte wie den Leitungsstrassenbau, die Erweiterung der Windeignungsflächen sowie größere Infrastrukturprojekte (Bau der BAB 20 sowie Ausbau der BAB 7). Zum anderen durch den Bedarf kleiner Mengen an Ökopunkten zum Beispiel für den Neubau von Stallanlagen oder für Baugebiete. Die Kreise nutzen die zur Verfügung stehenden Ökokonten sehr unterschiedlich. Wird beispielsweise vermehrt Ersatzgeld gezahlt statt Ökopunkte erworben, so vereinfacht sich zwar das Verfahren für die Behörden, für die Nachfrage nach Ökopunkten kann es sich aber nachteilig auswirken. Rein rechtlich betrachtet lässt sich Ersatzgeld erst dann erheben, wenn keine entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen verfügbar sind.



Beweidungskonzepte mit Robustrindern finden häufig Anwendung.

Foto: Hans Jacobs

Den Behörden fehlt allerdings die rechtliche Maßgabe, um festzustellen, wann sich ein Ausgleichspflichtiger ausreichend intensiv bemüht hat, Ökopunkte oder Ausgleichsflächen zu beschaffen. Dessen Aussage, er habe keine finden können, wird in aller Regel, ohne nachzuhaken, akzeptiert.

In manchen Landkreisen ergibt sich eine weitere Problematik, wenn die Höhe des Ersatzgeldes deutlich unter den Kosten vergleichbarer Ökopunkte liegt. Dieser Umstand motiviert die Maßnahmenträger, Ersatzgeld zu zahlen und auf diese Weise Geld für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu sparen. Mittlerweile sind viele Landkreise bemüht, die Ersatzgeldzahlungen an das Niveau der Ökopunktpreise anzupassen und auf der Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen zu bestehen.

### Was muss und was darf ein Ökopunkt kosten?

Die Frage aller Fragen: Wo liegt derzeit das Preisniveau für Ökopunkte? Die Antwort ist nicht einfach. Grundsätzlich lassen sich die Preise für Ökopunkte aus den damit einhergehenden Bereitstellungskosten individuell herleiten. Diese setzen sich zusammen aus:

- Kosten der Maßnahmenumsetzung
- laufenden Kosten für die Flächenunterhaltung inklusive Fixkosten

- Mindererträgen durch die deutlich extensivere zukünftige Flächenutzung
- Wertverlust der Fläche in Höhe 60-90 % des normalen Verkehrswertes
- Risikokosten für zusätzliche Maßnahmen, um den Zielzustand eines Ökokontos zu erreichen

Mit dieser Auflistung sind lediglich die tatsächlichen Kosten dargestellt. Je nach Interessenlage des Eigentümers ist darüber nachzudenken, ob ein zusätzliches Entgelt für ihn selbst eingerechnet werden sollte. Denn vielfach erstellen Ökokontobesitzer keine detaillierten Kalkulationen. Es hat sich mittlerweile ein Preisniveau etabliert, das in Schleswig-Holstein je nach Naturraum gewissen Schwankungen unterliegt. Im Laufe der vergangenen zwölf Monate ist festzustellen, dass Ökopunkte von einzelnen Anbietern deutlich unter dem allgemeinen Preisniveau angeboten werden. In Anbetracht der Tatsache, dass hier die Entwicklung von Ökopunkten und die Beibehaltung der Entwicklungsmaßnahmen zeitlich unbefristet festgeschrieben sind, wird sehr schnell ersichtlich, dass solche Preise nicht annähernd die zukünftigen Kosten abdecken können. Auch wenn mancher Flächeneigentümer sein Ökokonto durch das Angebot solcher „Dumpingpreise“ schneller als gedacht vermarkten kann, rächt sich dieses über die Zeit, wenn aus

den einmaligen schnellen Umsatzerlösen sowohl sämtliche dauerhaften Maßnahmenkosten als auch Wertverluste komplett abzudecken sind.

Die Landwirtschaftskammer meidet bewusst solche Verfahren, bei denen nicht kostendeckende Preise verlangt werden, da dieses eindeutig zulasten der Flächeneigentümer geht. Extensivierungsmaßnahmen erscheinen derzeit durch die EU-Flächenprämie sowie die – wenn auch geringeren – Pachtansätze wirtschaftlich durchaus erträglich. Durch geänderte Rahmenparameter – wie den Wegfall der Flächenprämie oder der Nachfrage nach Weideflächen für Extensivrinder – können in zwei bis drei Jahrzehnten durchaus erhebliche Mehraufwendungen entstehen. Diese müssten dann nachträglich durch den Vermarktungserlös von Ökopunkten getragen werden. In den allermeisten Fällen ist nicht abzusehen, ob die nachfolgende Generation der Flächeneigentümer noch mit derselben beruflichen Nähe zur Landwirtschaft lebt wie die Generation der Ökokontoinhaber.

Ein wichtiger Faktor, um die Kosten von Ökopunkten zu bemessen, ist der Wertverlust der Fläche. Werden die laut dem Statistischem Nord bestehenden Zuwächse landwirtschaftlicher Bodenwerte von jährlich mehr als 10 % zugrunde gelegt, muss der Ökopunktpreis aus Sicht der Ökokontoinhaber fortlaufend steigen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung und Vermarktung von Ökokonten wird häufig auch die Frage nach dem verbleibenden Restwert der Fläche gestellt. Dieser ist nicht pauschal zu quantifizieren, da er unter anderem vom Umfang der noch möglichen Flächennutzung abhängt. In jedem Fall ist er höher anzusetzen als ein Wertansatz der zu vermarktenden Ökopunkte. Buchführende Land- und Forstwirte können Erlöse aus dem Verkauf von Ökopunkten steuerlich auf bis zu 25 Jahre verteilen. Der Erlös aus den Ökopunkten, der durch die Veräußerung der Fläche erzielt wird, ist jedoch, wenn keine Reinvestition in den Betrieb erfolgt, sofort und in Gänze zu versteuern. Diese Mehrbelastung, verbunden mit einem in welcher Höhe auch immer verbleibenden Restwert einer Ökokontofläche, muss zwangsläufig dazu füh-

ren, dass der Verkehrswert eines Ökokontos höher ist als die Summe der zu vermarktenden Ökopunkte.

### Können Ökopunkte auch verpachtet werden?

Vor allem im Bereich der Windenergie finden sich zunehmend Verträge mit Ausgleichsflächen-/Ökokontoinhabern, in denen eine Inanspruchnahme eines Ausgleichs über einen befristeten Zeitraum mittels einer „Pacht“ geregelt wird. Windparks werden in der Regel unbefristet genehmigt, die einzelnen Windkraftanlagen (WKA) haben jedoch eine fixe Laufzeit und werden danach entweder abgebaut oder durch modernere, leistungsfähigere und vor allen Dingen höhere Anlagen ersetzt (Repowering). Der Tatbestand der befristeten Aufstellung dieser WKA führt in manchen Fällen zu der Argumentation, dass auch der Ausgleich nur befristet sei. Diese Ansicht entspricht nicht der rechtlichen Auffassung sowohl des Umweltministeriums als auch der Landkreise. Letztere vertreten oft die Sichtweise, dass ein einmal erbrachter Ausgleich dauerhaft Bestand hat, auch wenn der Eingriff (hier der Windpark) nur befristet aufrechterhalten bleibt. Im Falle der Ausgleichsregelung für Windkraftanlagen wird der Ausgleichsbedarf aufgrund der befristeten Nutzung in der Regel entsprechend reduziert. Sollten nach Ablauf der ersten Anlagengeneration neue Anlagen erstellt werden, dann wird ein Ausgleich nur für den Anteil der neuen Anlagen erforderlich, um den diese größer sind als die ehemaligen. Der Ausgleich für die Basisanlage besteht ja bereits. Wird diese jedoch abgebaut, so hat der Anlagenbetreiber die Möglichkeit, sich den Abbau für Eingriffe an anderer Stelle als Maßnahme zur Entseigerung und Aufwertung der Landschaft anrechnen zu lassen. Die Ansicht mancher Betroffener, die Ausgleichsfläche nach Rückbau einer Windkraftanlage wieder in den landwirtschaftlichen Ursprungszustand zurückführen zu können, entbehrt jeglicher rechtlichen Grundlage. Es wird in manchen Behörden diskutiert, ob es nach Wegfall des Eingriffs möglich ist, die Ausgleichsfläche neu zu verwerten. Dieses geschieht dann auf Basis des aktuell vorgefundenen Flächenzustandes. Nach 20 Jahren extensiver Flächennutzung dürften sich neuerlich darzustellende ökologische Aufwertungskapazitäten in einem eher engen Rahmen bewegen. Diese Art von „Recycling“ ist rechtlich umstritten.

Wie auch immer die Frage der Ausgleichsflächenverwendung nach einem tatsächlichen Rückbau von Windkraftanlagen zu bewerten ist, eines ist sicher: Für die Vermarktung von Ökopunkten ist der Begriff der „Pacht“ falsch gewählt. Denn die Pacht einer landwirtschaftlichen Fläche impliziert, dass nach ihrem Ablauf die Fläche in einem ordnungsgemäßen Zustand, im Zweifelsfall abgeerntet und gepflügt, zurückgegeben wird. Im Falle von Ausgleichsflächen und Ökokonten wird am Ende des als Ausgleichsfläche genutzten Zeitraumes eine wie auch immer geartete Rückführung der Fläche nicht möglich sein. Trotzdem macht es Sinn, die Entschädigung für die Abgabe von Ökopunkten nicht als einmalige Zahlung, sondern in Form einer jährlichen Ratenzahlung zu vereinbaren. In diesem Fall ist Folgendes zu bedenken:

- Wird eine Ratenzahlung vereinbart, sollte in jedem Fall ein Zinsfaktor einbezogen werden, der sich aus der prognostizierten Inflationsrate ergibt, da jede zukünftige Teilzahlung einen geringeren Kaufwert aufweist als die heutige Bezahlung. Bei einmaliger Bezahlung hat der Flächeneigentümer die Möglichkeit, die Gelder entweder zu reinvestieren oder auf dem allgemeinen Kapitalmarkt anzulegen. Daher sollte sich der Zinssatz entweder an der internen Verzinsung des Betriebskapitals oder an einer festzulegenden Kapitalrentabilität orientieren, die der Flächeneigentümer am allgemeinen Finanzmarkt zu erzielen beabsichtigt. In diesen Zinssätzen ist die Inflationsrate bereits enthalten.
- Die Summe aller Ratenzahlungen, als Barwert berechnet, muss in jedem Fall eine Gesamtzahlung ausmachen, die sich auch bei einmaliger Bezahlung ergäbe.
- Je länger der Zahlungszeitraum dauert, umso unsicherer ist die Frage nach der zu veranschlagenden Zinshöhe aus Sicht des Ökokontoinhabers.

In manchen Fällen wird Ratenzahlung vereinbart, weil die Ökokontoinhaber befürchten, den kompletten Erlös einer einmaligen Bezahlung auch in einem Jahr versteuern



Das Ökokontoteam der Landwirtschaftskammer: Monika Eden (li.), Joceline Schleimer (r.) und Hans Jacobs (Mitte).  
Foto: Henrik Schwedt

zu müssen. Dieses ist nicht erforderlich: Da die Zahlung eine Entschädigung für eine dauerhafte Nutzung darstellt, besteht für buchführende Land- und Forstwirte die Möglichkeit, die Erlöse bis zu 25 Jahren steuerlich abzugrenzen. Diese Regelung gilt allerdings nur dann, wenn die Punkte vorhabenbezogen direkt an den Ausgleichspflichtigen vermarktet werden. Werden die Punkte an einen Makler verkauft, so sind sie im selben Jahr (im Jahr des Zuflusses) komplett zu versteuern.

Für alle Fragen rund um das Thema Ökokonto und die Vermarktung von Ausgleichsflächen steht das Team der Landwirtschaftskammer

jederzeit gerne zur Verfügung. Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Landwirtschaftskammer [www.lksh.de](http://www.lksh.de) zu finden.

**Hans Jacobs**  
Landwirtschaftskammer  
Tel.: 0 45 51-95 98-18  
[hjacob@lksh.de](mailto:hjacobs@lksh.de)

**Monika Eden**  
Landwirtschaftskammer  
Tel.: 0 45 51-95 98-48  
[meden@lksh.de](mailto:meden@lksh.de)

**Joceline Schleimer**  
Tel.: 0 45 51-95 98-22  
[jschleimer@lksh.de](mailto:jschleimer@lksh.de)

## FAZIT

Auch nach sieben Jahren Erfahrung mit der Ökokontoverordnung, die mittlerweile mehrfach ergänzt und angepasst wurde, macht das Instrument Ökokonto eine zusätzliche „Flächen-Inwertsetzung“ für die jeweiligen Eigentümer möglich.

Grundvoraussetzung hierfür sind folgende Punkte:

Es sollten keine Hochleistungsflächen entwickelt werden – das Ökokonto ist ein Instrument, um Grenzertragsstandorte sowie Flächen, die mit moderner landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nur noch schwerlich zu „beackern“ sind, anderweitig zu nutzen.

Bei der Entscheidung für ein Ökokonto ist zu berücksichtigen, dass dieses dauerhaft eingerichtet und entwickelt werden muss. Der zu erzielende Erlös je Ökopunkt hängt von den genannten Faktoren ab. Bewusst auf einen Teil des Kostenersatzes zu verzichten mit

dem Ziel, sich durch geringere Preise einen Marktvorteil zu verschaffen, rächt sich in der Zukunft, wenn die Erlöse nicht mehr in der Lage sind, die künftigen Kosten zu kompensieren.

Die Tatsache, dass die Vermarktung von Ökokonten einen Weg ohne Rückkehr darstellt, bedeutet gleichzeitig, dass keine Verpachtung von Ökopunkten möglich ist. Auch die Vermarktung von Ökopunkten mittels Ratenzahlungen – über mehrere Jahre verteilt – will korrekt und gut kalkuliert sein. Damit Ratenzahlungen an sich keine Erlösverluste auslösen, sind entsprechende Zinsfaktoren zu berücksichtigen.

Soll ein Ökokonto verkauft werden, so sind bei der Herleitung des Verkehrswerts sowohl der Restwert der Fläche als auch die steuerliche Behandlung des Verkaufserlöses unbedingt zu berücksichtigen.