

# Bestimmungsgründe der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Von Dr. Reinhard Mantau, Werl-Westönnen

## Problemstellung

Versuche zur Erklärung der Bestimmungsgründe landwirtschaftlicher Bodenpreise sind in jüngster Vergangenheit, d. h. seit ca. 1970, mehrfach unternommen worden (1).

Ausgehend von älteren und jüngeren Arbeiten über die Theorie der Bodenpreisbildung (2) bzw. Bodenbewertung

---

1) Feuerstein, H.: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens – Eine ökonometrische Analyse des schleswig-holsteinschen Bodenmarktes von 1954 bis 1968 (Diss.), Kiel 1970.

Pook, W.: Bodenpreise in der Land- und Forstwirtschaft (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie). Hrsg. von H. Kötter, H. 2, Stuttgart 1971.

Nositschka, H.: Ein Beitrag zur Erklärung der Preisbildung landwirtschaftlich genutzten Bodens (Diss.), Bonn 1973.

Wentrup, C.: Bestimmungsgründe für Bodenpreise – Ein Beitrag zur Klärung der Preisbildung auf dem land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie). Hrsg. von W. Henrichsmeyer und H. Kötter, H. 5, Stuttgart 1978.

wurde nunmehr unter Anwendung der modernen Rechen-  
technik und mittels mathematisch-statistischer bzw. öko-  
nometrischer Methoden versucht, Erklärungen zu suchen,  
die für eine objektive Bodenpreisanalyse taugen.

Ziel des Bemühens ist es, zu einer sachgerechten und  
einsichtigen Wertermittlung beizutragen. Bestehende un-  
terschiedliche Bewertungsverfahren für ein und dasselbe  
Grundstück können erhebliche Preisunterschiede hervor-  
rufen, welche die Beteiligten nicht selten verwirren.

In den vorliegenden Untersuchungen über Bestimmungs-  
gründe wurde versucht, zusätzlich zur Theorie der Boden-  
preisbildung die bedeutsamen Einflußfaktoren der Bo-  
denpreise zu beschreiben und sie statistisch so zu isolie-  
ren, daß sie sich in einem Preiserklärungsmodell als prak-  
tikable Rechengröße verwenden lassen.

### Theoretische Betrachtungsweise

Die theoretischen Betrachtungen der Bodenpreisbildung  
kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, daß der Bo-  
denpreis sowohl von ökonomischen als auch außerökono-  
mischen Faktoren beeinflußt wird.

Dieser zweigleisige Erklärungsansatz resultiert aus der  
Erkenntnis, daß der Boden besondere Eigenschaften be-  
sitzt und ebenso vielfältige Funktionen in unserer Gesell-  
schaft erfüllt.

Die besonderen Eigenschaften, wie Immobilität, räum-  
liche Ausdehnung, Unzerstörbarkeit, Unvermehrbarkeit  
und die Annahme, daß der Boden keine Produktionsko-  
sten verursacht, sind die Ursache dafür, daß er ökonomisch  
oftmals eine Sonderstellung einnimmt.

Zu den vielfältigen Funktionen, die der Boden in unse-  
rer Gesellschaft erfüllt, gehören die ursprünglichen Funk-  
tionen als Lieferant von Rohstoffen und als Standort der  
Produktion (Landwirtschaft, Forstwirtschaft) bzw. der  
Produktionsstätte (Industrie), als Standort der Wohnungen  
und der Freizeitgestaltung. Neben seinen ursprünglichen  
Funktionen übernahm der Boden weitere Funktionen als  
Kapitalanlage, Vererbungs-, Beleihungs- und Spekulations-  
objekt.

Die Tatsache, daß der Boden praktisch für alle mensch-  
lichen Tätigkeiten sehr große Bedeutung besitzt, vielfach  
ein unverzichtbares Wirtschaftsgut ist und wegen seiner  
Unzerstörbarkeit als ein sehr sicheres und daher auch be-  
liebtes Vermögensgut anzusehen ist, führte dazu, daß sein  
Preis neben ökonomischen auch außerökonomischen Ein-  
flußfaktoren ausgesetzt ist.

Dazu zählen berufsbedingte soziokulturelle Einflüsse wie  
Berufsethos und Erbsitten, politisch-administrative Ein-  
flüsse wie ordnungspolitische Regelungen der Produktions-  
verfassung, der Marktverfassung, der Geld- und Finanzver-  
fassung als auch ablaufpolitische Regelungen der Preis- und  
Mengen- und der Geld- und Finanzpolitik.

Als unmittelbar bodenpreisbestimmende ökonomische  
Variablen können die Grundrente und die Bodenrendite  
angesehen werden. Die Grundrente ist als Preis für die Bo-  
dennutzung anzusehen, d. h., ihr Wert ergibt sich als Er-  
gebnis aus dem gesamtwirtschaftlich fest vorgegebenen  
Angebot an und einer variablen Nachfrage nach Flächen  
der Bodennutzung. Die Bodenrendite ist als „Zinssatz“ für  
das in Boden gehaltene Vermögen interpretierbar und als  
kalkulatorisch abhängige Größe des in einer Volkswirt-  
schaft allgemein vorherrschenden Zinssatzes anzusehen.  
Für Boden als sichere Vermögensanlage werden die Werte  
unterhalb des durchschnittlichen volkswirtschaftlichen  
Zinssatzes liegen. Exakte Zahlenwerte liegen hierzu nicht  
vor.

Zusätzlich wird der Bodenpreis auch von den zu erwar-  
tenden künftigen Änderungen der Grundrente und Boden-  
rendite beeinflußt. Eine geringe Anzahl von Marktteil-  
nehmern, ungenügende Markttransparenz, die räumliche  
und sachliche Inhomogenität des Bodens sowie die daraus  
resultierenden persönlichen Präferenzen bedingen nicht

zuletzt eine unvollständige Konkurrenzsituation auf dem  
Bodenmarkt.

### Empirische Analyse der Bodenpreisbildung

Vorliegende Arbeiten über Bestimmungsgründe der Bo-  
denpreise haben gezeigt, daß sich nur über eine exakte  
sachliche, räumliche und zeitliche Abgrenzung des Boden-  
sektors Erkenntnisse und Ursachen der Bodenpreisbildung  
gewinnen lassen.

Die genannten Arbeiten von Feuerstein, Pook, Nositschka  
und Wentrup befassen sich zwar sachlich übereinstimmend  
mit den Ursachen der Preisbildung auf dem landwirtschaft-  
lichen Bodenmarkt, doch unterscheiden sie sich sowohl in  
ihrer räumlichen als auch zeitlichen Abgrenzung. Als wei-  
terer Mangel sind die nach unterschiedlichen statistischen  
Methoden erfaßten Bodenpreise (Ausgangsdaten) anzu-  
sehen.

Insofern ist festzustellen, daß der derzeitige Erkenntnis-  
stand keine allgemein verbindlichen Aussagen über die Be-  
stimmungsgründe landwirtschaftlicher Bodenpreise in der  
Bundesrepublik Deutschland zuläßt.

Dennoch gestatten die bisherigen Arbeiten einige im-  
merhin auch empirisch abgesicherte qualitative Aussagen  
der Bodenpreisbildung für landwirtschaftlich genutzte  
Flächen.

Korrelationsrechnungen haben gezeigt, daß die Bezie-  
hungen zwischen Bodenpreis und einzelnen plausiblen  
Variablen in der Mehrzahl der Fälle nur sehr gering sind.  
Dies kann als eine Bestätigung für die theoretische Erkennt-  
nis angesehen werden, daß die Bodenpreisbildung von sehr  
vielen und ihrem Wesen nach sehr unterschiedlichen Fak-  
toren beeinflußt wird.

Wentrup gliedert seine den Bodenpreis beeinflussenden  
Indikatoren in

- (1) landwirtschaftliche und
- (2) außerlandwirtschaftliche Indikatoren.

Statistisch signifikante Beziehungen ergaben sich in sei-  
ner Arbeit in Abhängigkeit von

zu (1)

- a) dem durchschnittlichen *Deckungsbeitrag* (3) je landw.  
Arbeitskraft in der zugehörigen Gemeinde,
- b) dem Anteil der landwirtschaftlichen *Vollerwerbsbe-  
triebe* (4) an allen landw. Betrieben in der zugehörigen Ge-  
meinde und
- c) der durchschnittlichen *Bodenklimazahl* (5) im zugehö-  
rigen Kreis;

zu (2)

- a) der Einwohnerzahl je km<sup>2</sup> in der zugehörigen Ge-  
meinde,
- b) der Entfernung des Grundstücks zum nächsten bebau-  
ten Gebiet,

- 2) Thaer, A.: Die Wertschätzung des Bodens, Berlin 1811.  
Thünen, J. H. v.: Der isolierte Staat in Beziehung auf Land-  
wirtschaft und Nationalökonomie, reprographischer Nach-  
druck der 3. von H. Schumacher hrsg. Aufl., neu hrsg. von  
W. Brüer und E. E. A. Gerhard, Darmstadt 1966.  
Alonso, W.: Location and Land Use, Toward a General Theorie  
of Land Rent, Cambridge and Massachusetts 1964.  
Gerl, F.: Die Theorie der landwirtschaftlichen Grundrente in  
der Volkswirtschaftslehre (Habilitationsschrift), Bonn 1975  
u. a.
- 3) Deckungsbeitrag: Ein Wettbewerbsmaßstab hinsichtlich der re-  
lativen Vorzüglichkeit der verschiedenen Betriebszweige in  
der Betriebsplanung. Er errechnet sich aus der Marktleistung  
minus direkt zuordbaren Kosten. Er ist der Betrag, den der  
einzelne Betriebszweig zur „Deckung“ der festen Kosten des  
Betriebes und zum Gewinn beiträgt.
- 4) Vollerwerbsbetriebe: werden vom Betriebsleiter hauptberuf-  
lich bewirtschaftet oder beschäftigten im Betrieb mindestens  
eine ständige Vollarbeitskraft und erreichen ein Betriebs-  
einkommen über 35 000,- DM je Betrieb oder mindestens  
17 500,- DM je Arbeitskraft.
- 5) Bodenklimazahl: Ein relativer Wertmaßstab für die durchschnitt-  
liche Ertragsfähigkeit je Hektar eines Betriebes.

c) der Entfernung des Grundstücks zum zugehörigen Gemeindeort,

d) der Entfernung des Grundstücks zum nächsten zentralen Ort,

e) der Höhe des Bodenpreises für baureifes Land der zugehörigen Gemeinde und

f) der Entfernung des Grundstücks zum nächsten Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der zugehörigen Gemeinde und der darin ausgewiesenen Flächen für Rohbauland und baureifes Land.

Eine genauere Betrachtung der unter (1) genannten drei Indikatoren läßt erkennen, daß sie untereinander gewisse wechselseitige Beziehungen aufweisen. Insgesamt sind sie ein Indiz für die natürliche Fruchtbarkeit und die mögliche Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung. Andere Arbeiten (Feuerstein, Pook u. Nositschka) verwenden ebenfalls Indikatoren, welche die natürliche Ertragskraft des Bodens zum Ausdruck bringen, z. B. durchschnittliche Erträge von Getreide, Zuckerrüben bzw. Anteile von Ackerfrüchten (Zuckerrüben, Feldgemüseanbau u. a.), die über die Intensität der Bewirtschaftung Aussagen erteilen.

Die außerlandwirtschaftlichen Indikatoren lassen sich in zwei Gruppen aufteilen:

a) Indikatoren der außerlandwirtschaftlichen Wirtschaftskraft und

b) Indikatoren der Lage.

Als Indikatoren der außerlandwirtschaftlichen Wirtschaftskraft sind zu nennen die Einwohnerzahl je km<sup>2</sup>, das Bruttoinlandsprodukt je Kopf der Wirtschaftsbevölkerung und die Realsteuerkraft je Einwohner.

Erstmalig hat Wentrup neben den Indikatoren für die Kennzeichnung der außerlandwirtschaftlichen Wirtschaftskraft spezielle Indikatoren der Lage (s. o.) ermittelt. Er

**Tabelle 1:** Preise für Ackerland, Grünland und Wald in Nordrhein-Westfalen 1968–1973 in DM/m<sup>2</sup> (6)

Nutzung und Region Jahr	Ackerland		Grünland		Wald	
	Landkreise	Städt. Region	Landkreise	Städt. Region	Landkreise	Städt. Region
1968/69	2,55	5,37	1,95	4,08	1,06	2,19
1970/71	2,61	6,57	1,97	4,80	1,04	2,40
1972/73	2,75	5,36	2,13	4,17	1,14	2,00

6) *Quelle:* Mantau, R.: Preisermittlung auf dem Bodenmarkt – Ein Beitrag zur Erfassung der Bodenpreise – (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie). Hrsg. von W. Henrichsmeyer und H. Kötter, H. 4, Stuttgart 1974.

**Tabelle 2:** Schematische Darstellung eines Vorschlags zur Bewertung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Einzelgrundstücken

(*Quelle:* Wentrup, C.: Bestimmungsgründe . . . , aaO, S. 86)

Bestimmungsgründe	Indikatoren	Wert des Einzelgrundstücks in DM/m <sup>2</sup>	
Nutzungsspezifische großräumige natürliche land- und forstwirtschaftliche Gegebenheiten und allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse	Durchschnittspreis für Einzelgrundstücke einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsart in der jeweiligen Region	---	---
Natürliche Fruchtbarkeit	Ackerzahl, Grünlandzahl u. ä. für die anderen Nutzungsarten noch zu entwickelnde Indikatoren	±	---
Örtliche land- und forstwirtschaftliche Besonderheiten	Durchschnittlicher Deckungsbeitrag je landw. Arbeitskraft in der zugehörigen Gemeinde, Anteil der Vollerwerbsbetriebe an allen landw. Betrieben in der zugehörigen Gemeinde o. ä.	±	---
Örtliches Baulandpreisniveau	Niedrigster Richtpreis für baureifes Land in der zugehörigen Gemeinde o. ä.	±	---
Entfernung zum nächsten geplanten oder bereits verwirklichten Baugebiet	Entfernung zum nächst. in einem Bebauungsplan ausgewiesenen baureifen Land, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Rohbauland oder bebauten Gebiet	±	---
Innerbetriebliche Besonderheiten	Deckungsbeitrag für Flächen einer Nutzungsart im speziellen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb o. ä.	±	---
Berufs- und/oder mentalitätsbedingte individuelle Besonderheiten	Noch zu entwickelnde Indikatoren für individuell unterschiedliche Freizeit- und/oder Liebhewerter von Grundstücken und Vorstellungen über die Höhe einer angemessenen Bodenrendite	±	---
Wert eines land- und forstwirtschaftlich genutzten Einzelgrundstücks		---	=====

konnte feststellen, daß alle von ihm verwendeten Lagekriterien einen signifikanten Einfluß auf den Bodenpreis haben. Besonders unter dem Einfluß der zu erwartenden städtebaulichen Entwicklung können die Preise von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit zunehmender Nähe zu Baugebieten ansteigen. Obwohl eine Bauerwartung für diesen Boden in abschbarer Zeit nicht realistisch ist, wird „lagebegünstigtes Agrarland“ zu einem höheren Preis gehandelt, als vom landwirtschaftlichen Ertrag her zu rechtfertigen ist.

Wahrscheinlich werden von den Kaufteilnehmern langfristige Erwartungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung vorweggenommen. Dies läßt sich auch der vom Verfasser erarbeiteten Statistik der Preise für Ackerland, Grünland und Wald in Nordrhein-Westfalen entnehmen. Tabelle 1 zeigt deutlich, daß der Preis für landwirtschaftlich genutzten Boden in den städtischen Regionen des Landes erheblich höher liegt als in den übrigen Gebieten (Landkreisen).

### Erkenntnisstand

Mittels Regressionsanalysen wurde von Feuerstein, Pook und Wenstrup versucht, die vermuteten Auswirkungen auf die Höhe der Bodenpreise zu quantifizieren. Alle verfolgen das Ziel, die Bodenpreise in *einem* Schätzansatz simultan zu erklären, d. h., die Einflüsse mehrerer als brauchbar beurteilter bodenpreisbeeinflussender Indikatoren gleichzeitig zu erfassen. Dabei ist es noch nicht gelungen, einen allgemein verwertbaren und gleichzeitig hohen Erklärungsbeitrag zu finden. Die erreichten Erklärungsbeiträge liegen bei einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 1,000 nicht wesentlich über 50 %. Dieses Ergebnis kann aber nicht überraschen, weil die recht große Zahl von signifikanten Indikatoren, welche einzeln nur sehr geringe Erklärungsbeiträge zur Bodenpreishöhe liefern, als Indizien

dafür gewertet werden müssen, daß die bei der Bodenpreisbildung wirksamen Faktoren sehr zahlreich und relativ gleichgewichtig sind und daß zwischen ihnen viele wechselseitige Beziehungen bestehen.

Erklärungsbeiträge (Regressionskoeffizienten), die nicht wesentlich über 50 % liegen, führen nur zu unzureichend gesicherten Schätzparametern, die für ein mathematisch aufgebautes Erklärungsmodell nicht taugen. Vielmehr deuten sie darauf hin, daß in den unterstellten Hypothesen noch wichtige Einflußfaktoren unberücksichtigt geblieben sind bzw. sich einer objektiven Quantifizierung entziehen.

Dennoch ist der Nutzen der Forschung nach den Bestimmungsgründen der Bodenpreise nicht zu verkennen. Wenstrup regt an, bis zur Vorlage weiterer Erkenntnisse die bisher statistisch gesicherten Einflußfaktoren in ein sachlogisch aufgebautes Schema einzubringen und durch begründete Zu- und Abschläge zu einem „Durchschnittspreis für Einzelgrundstücke einer landwirtschaftlichen Nutzungsart in der jeweiligen Region“ den Wert eines speziellen Einzelgrundstücks abzuleiten.

Durch die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Einzelgrundstücke nach dem vorgeschlagenen Schema ist sichergestellt, daß alle im Laufe dieser Untersuchung als wesentlich erachteten Bestimmungsgründe für Bodenpreise und -werte in die Überlegungen einbezogen werden. Darüber hinaus werden auf diese Weise verschiedene Unvollkommenheiten, die bei dem schwierigen Unterfangen der Bodenwertermittlung notwendigerweise auftreten, deutlich herausgestellt. Speziell zur Ermittlung der Indikatorenwerte und zum Problem der Gewichtung der einzelnen Einflüsse auf die Bodenpreise und -werte wird es erforderlich sein, noch weitere Kenntnisse zu sammeln. Vorteilhaft ergänzen dürften sich hierbei die Erfahrungen und das Wissen von Fachleuten mit den Ergebnissen weiterer noch durchzuführender wissenschaftlicher Untersuchungen.