

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt – Wert- und Preisverhältnisse –

von Dr. Reinhard Mantau, Coesfeld

„Der landwirtschaftliche Bodenmarkt ist zur Zeit und wohl auch in Zukunft durch Knappheit und hohe Preise gekennzeichnet“ (1).

Diese Behauptung wird allgemein anerkannt und war und ist Ausgangspunkt (boden)reformerischer Bestrebungen im landwirtschaftlichen Bodenrecht. Bodenpreise werden bezüglich des innerlandwirtschaftlichen Transfers als überhöht angesehen und wecken das Verlangen, möglichst zugunsten des innerlandwirtschaftlichen Bodenmarktes staatlicherseits regelnd einzugreifen (2). Ob und inwieweit nun die innerlandwirtschaftliche Bodenpreisentwicklung aus den Fugen geraten ist, soll hier näher untersucht werden.

Wert und Preis

Während einige Wissenschaftler diese Begriffe mehr als Rechtssetzung ansehen, bestehen andere auf einer Ableitung der Definition aus der Volks- und Betriebswirtschaftslehre.

Die sachgerechte Ermittlung von Bodenwerten und -preisen ist besonders deshalb problematisch, weil es mitunter schwierig ist, zwischen subjektiven und objektiven Einflussfaktoren zu unterscheiden. Auch die gesetzlich verankerten Wertermittlungsverfahren (Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren) sind für die verschiedenen Bewertungszwecke unterschiedlich gut geeignet und können sich keineswegs in jedem Fall ersetzen.

Aus diesen Gründen ist der Begriff des Wertes besonders schwierig zu fassen. Ganz allgemein kann man unter dem Begriff „Wert“ die Bedeutung erlassen, die ein wirtschaftliches Gut für menschliche Zwecke haben kann. Dabei ist der Begriff „Wert“ der umfassendere und der allgemeinere, während der Preis nur bezogen auf einen konkreten Fall Gültigkeit besitzt.

Wert und Preis einer Sache sollten allerdings in einem gewissen Äquivalenzbereich liegen, wobei sich der Wert i. d. R. von den Preisen her ableiten läßt. Ob und inwieweit nun der Preis eines Gutes seinem Wert angemessen ist, ergibt sich aus seinen Tauschrelationen zu anderen wirtschaftlichen Gütern. Nur wenn derartige Tauschrelationen in ein grobes Mißverhältnis treten, kann m. E. von überhöhten Preisen gesprochen werden.

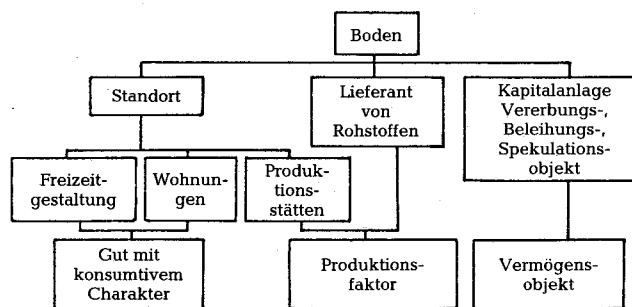
Die Funktionsvielfalt des Bodens

Die Bodenpreisproblematik läßt sich am besten hervorheben, indem man die Funktionsvielfalt des Bodens betont und darauf verweist, daß durch die wechselnden Ansprüche der Menschen die Bedeutung der einzelnen Funktionen einem ständigen Fluß unterworfen sind. Zwischen den Funktionen des Bodens als Gut mit konsumtivem Charakter, als Produktionsfaktor und als Vermögensobjekt, bestehen gegenseitige Abhängigkeiten.

Insofern ist auch der Bodenpreis ein Ausfluß der genannten drei Funktionskategorien. Jeder Preis beinhaltet mehr oder weniger einen Teil dieser – im Hinterkopf der Marktpartner befindlichen – Verwendungszwecke des Bodens. Entscheidend ist allerdings die Frage, welcher Verwendungszweck gibt bezogen auf den Preis den entscheidenden Ausschlag. Versuche zur Erklärung der Bestimmungsgründe landwirtschaftlicher Bodenpreise sind mehrfach unternommen worden (3), haben aber nicht zu allgemein verbindlichen Erkenntnissen und Aussagen geführt.

In der Landwirtschaft ist der Boden in erster Linie Produktionsfaktor, aber auch Standort für Wohnungen und in besonderem Maße auch Vermögensobjekt. Als unmittelbar bodenpreisbestimmende ökonomische Variablen können die Grundrente und die Bodenrendite angesehen werden.

Schaubild 1: Funktionen des Bodens



Als Grundrente ist der mögliche Pachtpreis (ca. 1–2% des Kaufpreises) für die Bodennutzung anzusehen und als Bodenrendite ist ein „Zins“ für das in Boden gehaltene Vermögen interpretierbar. Somit drängt sich die Frage auf, ob der Produktionsfaktor und das Vermögensgut Boden die in ihn gesetzten Erwartungen erfüllt.

Landwirtschaftliche Grundstücke – eine gute Vermögensanlage

Landwirtschaftlicher Grund und Boden ist eine hervorragende Vermögensanlage; das beweist folgende Rechnung. Unterstellt man ein kontinuierliches Wachstum⁴⁾ und untersucht die Frage, mit welchem Prozentsatz sich das Bodenkapital von 1962 bis 1983 laufend unter Einbeziehung von Zinseszinsen verzinst hat, so kommt man für den Gesamtzeitraum bei Kaufwerten für landwirtschaftliche Stückländereien (Tabelle 1) auf 7,26%. Bedenklich wird der Preisanstieg erst seit 1975/76 und bei regionaler Betrachtung (Tabelle 2); hier erkennen wir kontinuierliche Verzinsungen von 6% (Hessen) bis zu 16% (Bayern). Meines Erachtens dürfte es sich nur um kurzfristige Entwicklungen handeln, die langfristig wieder in normale Bahnen geraten. Die langfristige dem Boden innewohnende Verzinsung von ca. 7–8% liegt im Bereich der Norm, wie wir sie auch von anderen Vermögensgütern, z. B. Geldanlagen, Wohngebäuden, Aktien und Kunstgegenständen her kennen.

Tab. 1: Durchschnittliche Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke von 1962 bis 1983¹

Jahr	Anzahl verkaufter Stückländereien	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche je verkaufte Stückes/ha	Kaufwert	
				je ha Landw. Fläche	je 100 EMZ ²
1962	5 305	5 315	1,0	9 207	191
1963	4 867	5 343	1,1	10 559	220
1964	5 109	5 691	1,1	11 751	241
1965	5 423	5 098	0,9	12 481	259
1966	4 455	3 819	0,9	13 766	245
1967	4 288	3 622	0,8	13 929	283
1968	4 971	4 570	0,9	14 629	281
1969	4 545	4 568	1,0	15 419	311
1970	4 778	5 031	1,0	15 562	310
1971	4 489	4 906	1,1	15 800	313
1972	5 904	7 652	1,3	16 248	336
1973	7 351	9 502	1,3	17 914	368

1) Bendel, Reformbestreben und Reformfordernis im landwirtschaftlichen Bodenrecht, AgrarR 1981, 89 ff.

2) Bendel, Fn. 1

3) Mantau, Bestimmungsgründe der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen, AgrarR 1980, 67.

4) Berechnung des kontinuierlichen Wachstums erfolgt nach der Zinseszinsformel.

Veräußerungsfälle ohne Gebäude (und ohne Inventar)

Jahr	Anzahl der Veräußerungsfälle	Fläche der landw. Nutzung (FdLn) ha	FdLn je Veräußerungsfall ha	Kaufwert	
				je ha FdLn DM	je 100 EMZ
1974	22 727	30 533	1,34	17 318	385
1975	25 395	34 118	1,34	17 773	395
1976	28 932	33 606	1,16	19 730	429
1977	30 644	34 443	1,12	23 874	530
1978	29 356	31 283	1,07	27 584	613
1979	28 188	29 624	1,05	31 686	704
1980	26 233	28 691	1,09	37 858	841
1981	26 383	31 373	1,19	42 423	943
1982	27 870	36 309	1,30	39 639	900
1983	30 299	41 066	1,33	40 128	892

1 Ein direkter Vergleich der zwei aufgeführten Zeitreihen ist nicht möglich, da unterschiedliche statistische Erfassungsmethoden.

2 EMZ = Ertragsmaßzahl

Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Fachserie B (3) Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Reihe 5, IV. Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe und Stückländereien 1962 - 1979. Wiesbaden 1973, 1974 bis 1983.

Tab. 2: Durchschnittliche Kaufwerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland für die Jahre 1976 bis 1983 je ha der landw. Nutzung (FdLn)

Jahr	Nordrhein-Westfalen	Bayern	Baden-Württemberg	Hessen	Schleswig-Holstein	Niedersachsen	Saarland	Rheinland-Pfalz
1976	29776	23090	25234	20093	15771	15057	13718	15188
1977	34891	30405	30628	22407	18881	17724	15331	17685
1978	43256	31800	31973	23262	23090	22979	16327	18852
1979	47611	35909	36247	26049	28428	28157	23812	20302
1980	62236	40375	38275	31135	34537	33563	20174	23176
1981	65384	58490	42745	30791	30862	39627	19792	26751
1982	71656	53574	48054	27568	23399	37459	24123	25936
1983	62780	64929	50455	30369	26963	35655	22728	28129

Preisentwicklung 1976 (100) bis 1983 in Prozentpunkten und im Ø pro Jahr

1976	100	100	100	100	100	100	100	100
1983	211	281	200	151	171	237	166	185
(Ø J.)	(16)	(26)	(14)	(7)	(10)	(20)	(9)	(12)

Kontinuierliche Wachstumsrate in % unter Zinseszinsaspekten

1976 bis 1983	11	16	10	6	8	13	7	9
---------------	----	----	----	---	---	----	---	---

Berechnung:
$$n \sqrt[k]{kn} = q$$

Quellen: Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Fachserie 3 Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Reihe 2.4 Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz 1976, 1977, 1978 u. 1979. Wiesbaden 1977 ... 1983.

Als Ursache für die erheblichen Preissteigerungen seit 1975/76 wird immer wieder das zweite Steueränderungsgesetz aus dem Jahre 1971 genannt, wonach Veräußerungsgewinne aus landwirtschaftlichen Bodenverkäufen der Einkommensbesteuerung unterliegen. Darauf ist auch in dieser Zeitschrift schon mehrfach hingewiesen worden (5).

Die reale Bodenpreisentwicklung - dargestellt an Tauschrelationen

Betrachtet man den Preisindex für Stückländereien (Tabelle 3), so erkennt man innerhalb von 20 Jahren einen Anstieg der Bodenpreise um das Vierfache. Der Preisindex der Lebenshaltung ist in dieser Zeit um etwas mehr als das Zweifache und der Preisindex der Bruttoarbeitsverdienste

männlicher Arbeitnehmer auch um etwa das Vierfache gestiegen.

Aus einem Vergleich dieser Zahlen wird deutlich, wie wert- und inflationsssicher eine Anlage in landwirtschaftlichen Grund und Boden ist. Dies ist eine althergebrachte Weisheit und wird durch die vorliegenden Zahlen über die letzten 20 Jahre nur bestätigt.

Bezogen auf die eingangs gegebenen Definitionen über Wert und Preis läßt sich nun die Aussage treffen, daß die Tauschrelationen der Bodenpreisentwicklung bezogen auf die Bruttoarbeitsverdienste männlicher Arbeitnehmer als konstant zu bezeichnen sind. Die Tauschrelationen bezüglich des Lebenshaltungskostenindex liegen im Durchschnitt der Jahre (Stückländereien : Lebenshaltung) bei 1,5 zugunsten der Stückländereien. Aus diesem Vergleich ergibt sich eine gewisse relative Vorzüglichkeit der Bodenwertentwicklung gegenüber dem Lebenshaltungskostenindex. Tauschrelationen von über 1,6, wie sie in den Jahren ab 1978 auftreten, werden nur von kurzfristiger Dauer sein und dürften nur aufgrund einer angespannten Nachfrage im innerlandwirtschaftlichen Bodentransfer zu erklären sein, die durch den „Wiederanlagezwang“ in Boden - hervorgerufen durch das schon erwähnte zweite Steueränderungsgesetz von 1971 - entstanden war. Die Tauschrelation zwischen Bodenpreis und Bruttoarbeitsverdienst männlicher Arbeitnehmer ist in ihrer Konstanz überraschend. Hier müßte man in einer differenzierteren Betrachtung prüfen, ob das ein reiner Zufall ist und ob sich diese Konstanz auch bei regionaler Betrachtung nachweisen läßt.

Tab. 3: Preisindex für Stückländereien, Lebenshaltung, Bruttoarbeitsverdienste männlicher Arbeitnehmer und ihre Tauschrelationen

Jahr	Preisindex für			Preisindex für Bruttoarbeitsverdienste männl. Arbeitnehmer	Tauschrelationen
	Stückländereien	Lebenshaltung	Tauschrelationen		
1962	100,0	100,0	1,000	100,0	1,000
1963	114,7	103,0	1,114	108,9	1,053
1964	127,6	105,0	1,215	117,7	1,084
1965	135,6	109,0	1,244	126,6	1,071
1966	149,5	112,7	1,327	137,6	1,086
1967	151,3	114,6	1,320	148,6	1,018
1968	158,9	116,4	1,365	159,6	0,996
1969	167,5	119,5	1,402	170,5	0,982
1970	169,0	124,0	1,363	181,5	0,931
1971	171,6	130,4	1,316	197,2	0,870
1972	176,5	137,9	1,280	212,9	0,829
1973	194,6	147,2	1,322	230,4	0,845
1974	188,1	154,1	1,221	248,0	0,758
1975	193,0	163,5	1,180	265,5	0,727
1976	214,3	170,6	1,256	287,7	0,745
1977	259,3	176,6	1,468	306,0	0,847
1978	299,6	181,0	1,655	326,3	0,918
1979	344,2	188,0	1,831	346,5	0,993
1980	411,2	198,0	2,077	366,8	1,121
1981	460,1	209,5	2,196	383,5	1,199
1982	430,5	220,5	1,952	396,2	1,086

Schlußfolgerungen

Die Knappheit des landwirtschaftlich genutzten Bodens ist stets vorhanden. Die Preisentwicklungen und die Tauschrelationen deuten nicht darauf hin, daß der landwirtschaftliche Bodenmarkt heute wesentlich angespannter ist als je zuvor. Jüngste Entwicklungen und regionale Unterschiede geben jedoch Anlaß, den Bodenmarkt mit erhöhter

5) Hülsen, Grundsätzliche Anmerkungen zur Preisbildung auf dem Pacht- und Bodenmarkt, AgrarR 1982, 57.

Aufmerksamkeit zu beobachten, zumal anzunehmen ist, daß bei einer derart attraktiven Vermögensanlage und bei steigendem Reichtum einer Industriegesellschaft eine höhere außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach dem Boden sowohl als Konsumgut als auch Vermögensgut entsteht.

Die Wertentwicklung des Bodens ist gemessen an der Entwicklung vergleichbarer Maßstäbe (Lebenshaltungskostenindex und Index der Bruttoarbeitsverdienste) nicht aus den Fugen geraten. Geht man von der Funktionsvielfalt des Bodens aus, so ist zu bestätigen, daß auch der Preis für landwirtschaftlich genutzten Boden maßgeblich bestimmt wird durch seine Funktion als Kapital- und Vermögensobjekt. Auf jedweden Eingriff in die Wertstellung des Bodens als Vermögensobjekt ist mit Preis- und Nachfragereaktionen zu rechnen. Der Verwendungszweck gibt einen preisentscheidenden Ausschlag. Alle anderen Bestimmungsgründe, die bisher herausgestellt wurden – wie natürliche Eigenschaften, Lagekriterien und andere – sind, bezogen auf die Preisentwicklung, von untergeordneter Bedeutung.

Landwirtschaftlicher Boden ist eine hervorragende Vermögensanlage und dürfte in einer stetig vermögender werdenden Gesellschaft auch das Interesse außerlandwirtschaftlicher Kapitalanleger wecken. Die Vorzüglichkeit des Vermögensgutes *Boden* kommt zum Ausdruck in den kontinuierlichen Wachstumsraten (Zinseszins) und in der außer-

ordentlich starken Wertbeständigkeit. Hinzu tritt eine relative Vorzüglichkeit des Vermögensgutes *Boden* beim Erbgang und bei seiner Besteuerung. Die Tauschrelation landwirtschaftlich genutzten Bodens zu einem Warenkorb (Lebenshaltungskostenindex) verbesserte sich von 1962 bis 1982 um ca. 100 %. Es entstand also ein beachtlicher realer Wertzuwachs.

Daher sei die Spekulation erlaubt, daß es eigentlich nur noch eine Frage der Zeit ist bis zur Bildung erster „Bodeneigentümer-Gesellschaften“.

Das private Eigentum an Grund und Boden hat in der Bundesrepublik Deutschland einen hohen gesellschaftspolitischen Stellenwert. In einer offenen Gesellschaft ist es im Grundsatz jedermann erlaubt, Boden als Kapitalanlage zu erwerben, solange eine ordnungsgemäße Nutzung sichergestellt ist (6). Jeder Versuch, die Eigentümerrechte im Grundsatz zu beeinträchtigen, stößt auf empfindliche Reaktionen. Vorausgesetzt, das Eigentum landwirtschaftlich genutzten Bodens wandert künftig aufgrund ökonomischer Zwänge vermehrt in außerlandwirtschaftliche Hände, muß m. E. geprüft werden, ob die bestehenden gesetzlichen Regelungen ausreichen oder ob sie einer Überarbeitung bedürfen.

6) Mantau, Neue Variationen im Geschäft mit Grund und Boden, DLG-Mitteilungen 20/1982, 1177 ff.