

Landwirtschaftliche Bodenmarktsituation - Entwicklungen, Ursachen und Auswirkungen

Von Dr. Reinhard Mantau, Werl-Westönnen

Der seit einigen Jahren stark ansteigende Preis für landwirtschaftliche Grundstücke gibt Anlaß, erneut über Preissituation und Preisentwicklung auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt nachzudenken. Als Hilfsmittel sollen dazu vorliegende Bodenpreisstatistiken des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein herangezogen werden.

Kaufpreisstatistik des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden

Seit 1974 liegt eine das Bundesgebiet umfassende Kaufpreisstatistik des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden vor (1).

An der seit 1974 veröffentlichten landwirtschaftlichen Bodenpreisstatistik ist zu bemängeln, daß sie auf Preisangaben von Finanzämtern aufbaut. Finanzämter erhalten zwar von jedem Grundstückskaufvertrag Nachricht, es erscheint aber zweifelhaft, daß die dort eingesetzten Fachkräfte über genügend Informationen verfügen, die notwendig sind, zu beurteilen, ob ein landwirtschaftliches Grundstück auch weiterhin in seiner bisherigen Nutzung verbleibt, oder ob es künftig einer anderen höherwertigen Nutzung zugeführt wird.

Wesentliche Kritik ist jedoch an der sachlichen und regionalen Differenzierung zu üben. Die Ausweisung der Kaufwerte für große Verwaltungseinheiten (Reg. Bez. u. Länder) verdeckt die regionalen Preisunterschiede innerhalb der zugrundegelegten Einheiten und führt zu Mittelwerten, die als tatsächliche Preise gegebenenfalls an keinem Ort der Verwaltungsbezirke gezahlt werden. Aussagefähige Regionalergebnisse erhält man nur durch Zusammenfügen von Kaufwerten, die einer strukturell homogenen Region angehören.

Die sachliche Differenzierung der Kaufwerte nach der Veräußerungsart (Veräußerungsfälle mit Geb. u. Inventar und ohne Geb. und Inventar) mag für steuerliche Belange eine Aussage bringen, darüber hinaus ist es eine wenig bedeutsame Einteilung. Vorteilhafter wäre eine sachliche Differenzierung nach Ackerland, Grünland und Wald und nach bestimmten Bodengüteklassen.

Interpretation der Kaufwerte von 1974 bis 1976

Die Zahl der Veräußerungsfälle ist von 1974 bis 1976 von 22 727 auf 28 932 Fälle gestiegen, d. h. um 6 205 Fälle. Die Umsatzsteigerung sowohl in der Anzahl der Fälle als auch in der veräußerten Fläche dürfte m. E. nicht allein auf marktbedingte Gründe zurückzuführen sein, sondern findet eher in einem verbesserten Erfassungsgrad der Erhebungsstellen (Finanzämter) seine Erklärung.

Das Preisniveau für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zeigt regional (Bundesländer) erhebliche Unter-

schiede. Das höchste Preisniveau besteht in den Ländern Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg. Im Vergleich dazu haben wir relativ niedrige Bodenpreise im Saarland, in Niedersachsen, in Schleswig-Holstein und in Rheinland-Pfalz.

Auch in der Preisentwicklung zeigen sich unterschiedliche und sogar gegensätzliche Veränderungen. Während die Bodenpreise von 1974 bis 1976 in Schleswig-Holstein um 19 %, in Niedersachsen um 16 %, in Nordrhein-Westfalen um 15 %, im Saarland um 13 %, in Bayern um 11 % und in Baden-Württemberg um 4 % stiegen, verringerten sich zur gleichen Zeit die Preise in Hessen um 16 % und in Rheinland-Pfalz um 6 %. Für das Bundesgebiet ist eine Preissteigerung von 1974 bis 1976 von ca. 14 % zu verzeichnen.

Die höchsten Umsätze weisen die Länder Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bayern auf. Dies ist wohl im wesentlichen auf die Größe der Länder bzw. für Schleswig-Holstein auch auf das Ausmaß einer im Vergleich zu den anderen Ländern sorgfältigeren statistischen Erfassung zurückzuführen.

Nach der Art der Veräußerung überwiegen Kauffälle für Flächen ohne Gebäude und Inventar. Abverkäufe ganzer Betriebe machen – gemessen an der Zahl der Kauffälle – nur einen verschwindend geringen Teil aus, doch gemessen an der Fläche beträgt der Anteil ca. 20 %. Kaufwerte für Flächen mit Gebäuden und Inventar und mit Gebäuden, jedoch ohne Inventar liegen erheblich über den Preisen für Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar. Der Preisunterschied beträgt ca. 25 %.

Die durchschnittliche Parzellengröße der verkauften Flächen entspricht in etwa der vorliegenden Agrarstruktur. Danach finden sich für das Jahr 1976 die flächenumfangreichsten Veräußerungsfälle in Schleswig-Holstein mit 4,36 ha, in Niedersachsen mit 2,35 ha, in Nordrhein-Westfalen mit 1,73 ha und in Bayern mit 1,06 ha und die weniger flächenumfangreichen Abverkäufe existieren in Hessen mit 0,77 ha, in Rheinland-Pfalz mit 0,50 ha und im Saarland mit 0,28 ha.

Die Erfassung und Ausweisung der durchschnittlichen Ertragsmeßzahl erlaubt die Berechnung der gezahlten Bodenpreise je EMZ. Für das Jahr 1976 ergibt sich dann folgende Relation: Die höchsten Preise je Prozentpunkt EMZ ergeben sich in Nordrhein-Westfalen mit 607,- DM, es folgen die Länder Bayern mit 524,- DM, Baden-Württemberg mit 494,- DM, Hessen mit 418,- DM, Schleswig-Holstein mit 358,- DM, Niedersachsen mit 350,- DM, Saarland mit 343,- DM und Rheinland-Pfalz mit 316,- DM.

Indirekt, d. h. ausgehend vom Landesdurchschnitt, lassen sich nun auch Preise für unterschiedliche Bodenqualitäten errechnen. Die Böden in den Ländern der Bundesrepublik zeigen dabei für 1976 das in Tab. 1 ausgewiesene Bodenpreisniveau.

1) Statistisches Bundesamt Wiesbaden: Kaufwerte für landw. Grundbesitz. Fachserie B Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei; Stuttgart u. Mainz 1974 bis 1978.

Tabelle 1: Bodenpreise in den Ländern differenziert nach unterschiedlichen Bodengüteklassen für das Jahr 1976

Länder Er- trags- meß- zahl in Prozent- punkten	Nord- rhein- West- falen	Bayern	Baden- Württem- berg	Hessen	Schles- wig- Hol-	Nieder- sachsen	Saar- land	Rhein- land- Pfalz
bis 30	18210	15720	14820	12540	10740	10500	10290	9480
bis 40	24280	20960	19760	16720	14320	14000	13720	12640
bis 50	30450	26200	24700	20900	17900	17500	17150	15800
bis 60	36420	31440	29640	25080	21480	21000	20580	18960
bis 70	42490	36680	34580	29260	25060	24500	24010	22120
bis 80	48560	41920	39520	33440	28640	28000	27440	25280
bis 90	54630	47160	44460	37620	32220	31500	30870	28440
bis 100	60700	52400	49400	41800	35800	35000	34300	31600

Vergleicht man die Preise mit Einzeluntersuchungen, die für Nordrhein-Westfalen (2) und Schleswig-Holstein (Tab. 2) vorliegen, so darf man die auf diese Weise errechneten Werte als durchaus zutreffend ansehen.

Die indirekt erarbeiteten Preise ermöglichen nunmehr auch die Lösung eines Problems der Sachverständigenarbeit. Über den Preis je Bodenpunkt können sogenannte „Schattenpreise“ angegeben werden, das sind Preise für Flächen solcher Bodengüteklassen, für die keine Verkäufe stattgefunden haben und insofern auch keine Vergleichspreise vorliegen.

Grundstücksverkehrsstatistik des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktes in Schleswig-Holstein

Von besonderer Aussagekraft ist die Bodenpreisstatistik des Landes Schleswig-Holstein. Keine andere Länderstatistik ist derartig sorgfältig erhoben und aufbereitet. Insofern darf der landwirtschaftliche Bodenmarkt in Schleswig-Holstein als beispielhaft erforscht angesehen werden.

Die Bodenpreise pro ha für landwirtschaftliche Betriebe (Tab. 1) sind über den genannten Zeitraum (1953–1977) kräftig gestiegen, und zwar von 3 615,- DM/ha in 1953 auf 25 276,- DM/ha in 1977, was einem siebenfachen Anstieg entspricht (1953 Index 100 und 1977 Index 700).

Wie aus Tabelle 2 zu ersehen ist, handelt es sich über den gesamten Zeitraum allerdings nicht um einen kontinuierlichen Preisanstieg. Vielmehr kann man 3 Phasen deutlich voneinander unterscheiden. So stiegen die Preise zunächst von 1953 bis 1960 von 3 615,- DM/ha auf 8 984,- DM/ha, d. h. von 100 auf 248 Indexpunkte. In dem Zeitraum von 1961 bis 1967 stagnierten bzw. kam es sogar zu leicht fallenden Bodenpreisen, und zwar von 11 761,- DM/ha auf 9 708,- DM/ha, d. h. von 100 auf 82,5 Indexpunkte. In der Zeit von 1968 bis 1977 kam es dann abermals zu einem erheblichen Preisanstieg von 10 269,- DM/ha auf 25 267,- DM/ha, d. h. von 100 auf 246 Indexpunkte. Im prozentualen Preisanstieg entspricht die dritte Phase in etwa der ersten.

Landwirtschaftlicher Grund und Boden ist eine hervorragende langfristige **Vermögensanlage**; das beweist folgende Rechnung. Unterstellt man ein kontinuierliches Wachstum und untersucht die Frage, mit welchem Prozentsatz hat sich das Bodenkapital von 1953 bis 1977 laufend unter Einbeziehung von Zinsezinsen verzinst, so kommt man für den Gesamtzeitraum bei Preisen für landwirtschaftliche Betriebe auf einen Prozentsatz von 8,44 %, bei Preisen für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke als Abverkäufe von Betrieben auf 7,94 %, bei Preisen für Einzelgrundstücke, die als Verkäufe nicht einem Betrieb zugehörig sind, auf 6,5 % und bei Preisen landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke die als Bauerwartungsland o. ä. Verwendung finden, auf 11 % (3). Derartige Zuwachsraten liegen weit über den durchschnittlichen Wertzuwachsen anderer Vermögensgüter (z. B. Aktien, Wohngebäude).

Eigentlich ist es überraschend, daß bisher nicht allzuviel außerlandwirtschaftliches Kapital in die Vermögensanlage Grund und Boden eingestiegen ist. Sicherlich ist dies auch auf ein bisher immer noch leidlich funktionie-

Tabelle 2: Bodenpreise in Schleswig-Holstein 1953–1977

Jahr	Preise land- wirtschaftl. Betriebe		Preise landw. Einzel- grundstücke		Preise landw. Einzel- grundstücke, die als Bau- land oder ähnliches Ver- wendung finden in DM/ha
	in DM/ha	als Abver- käufe von Betrieben	als Ver- käufe nicht einem Be- trieb zu- gehörig in DM/ha	in DM/ha	
1953	3 615	2 881	3 944	9 957	
1954	3 976	3 058	3 764	11 713	
1955	4 229	3 480	3 967	11 699	
1956	5 347	3 921	3 543	14 066	
1957	6 706	4 871	4 669	16 105	
1958	6 938	5 361	5 473	19 665	
1959	8 547	6 564	7 293	24 042	
1960	8 984	7 815	6 685	31 098	
1961	11 761	10 100	9 529	46 670	
1962	11 174	10 361	10 926	52 307	
1963	11 451	8 843	10 646	52 688	
1964	11 212	7 185	9 465	62 163	
1965	10 639	8 709	8 592	63 525	
1966	10 800	8 939	8 493	78 865	
1967	9 708	8 175	8 490	87 180	
1968	10 269	7 431	7 464	83 096	
1969	10 235	7 754	7 706	85 544	
1970	12 654	8 686	8 321	116 748	
1972	11 836	9 320	9 518	107 894	
1973	13 374	12 186	14 822	109 228	
1974	16 773	11 365	10 107	93 749	
1975	18 051	11 695	10 943	120 375	
1976	16 575	13 370	14 522	148 334	
1977	25 276	18 030	17 866	124 161	

Quelle: Unterlagen des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein – VII 16 Grundstücksverkehrsstatistik des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein 1953–1975 und Einzelauszüge der Jahre 1976 und 1977, Kiel, im Juni 1978.

2) Mantau, R. u. Lipinsky, E. E.: Ermittlungen von Bodenpreisen in Nordrhein-Westfalen 1968–1973, Bonn 1975, S. 88.

3) Berechnung des kontinuierlichen Wachstums nach der Zinseszinsformel

$$K_n = K \cdot q^n$$

$$q = \left[\frac{n \sqrt[n]{K_n}}{K} \right]$$

$$p = (q - 1) \cdot 100$$

K_n = Endkapital

K = Anfangskapital

p = Prozentsatz

$$q = \frac{1 + p}{100} \text{ (Aufzinsungsfaktor)}$$

n = Anzahl d. Jahre

rendes Grundstücksverkehrsgesetz zurückzuführen. Doch lassen neueste Informationen die Vermutung aufkommen, daß außerlandwirtschaftliches Kapital über „Stroh-männer und gewisse Möglichkeiten der Umgehung des Grundstücksverkehrsgesetzes“ mehr und mehr in die Wertanlage landw. Grund und Boden Eingang findet. In anderen europäischen Ländern, z. B. Großbritannien und Frankreich, ist dies schon seit Jahren der Fall (4).

Kritische Bemerkungen zur Bodenmarktsituation

Neben den Nichtlandwirten, die im Boden eine rentable Vermögensanlage sehen, sind es vor allem Landwirte, die ihren Betrieb oder Teile davon als Bauland verkauft haben, welche den Bodenpreis nach oben treiben.

Nachfragefördernd wirkt hier auch das zweite Steueränderungsgesetz aus dem Jahre 1971, wonach Veräußerungsgewinne aus landwirtschaftlichen Bodenverkäufen der Einkommensbesteuerung unterliegen.

Schon heute ist festzustellen, daß in einigen Regionen (Niederrheinische Bucht, Soester Börde u. a.) die ehemals großzügige Pauschalwertregelung, angesetzt als das 8-fache der Ertragsmeßzahlen, selbst im innerlandwirtschaftlichen Bodenverkehr durch den starken Preisanstieg auf dem Bodenmarkt eingeholt wurde. Insofern kommt es heute nicht nur bei Verkäufen von Bauland zu Veräußerungsgewinnen.

Veräußerungsgewinne brauchen nach § 6b des Einkommensteuergesetzes nicht versteuert werden, wenn innerhalb einer zweijährigen Frist der Veräußerungsgewinn, zum Kauf von landw. Boden, beweglichen und unbeweglichen Wirtschaftsgütern, wiederangelegt wird. Bis zum 31.12. 1975 war es noch möglich, auf Antrag beim Finanzamt eine Höherbewertung, den sogenannten Teilwert, zu beantragen. Seitdem diese Frist abgelaufen ist, steigen die landwirtschaftlichen Bodenpreise in einem bisher nicht gekannten Ausmaß.

Industrieverdrängte Landwirte, die z. T. Millionenbeträge erzielt haben und aus steuerlichen Gründen auf jeden Fall einen landw. Betrieb erwerben wollen, überbieten in Regionen mit relativ niedrigen Bodenpreisen manchmal um das Zwei- bis Dreifache des ortsüblichen Preises.

Der aus steuerlichen Gründen bestehende Zwang zur Wiederanlage hat in der Bundesrepublik Deutschland in der Landwirtschaft den sogenannten „Kanada-Effekt“ bewirkt. Landwirte aus Nordrhein-Westfalen, insbesondere aus der Köln-Aachener Bucht, kaufen sich in Niedersachsen und Schleswig-Holstein doppelt bis dreifach größere Betriebe wieder. Niedersächsische und Schleswig-Holsteinische Landwirte, die aus verschiedenen Gründen bereit sind, bei relativ hohen Summen zu verkaufen, wandern gelegentlich zum Wiederkauf landwirtschaftlicher Betriebe nach Nordamerika aus.

Diese unerfreulichen Auswirkungen des zweiten Steueränderungsgesetzes auf die innerlandwirtschaftliche Bodenmarktsituation sollten Anlaß zum Nachdenken bzw. zur Änderung oder Abschaffung des Gesetzes sein, zumal mehr und mehr tüchtige und einkommensstarke Landwirte selbst bei bester Betriebsführung nicht mehr in der Lage sind, Grund und Boden zuzukaufen. Damit wird heute der agrarstrukturelle Veränderungsprozeß in der Landwirtschaft zum Teil nicht bewirkt durch den tüchtigen Landwirt, sondern ausgelöst durch staatliche Regelungen und allzu großzügige Zahlungen seitens der industriellen und öffentlichen Nachfrager nach Grund und Boden. Der klassische innerlandwirtschaftliche Transfer ist damit praktisch zum Erliegen gekommen. Eine m. E. auch aus landwirtschaftlicher Sicht unerfreuliche Entwicklung!

4) **Mantau, R.:** Rechts-, Organisations- und Finanzierungsformen für das landw. Grundeigentum. (Landwirtschaft – Angewandte Wissenschaft, Münster-Hiltrup, H. 205). Hrsg.: BMELF u. AID, Münster-Hiltrup 1978.