



AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

Scheper, W., Filter, W.: Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen auf die landwirtschaftlichen Bodenmärkte. In: Böckenhoff, E., Steinhauser, H., von Urff, W.: Landwirtschaft unter veränderten Bedingungen. Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V., Band 19, Münster-Hiltrup: Landwirtschaftsverlag (1982), S. 159-174.

AUSWIRKUNGEN VERÄNDERTER RAHMENBEDINGUNGEN AUF DIE
LANDWIRTSCHAFTLICHEN BODENMÄRKTE¹⁾

von

Wilhelm S c h e p e r und Wolfgang F i l t e r, Kiel

1 Problemstellung

2 Entwicklung der landwirtschaftlichen Grundrenten und Pachtmärkte

2.1 Trends in der Vergangenheit

2.2 Zukünftige Entwicklungen auf den Pachtmärkten

3 Veränderungen am Bodeneigentumsmarkt

3.1 Bisherige Trends und Marktstruktur

3.2 Zukünftige Entwicklungstendenzen

1 Problemstellung

Unterzieht man das Geschehen auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten einer näheren Analyse, so stellt man fest, daß sich dieses nicht nur zwischen landwirtschaftlichen Betriebsinhabern abspielt, sondern daß - vor allem bei Betrachtung wertmäßiger Umsätze - in einem erheblichen Umfang auch Nichtlandwirte am Bodenmarktgeschehen teilnehmen. Dieses Faktum sei vorausgestellt um der Annahme vorzubeugen, man könne die Vorgänge auf den Bodenmärkten allein durch eine Analyse von Situation und Verhalten der landwirtschaftlichen Betriebsinhaber erklären. Es ist auch hier - wie bei vielen anderen agrarpolitischen Themen - erforderlich, gewissermaßen über das "Scheunentor" hinauszuschauen.

Dennoch erscheint es sinnvoll, zumindest am Anfang der Ausführungen auf die Wechselbeziehungen zwischen landwirt-

1) Eine ausführliche Fassung dieses Beitrags liegt als unveröffentlichtes Manuskript im Institut für Agrarpolitik und Marktlehre der Universität Kiel vor.

schaftlicher Unternehmertätigkeit und landwirtschaftlichen Bodenmärkten näher einzugehen. RICARDOS Aussage, daß die Getreidepreise die landwirtschaftlichen Bodenpreise bestimmen und nicht umgekehrt¹⁾, weist auch heute noch in die richtige Richtung, wenngleich in den Industrienationen am Ende des 20. Jahrhunderts die Zusammenhänge zwischen Agrarpreisen und Residualeinkommen des Bodens (Grundrente) bei landwirtschaftlicher Nutzung einerseits sowie zwischen Bodeneinkommen und Bodenpreisen andererseits alles in allem komplizierter, mittelbarer und indirekter sind. Einige Stichworte wie höhere Vorleistungsquote in der Landwirtschaft, gestiegene Opportunitätskosten der in der Landwirtschaft eingesetzten Arbeit, verstärkte staatliche Eingriffe in die Preisrelationen im Agrarbereich, stärkere Bodennachfrage für nichtlandwirtschaftliche Zwecke oder generell vielseitigere Möglichkeiten der Vermögensanlage mögen genügen, um die bestehenden Abhängigkeiten anzudeuten. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen auf die landwirtschaftlichen Bodenmärkte zu untersuchen. Der momentan herrschenden agrar- und wirtschaftspolitischen Lage und Stimmung entsprechend werden dabei pessimistische Tendenzen besonders berücksichtigt (Faktorpreiserhöhungen, Produktpreissenkungen, Hochzinspolitik, leere Kassen der öffentlichen Hand usw.). Nachfolgend werden zunächst die landwirtschaftlichen Pachtmärkte behandelt, um später dann auf die Eigentümersmärkte überzugehen.

2 Entwicklung der landwirtschaftlichen Grundrenten und Pachtmärkte

2.1 Trends in der Vergangenheit

Einen ersten Einstieg in die Entwicklung der landwirtschaftlichen Grundrenten und Pachtmärkte bieten Makrodaten in Verbindung mit der makroökonomischen Version der neoklassischen Theorie der Produktion und des technischen Fortschritts. Wie aus Übersicht 1 ersichtlich, ist die Bodenproduktivität in

1)Ricardo, D.: Principles of Political Economy and Taxation, edited, with introductory essay notes and appendices by E.C.K. Gonner, London 1927, S. 51.

Übersicht 1: Entwicklung des Beitrags der Landwirtschaft zum realen BIP sowie Entwicklung des Einsatzes und der Produktivität von Vorleistungen, Kapital, Arbeit und Boden in der Landwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland 1950 - 1978

| Jahr | Beitrag der Landwirtschaft zum BIP in Mill. DM ¹ | Vorleistungen in Mill. DM ¹ | Reproduzierbares Anlagevermögen in Mill. DM ² | Arbeitseinsatz in 1 000 Voll-AK ¹ | Bodenfläche in 1 000 ha LN ³ | Beitrag der Landwirtschaft zum realen BIP in DM | | | |
|------|--|---|---|---|--|---|-------------------------------|---------------|-------------|
| | | | | | | je 1 000 DM Vorleistungen | je 1 000 DM Anlagevermögen | je Voll-AK | je ha LN |
| | | | | | | in Preisen von 1950 | | | |
| 1950 | 10 180 | 4 140 | 32 400 | 3 885 | 14 005 | 2 459 | 314 | 2 620 | 727 |
| 51 | 10 763 | 4 124 | 32 700 | 3 737 | 14 094 | 2 610 | 329 | 2 680 | 764 |
| 52 | 11 693 | 4 646 | 32 700 | 3 611 | 14 179 | 2 517 | 358 | 3 238 | 825 |
| 53 | 11 781 | 4 974 | 32 800 | 3 483 | 14 171 | 2 369 | 359 | 3 382 | 831 |
| 54 | 11 761 | 5 296 | 33 000 | 3 324 | 14 235 | 2 221 | 356 | 3 538 | 826 |
| 55 | 12 643 | 5 730 | 33 400 | 3 172 | 14 325 | 2 206 | 379 | 3 986 | 883 |
| 56 | 13 132 | 5 858 | 33 900 | 2 997 | 14 411 | 2 242 | 387 | 4 382 | 911 |
| 57 | 13 350 | 6 281 | 36 450 ^a | 2 914 | 14 381 | 2 125 | 366 | 4 581 | 928 |
| 58 | 13 431 | 6 460 | 39 000 ^a | 2 748 | 14 350 | 2 079 | 344 | 4 888 | 936 |
| 59 | 13 291 | 6 867 | 41 550 ^a | 2 561 | 14 317 | 1 935 | 320 | 5 190 | 928 |
| 1960 | 12 635 | 7 527 | 44 097 | 2 400 | 14 228 | 1 679 | 287 | 5 265 | 888 |
| 61 | 12 667 | 7 815 | 45 987 | 2 318 | 14 187 | 1 621 | 275 | 5 465 | 893 |
| 62 | 13 254 | 8 767 | 49 241 | 2 251 | 14 157 | 1 512 | 269 | 5 888 | 936 |
| 63 | 13 411 | 8 518 | 53 313 | 2 195 | 14 121 | 1 556 | 252 | 6 110 | 950 |
| 64 | 13 414 | 9 478 | 54 639 | 1 911 | 14 090 | 1 415 | 246 | 7 019 | 952 |
| 65 | 14 694 | 10 092 | 56 744 | 1 845 | 14 021 | 1 456 | 259 | 7 964 | 1 048 |
| 66 | 15 007 | 10 562 | 60 229 | 1 798 | 13 977 | 1 421 | 249 | 8 347 | 1 074 |
| 67 | 13 303 | 10 795 | 63 051 | 1 727 | 13 943 | 1 232 | 211 | 7 703 | 954 |
| 68 | 12 874 | 10 926 | 59 081 | 1 625 | 13 816 | 1 178 | 218 | 7 923 | 932 |
| 69 | 13 374 | 10 396 | 55 000 | 1 527 ^b | 13 792 | 1 286 | 243 | 8 758 | 970 |
| 1970 | 14 601 | 12 701 | 56 147 | 1 428 | 13 799 | 1 150 | 260 | 10 225 | 1 058 |
| 71 | 15 006 | 12 596 | 56 116 | 1 365 ^b | 13 749 | 1 191 | 267 | 10 993 | 1 091 |
| 72 | 16 862 | 12 091 | 58 039 | 1 302 | 13 735 | 1 395 | 291 | 11 228 | 1 228 |
| 73 | 16 517 | 12 896 | 57 591 | 1 255 ^b | 13 700 | 1 281 | 287 | 13 161 | 1 206 |
| 74 | 15 185 | 13 005 | 56 844 | 1 209 | 13 639 | 1 168 | 267 | 12 560 | 1 113 |
| 75 | 18 106 | 12 594 | 58 228 | 1 183 ^b | 13 610 | 1 438 | 311 | 15 305 | 1 330 |
| 76 | 19 861 | 13 636 | 58 338 | 1 157 | 13 580 | 1 457 | 340 | 17 166 | 1 463 |
| 77 | 19 023 | 14 320 | 59 273 | 1 119 ^b | 13 526 | 1 328 | 321 | 17 000 | 1 406 |
| 78 | 18 672 | 14 493 | 60 503 | 1 081 | 13 348 | 1 288 | 309 | 17 273 | 1 399 |

^a Schätzung gemäß der Grundannahme einer stetigen Entwicklung - ^b Schätzung: Mittelwert des vorangegangenen und des folgenden Jahres.

Quelle: ¹ Berechnet gemäß den Angaben des Statistischen Jahrbuchs über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Hamburg und Berlin, Jg. 1960 und 1970, Münster-Hiltrup, Jg. 1980 - 1950-1956: G. Müller u. H. Schmidt, Kapitaleinsatz und Produktivität in Landwirtschaft und Industrie (Schriftenreihe des IFO-Instituts für Wirtschaftsforschung, Nr. 37), Berlin u. München 1959; 1960-1978: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Reihe 1: Konten und Standardtabellen 1978, S. 164 - ² Statistisches Bundesamt, Statistik der Bundesrepublik Deutschland, Bodennutzung und Ernte, Bd. 65, 134, 154, 175, 205, 222, 241 u. 262 sowie dasselbe, Fachserie B, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Reihe 1: Bodennutzung und Ernte 1962-1978.

den letzten Jahrzehnten laufend angestiegen, und zwar stärker als die Produktivität der Vorleistungen und des Kapitals, jedoch wesentlich schwächer als die Produktivität der Arbeit. Der Preisindex für die landwirtschaftliche Bodennutzung ist - wenn man ihn mit dem Pachtpreisindex gleichsetzt - ebenfalls gestiegen, jedoch weniger stark als die Preisindizes für die Nutzung der Faktoren Vorleistungen, Kapital und Arbeit zusammen (im Sinne eines aggregierten Faktors, wobei die Einkommensanteile als Gewichte für ein gewogenes arithmetisches Mittel fungieren) (vgl. Übersicht 2).

Aus Preis- und Produktivitätsindexentwicklung resultiert eine leichte Abnahme der Bedeutung des Produktionsfaktors Boden für die landwirtschaftliche Produktion, wenn man die Höhe des relativen Anteils des Einkommens eines Faktors am entstandenen Gesamteinkommen als Maßstab für die relative Bedeutung eines Faktors akzeptiert. Beim Boden ist dabei so vorgegangen worden, daß die in Eigenbewirtschaftung genutzten Flächen mit dem gleichen Bodennutzungspreis bewertet wurden wie die als Pachtland genutzten Flächen. Mit Hilfe dieses Schattenpreiskonzepts wurde dann die Summe der tatsächlichen und fiktiven Pachtzahlungen errechnet. Bezeichnet man diese Summe als Grundrente, die den Eigentümern der landwirtschaftlich genutzten Flächen zufließt und setzt man diese Grundrente in Relation zur Wertschöpfung der Landwirtschaft, so ergibt sich für die letzten Jahrzehnte eine Veränderung der relativen funktionellen Einkommensverteilung zuungunsten der Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen. So entfielen z.B. im Jahre 1950 noch ca. 29 v.H. der Wertschöpfung auf die Grundrente; 1978 waren es nur noch knapp 20 v.H.

Aus dieser Entwicklung resultieren einige interessante Schlußfolgerungen. Der Faktor Boden ist im Vergleich zu den Faktoren Arbeit und Kapital nicht etwa knapper geworden, sondern es scheint das Umgekehrte der Fall zu sein. Bei Unterstellung des Konzepts der HICKS'schen Substitutionselastizität in Verbindung mit nicht neutralem technischen Fortschritt kann aufgrund unserer bisherigen Berechnungen vermutet werden, daß der technische Fortschritt die Effektivität des Faktors Boden im Vergleich zum aggregierten Faktor Arbeit und Kapital stär-

Übersicht 2: Entwicklung der Entlohnung der Faktoren Arbeit,
Boden und Kapital in der Landwirtschaft der
Bundesrepublik Deutschland seit 1950

| Jahr | Durchschnittliches jährliches Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit ^{a)} | | Durchschnittliche jährliche Bruttopachtpreise für landwirtschaftliche Einzelflächen ^{b)} | | Durchschnittlicher Nominaleinsatz für in der Landwirtschaft investiertes Kapital ^{c)} | |
|------|--|------------|---|------------|--|------------|
| | DM/Arbeittn. | 1950 = 100 | DM/ha ¹⁾ | 1950 = 100 | % p.a. ²⁾ | 1950 = 100 |
| 1950 | 3 228 | 100 | 210 | 100 | 5,1 | 100 |
| 1951 | 3 384 | 105 | 210 | 100 | 5,5 | 108 |
| 1952 | 3 648 | 113 | 210 | 100 | 5,7 | 112 |
| 1953 | 3 864 | 120 | 210 | 100 | 5,8 | 114 |
| 1954 | 4 068 | 126 | 190 | 90 | 6,0 | 118 |
| 1955 | 4 872 | 151 | 192 | 91 | 5,7 | 112 |
| 1956 | 5 256 | 163 | 201 | 96 | 5,7 | 112 |
| 1957 | 5 592 | 173 | 226 | 108 | 6,1 | 120 |
| 1958 | 5 988 | 186 | 226 | 108 | 5,8 | 114 |
| 1959 | 6 300 | 195 | 234 | 111 | 5,8 | 114 |
| 1960 | 7 056 | 219 | 230 | 110 | 6,0 | 118 |
| 1961 | 7 740 | 240 | 224 | 107 | 5,6 | 110 |
| 1962 | 8 436 | 261 | 214 | 102 | 5,4 | 106 |
| 1963 | 8 940 | 277 | 220 | 105 | 5,2 | 102 |
| 1964 | 9 672 | 300 | 224 | 107 | 5,2 | 102 |
| 1965 | 10 812 | 335 | 237 | 113 | 5,6 | 110 |
| 1966 | 11 628 | 360 | 252 | 120 | 5,9 | 116 |
| 1967 | 12 024 | 372 | 229 | 109 | 5,8 | 114 |
| 1968 | 12 840 | 398 | 216 | 98 | 6,0 | 118 |
| 1969 | 14 064 | 436 | 252 | 120 | 5,6 | 110 |
| 1970 | 16 248 | 503 | 239 | 114 | 5,8 | 114 |
| 1971 | 18 216 | 564 | 246 | 117 | 5,2 | 102 |
| 1972 | 20 004 | 620 | 245 | 117 | 6,1 | 120 |
| 1973 | 22 584 | 700 | 245 | 117 | 7,0 | 137 |
| 1974 | 25 308 | 784 | 246 | 117 | 6,8 | 133 |
| 1975 | 27 276 | 845 | 237 | 113 | 6,4 | 125 |
| 1976 | 29 424 | 912 | 248 | 118 | 6,2 | 122 |
| 1977 | 31 368 | 972 | 269 | 128 | 6,1 | 120 |
| 1978 | 33 084 | 1 025 | 274 | 130 | 6,2 | 122 |

1) Für den Zeitraum 1950 bis 1967 wurden die Pachtpreise in Anlehnung an den Schleswig-Holsteinischen Pachtmarkt berechnet.- 2) Die Zinssätze der Jahre 1950 bis 1955 wurden aus den Angaben über Fremdkapital und Zinszahlungen in der Landwirtschaft errechnet.

Quellen: a) Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Hamburg und Berlin, Jgg. 1960 und 1970, Münster-Hiltrup, Jg. 1980. - b) 1950 bis 1967: Der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, VIII 160, Schleswig-Holstein im Agrarbericht 1981, Kiel 1981, S. 15, ab 1968: Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Münster-Hiltrup, Jgg. 1976 und 1980.- c) Agrarbericht der Bundesregierung, versch. Jgg.

ker steigert. Sollten sich die bisherigen Ergebnisse bestätigen, wirkt der technische Fortschritt einer Abnahme der Grundrentenquote entgegen und zeichnet sich somit als "Verbündeter" der Bodeneigentümer aus.

Es muß allerdings darauf hingewiesen werden, daß die Berechnungen nur Aussagen über Preis- und Wertrelationen machen. Die absolute Höhe der Grundrente und auch die Höhe der Grundrentenquote sind natürlich auch abhängig von der Höhe der landwirtschaftlichen Nettopreise (LEONTIEFF'sches Nettopreiskonzept) und vom Niveau des technischen Fortschritts. Auf jeden Fall müssen derartige makroökonomische Ansätze durch Ansätze auf geringerem Aggregationsniveau ergänzt werden.

Verschiedene approximative Berechnungen zum Punkt Grundrentenprofil für Schleswig-Holstein¹⁾ oder für das gesamte Bundesgebiet²⁾ zeigen große regionale Unterschiede in den Grundrenten: Grundrentenberge bis zu 1 000 DM pro Hektar und Täler, die nur wenig über der Nullgrenze liegen. Aufgrund der relativ großen Übereinstimmung der heutigen Grundrentenprofile mit den Bodenzahlprofilen aus der in den 30er Jahren vorgenommenen Reichsbodenschätzung, kann von einer weitgehenden Standortneutralität des technischen Fortschritts in der westdeutschen Landwirtschaft gesprochen werden. Es trat im Zeitablauf keine grundlegende Nivellierung des Grundrentenprofils ein³⁾. Verfeinert man die Analyse bis auf die betriebliche Ebene, so zeigt sich, daß die technologische Entwicklung die Skalanelastizität der betrieblichen Produktionsfunktion erhöht hat, d.h. die Vorteile der Massenproduktion sind größer geworden. Der Versuch, durch Ausdehnung der Betriebsflächen

1)Schuldt, V.: Versuch einer Grundrentenmessung im landwirtschaftlichen Marktproduktbau in Schleswig-Holstein. In: Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin, N.F., Bd. 51 (1973), H. 1.- 2)Bauersachs, F. und J. Niebuhr: Anwendung von Quiss zur Analyse und Projektion sektoraler und regionaler Strukturen. In: Beiträge zur quantitativen Sektor- und Regionalanalyse im Agrarbereich, Bd. I: Sektorale und interregionale Analyse mit prozeßanalytischen Modellsystemen (Agrarwirtschaft, SH 80, hrsg. von F. Bauersachs und W. Henrichsmeyer), Hannover 1979.- 3)Dieselben: Anwendung von ... a.a.O., S. 268.

die durch die begrenzte Teilbarkeit der Kapitalgüter und zum Teil auch des Faktors Arbeit bedingte unbefriedigende Kapazitätsausnutzung der Ressourcen zu verbessern, läßt die Hypothese begründet erscheinen, daß auf betrieblicher Ebene die marginale Grundrente in der überwiegenden Zahl der Fälle größer ist als die durchschnittliche.

Die Frage, inwieweit die Gleichsetzung von Grundrenten- und Pachtsätzen eine Vereinfachung darstellt, muß unter dem Aspekt gesehen werden, daß sich der Pachtmarkt durch zahlreiche Unvollkommenheiten auszeichnet, die es problematisch erscheinen lassen, diesen Markt allein mit dem gängigen Konkurrenzmodell, also mit sich irgendwie kreuzenden Angebots- und Nachfragekurven erklären zu wollen. Die Marktform des bilateralen Oligopols, der Handel mit dem heterogenen Gut Boden, das Bestehen personeller Präferenzierungen und Diskriminierungen, der hohe Anteil von Familienpachten, die Verfolgung von Kampfstrategien durch Pächter im Sinne eines sehr hohen Pachtpreisgebots, um Konkurrenten auch auf lange Sicht aus dem Markt zu drängen und anderes mehr sind Elemente, die dazu führen können, daß Grundrenten (im Sinne eines Residualeinkommers des Bodens) und Pachtpreise teilweise erheblich auseinanderfallen.

2.2 Zukünftige Entwicklungen auf den Pachtmärkten

Für die zukünftige landwirtschaftliche Bodennutzung und die damit in Verbindung stehende Grundrenten- und Pachtentwicklung sind hauptsächlich folgende Komplexe von ausschlaggebender Bedeutung: "Entwicklung der landwirtschaftlichen Technologien", "landwirtschaftliche Produkt- und Faktorpreise" sowie "Veränderung von Zahl und Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe". Diese Komplexe können hier nur kurz angesprochen werden.

Im technologischen Bereich ist zur Zeit keine grundlegende Änderung des bisherigen Entwicklungstrends in Sicht. Weder steht ein neues Wundergetreide für leichte Böden zur Verfügung noch eine Verkaufsf Frucht, die anstelle der Futtererzeugung in den Grünlandbetrieben treten kann. Ebenso wird die Erzeugung von Biomasse auf weitgehend bodenunabhängiger Basis vorerst keine sektorale Relevanz erlangen. Geht man im wesent-

lichen von einer Fortsetzung der bisherigen technologischen Entwicklung aus und unterstellt, daß die landwirtschaftlichen Nettopreise in Zukunft stärker abnehmen als das Reziprok des landwirtschaftlichen Produktivitätsfortschritts, so ist selbst bei Beibehaltung der bisherigen Inflationsrate mit einem Absinken der Grundrenten (im Sinne eines Residualeinkommens) für viele Flächen zu rechnen, teilweise sogar unter das Nullniveau. Dieses wird keinesfalls eine Ausnahmeerscheinung sein, sondern zum Teil auch in durchschnittlich geführten und strukturierten Betrieben auftreten. Da in die Berechnung der Grundrenten jedoch stets kalkulatorische Größen eingehen, deren Messung eine gewisse Willkür anhaftet und die Zielsetzungen der Betriebe zudem unterschiedlich sind, darf man sich nicht wundern, wenn Flächen, für die der Statistiker Grundrenten von Null errechnet, trotzdem landwirtschaftlich genutzt werden und umgekehrt. Deshalb ist es erforderlich, Grundrentenmodelle neoklassischer Prägung durch eine Analyse der verschiedenen Bewirtschaftungsgruppen (Eigentums- und Pachtbetriebe) zu ergänzen. Die nachfolgenden Ausführungen können als wichtigste Ergebnisse einer solchen Analyse verstanden werden.

Der größte Teil der Flächen wird nach wie vor von den Eigentümern bewirtschaftet. Betriebsinhaber, die ihre eigenen Flächen bewirtschaften, sollten - wenn man den Optimierungsansätzen der neoklassischen Theorie folgt - die Eigenbewirtschaftung aufgeben, wenn die von ihnen erwirtschaftete Grundrente entweder nicht mehr im positiven Bereich liegt oder aber niedriger ist als die Pacht, die sich für die Flächen erzielen läßt. In vielen Fällen wird jedoch nicht nach diesem Prinzip verfahren. So ist zu beobachten, daß unterdurchschnittlich wirtschaftende Eigenbewirtschaftler trotz erheblicher Verluste über mehrere Jahre hinweg die Bewirtschaftung fortsetzen und diese mit Hilfe von wachsenden Krediten finanzieren, die durch auf den Flächen lastenden Hypotheken abgesichert werden. Dieses Phänomen dürfte bei sich verschlechternden Rahmenbedingungen noch an Bedeutung gewinnen. Erklärungsgründe sind mangelnde betriebsinterne Kalkulationen, die Hoffnung auf eine zukünftige Besserung der Ertragssituation, sehr pessimistische Einschätzung der ökonomischen Verwendbarkeit der bei Hofaufgabe freiwerdenden Ressourcen (z.B. pessi-

mistische Bewertung des Berufswechsels), immaterielle Schäden (wenn man etwa enttäuschte Eltern oder schadenfrohe Nachbarn dazurechnen will) und zum Teil auch ein egoistisches Verhalten in dem Sinne, daß der Betriebsinhaber trotz der Verluste die Bewirtschaftung im Interesse der beruflichen Befriedigung fortsetzt, obwohl er weiß, daß er damit gegen das Ziel der Vermögenserhaltung für die nachfolgende Generation verstößt. Jedenfalls ist festzustellen, daß ein Betriebsinhaber bis zur Erreichung der Altersgrenze nur selten die Fläche seines Betriebs verkleinert, und wenn, dann in den meisten Fällen um eine globale Illiquidität abzuwenden.

Dieses Verhalten verzögert zwar zunächst das Angebot von Flächen am Markt, die bei ihrem bisherigen Bewirtschafter eine negative Grundrente aufweisen, schlägt sich jedoch bei anhaltenden Belastungen um so stärker in erhöhten Flächenangeboten nieder. Mehrere aufeinander folgende schlechte Wirtschaftsjahre und eine Politik des knappen Geldes werden diese Tendenz verstärken.

Der größte Teil des Besitzwechsels bei landwirtschaftlichen Flächen dürfte auch in Zukunft im Rahmen des Generationswechsels stattfinden. Je schlechter sich die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft gestalten, je weniger ins Erwerbsleben eintretende Kinder die abtretende Generation hat und je größer der Zwang zur Erzielung hoher Pachtsummen ist, desto stärker dürfte sich der Besitzwechsel innerhalb der Familie reduzieren und der Besitzwechsel zwischen nicht verwandten Parteien zunehmen. Hieraus folgt eine stärkere Kommerzialisierung des Pachtmarktes.

Das Angebot an Flächen aus den Händen von Hopfpächtern im Sinne einer Aufgabe der Pachtflächen unterliegt ähnlichen Bestimmungsgründen wie bei den Eigentumsflächen abgehandelt, jedoch liegt hier aufgrund des relativ geringen Gesamtvermögens von Pächtern eine größere Sensibilität in bezug auf die kurz- und mittelfristige Wirtschaftslage vor. Länger anhaltende Verluste zwingen deshalb Pächter eher zu einer Betriebsaufgabe.

Die Nachfrage nach Pachtflächen bei sinkenden landwirtschaftlichen Nettopreisen muß vor dem Hintergrund der unterschiedlichen betriebswirtschaftlichen Situationen gesehen werden. Wegen der großen Unterschiede beim Betriebsmanagement und der Finanzsituation, sowie wegen der economies of scale ist damit zu rechnen, daß sich im allgemeinen auch dann noch genügend Pächter finden werden, wenn sich die durchschnittliche Grundrente um Null bewegt.

Insgesamt gesehen gibt es am Pachtmarkt für landwirtschaftliche Flächen zahlreiche Elemente, die bei einer Verschlechterung der allgemeinen Rahmenbedingungen ein plötzliches und drastisches Absinken der Pachtpreise verhindern. Das Angebot an Pachtflächen dürfte sich dagegen erhöhen. Inwieweit davon die mengenmäßigen Umsätze am Pachtmarkt beeinflußt werden, hängt in erheblichem Maße vom Bodeneigentumsmarkt ab, auf den nachfolgend eingegangen wird.

3 Veränderungen am Bodeneigentumsmarkt

3.1 Bisherige Trends und Marktstruktur

Geschlossene und umfassende qualitative Erklärungs- und Prognosenmodelle liegen für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt nur ansatzweise vor¹⁾. Bezüglich der für die Erklärung der Entwicklung auf dem Bodeneigentumsmarkt wichtigen Elemente ist auf diese Studien zu verweisen. Es soll hier nur auf zwei Elemente hingewiesen werden, die im Vergleich zum Pachtmarkt zusätzlich Bedeutung erlangen. Erstens kann Boden als extrem langlebiges Investitionsgut bezeichnet werden, d.h. die meisten Marktteilnehmer arbeiten mit einer sehr langfristigen Sequenz der zukünftigen Erträge und mit einem eventuellen Wiederverkaufswert in weiterer Zukunft. Bis zu einem gewissen Grade gilt bezüglich der Bodenpreise das stabilisierend wirkende Phänomen der sich selbst erfüllenden Erwartungen. Grenzen für instabile Abläufe sind nach oben hin insbesondere von der Liquidität und nach unten hin von den laufenden Erträgen

1) Vgl. Epping, G.: (3); Feuerstein, H.: (4); Schirra, G.: (9) und Wentrup, C.: (14).

gesetzt. Zweitens sind die Interessen der Marktteilnehmer am Bodeneigentumsmarkt wesentlich heterogener als am Bodenpachtmarkt. Zudem muß darauf hingewiesen werden, daß sich nur ein Teil des Bodeneigentumswechsels (ca. 40 bis 45 %) ¹⁾ über den Markt vollzieht, der größte Teil erfolgt im Zuge von Erbgängen. Zwischen beiden Formen des Eigentumswechsels bestehen enge Beziehungen.

Es sollen hier nur stichwortartig einige Grundsätze des Bodenmarktgeschehens angedeutet werden. Aufgrund des Hoferhaltungsziels landwirtschaftlicher Betriebsinhaber und der damit verbundenen Bereitschaft zur stärkeren Verschuldung bei langanhaltendem Residualeinkommen des Bodens von Null tritt am Bodeneigentumsmarkt im allgemeinen eine Angebotsverzögerung auf. Bei Betriebsauflösungen mit dem Erreichen der Altersgrenze ist dies hingegen kaum zu erwarten. Entweder erfolgen Flächenverkäufe zum Zwecke der Vermögenskonsolidierung bzw. zur zusätzlichen Sicherung der laufenden Altersversorgung, oder aber es tritt ein Wandel vom landwirtschaftlichen Unternehmer zum "landlord" auf, wodurch sich das Angebot an Pachtflächen erhöht. Tritt der Erbfall ein, so sind nicht mehr in der Landwirtschaft tätige Personen kaum bereit, landwirtschaftliches Bodeneigentum zu halten, wenn sie hierfür aus ihrem laufenden Einkommen Aufwendungen z.B. für Fremdkapitaldienste usw. machen müssen.

Bei den Bodenkäufen ergibt sich in mancher Hinsicht ein umgekehrtes Bild, d.h. auch hier dominiert das Ziel, die Existenzfähigkeit der selbstbewirtschafteten Höfe zu verbessern, wobei diese Zielsetzung nicht selten verabsolutiert wird, d.h. bei der Entscheidung über Sach- und Finanzvermögensallokation landwirtschaftliche Vermögenslagen oft relativ optimistisch bzw. außerlandwirtschaftliche relativ pessimistisch bewertet werden. Die Käufe von weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Nichtlandwirte werden häufig überschätzt. Zwar ist mit der zunehmenden Neigung, auf dem Lande auf Resthöfen oder Kleinsiedlungen neuen Typs zu wohnen, eine

1)Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein: (5).

neue Form der Nachfrage in Entstehung begriffen, jedoch ist das Schreckgespenst der reichen Leute aus der Stadt, die den armen Bauern den Boden vor der Nase wegkaufen und sich zu "landlords" großen Stils entwickeln, mit den vorliegenden Statistiken und auch sonstigen Beobachtungen nicht als sektoral relevante Erscheinungsform zu verifizieren.

3.2 Zukünftige Entwicklungstendenzen

Für die Analyse der zukünftigen Entwicklungstendenzen auf dem Bodeneigentumsmarkt gehen wir wieder von einem Szenario aus, in dem abgeschwächtes allgemeines Wirtschaftswachstum vorliegt, die Kassen der öffentlichen Hand leerer und leerer werden, eine Politik des knappen Geldes mit Hilfe der Hochzinspolitik verfolgt wird und die Nettopreise in der Landwirtschaft stärker sinken als dem Anstieg der Produktivität entspricht. In einer solchen Welt wird die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen für spätere nichtlandwirtschaftliche Nutzungen (Wohnungs- und Straßenbau etc.) - wie sich jetzt schon abzeichnet - zweifellos rückläufig sein. Diese Entwicklung hat nicht nur abschwächende Wirkungen auf die Preise für Grundstücke, die für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen in Frage kommen, sondern auf indirektem Wege auch dämpfende Wirkung auf den übrigen landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt.

Es ist vorstellbar, daß die durchschnittliche Verschuldung der Landwirtschaft in näherer Zukunft stärker ansteigt als das in der Landwirtschaft entstehende Nettosozialprodukt. Angesichts dieser Entwicklung werden einige Betriebe - je nach Betriebsorganisation und Möglichkeit der Erzielung einer höheren Rentabilität - den Punkt des "never return" passieren, d.h. den Punkt, bei dem die laufenden Erträge nicht mehr dazu ausreichen, den Kapitaldienst zu finanzieren. Dies hat Konsequenzen sowohl für das Bodenangebot als auch für die Bodennachfrage. Bei Betriebsauflösungen etwa im Zuge des Generationswechsels wird mehr Boden zum Kauf angeboten werden, weil nur so ein Abbau der sich kumulierenden Liquiditätsbelastung infolge eines erhöhten Marktzinsniveaus erreicht werden kann.

Die Käufe von landwirtschaftlichen Grundstücken durch landwirtschaftliche Betriebsinhaber werden hauptsächlich von zwei Seiten beeinflusst. Das zukünftig vermehrte Angebot löst bereits für sich allein gesehen eine tendenzielle Bodenpreissenkung aus und bedeutet insofern einen Vorteil für die Käufer. Isoliert von diesem Punkt aus gesehen entsteht eine Erleichterung für wachstumswillige Betriebe, weil die am Bodenmarkt entstehenden Kosten zur Verdrängung anderer Käufer geringer werden. Natürlich steht diesem Effekt gegenüber, daß sich auch in einkommensstarken Betrieben durch stark sinkende Faktoreinkommen der Liquiditätsüberschuß aus laufender Produktion verringert, die Zinsbelastung aus eventuell bestehenden Verbindlichkeiten aufgrund sehr hoher Marktzinssätze zunimmt und die Fremdfinanzierung von Bodenkäufen schwieriger wird. Insgesamt gesehen dürften die oben unterstellten Rahmenbedingungen dazu führen, daß die Marktpreise für landwirtschaftliche Grundstücke fühlbar sinken, wie dies in letzter Zeit auch schon teilweise zu beobachten ist. Wie schnell und in welchem Ausmaß sich hohe Marktzinssätze und verringerte Einkommen aus laufender Produktion auswirken, hängt nicht nur von den Niveaus der bereits bestehenden Verbindlichkeiten ab, sondern auch zu einem beachtlichen Teil vom Verhalten der Banken.

Die meisten landwirtschaftlichen Kredite sind durch Belastungen des Grundeigentums der Kreditnehmer abgesichert. Die Beleihungsgrenzen pro Hektar sind in den 70er Jahren während des Booms am landwirtschaftlichen Bodenmarkt stark angehoben worden und überschritten jetzt nach den erfolgten Preissenkungen bereits in vielen Gegenden das gängige Marktpreisniveau. Die Banken neigen deshalb dazu, die Beleihungsgrenzen entsprechend zu verringern. Ein restriktives Verhalten der Banken in der Kreditgewährung an Landwirte aus Gründen der problematisch gewordenen Kreditsicherung birgt die Gefahr in sich, daß die Bodenpreise verstärkt sinken und hieraus wieder restriktivere Maßnahmen der Banken resultieren usw. Eine solche Entwicklung könnte eine erhebliche Talfahrt auslösen. Welche Alternativen hier bestehen, kann im einzelnen nicht diskutiert werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß bei Beibehaltung der allgemeinen Hochzinspolitik ein relativ

kompliziertes Paket von Aktivitäten wie Zinsdifferenzierungen usw., also ein interventionistisches Instrumentarium, erforderlich ist, das aus ordnungspolitischen Gründen nur dann eingeführt werden sollte, wenn wirklich Extremsituationen eintreten.

Wie tief die landwirtschaftlichen Bodenpreise bei veränderten Rahmenbedingungen fallen können, läßt sich ebenso schwer voraussagen wie die Entwicklung des Goldpreises. Die vorangegangenen Ausführungen haben deutlich gemacht, daß die gegenwärtigen oder in naher Zukunft zu erwartenden Einkommen aus laufender Produktion pro Hektar nur ein Element zur Erklärung der landwirtschaftlichen Bodenpreise sind und daneben vor allem Zinssätze (real und nominal), Inflationsraten, Bodennachfrage des nichtlandwirtschaftlichen Bereichs, Ausgaben-tätigkeit des Staates usw. eine erhebliche Rolle spielen. Die zukünftige Entwicklung dieser zusätzlichen Elemente hängt in starkem Maße von der im nächsten Jahrzehnt betriebenen allgemeinen Wirtschafts- und Finanzpolitik ab. Eine Politik des billigen Geldes in den 70er Jahren hat verstärkte Inflation und einen niedrigen Realzins bewirkt, woraus eine Flucht in das Sachvermögen und Preiseskalationen bei Boden resultierten¹⁾. Die öffentliche Hand hat durch starke Subventionierung zu starken Verzerrungen des Preisgefüges geführt, die auch auf dem Bau- und Bodenmarkt Auswirkungen zeigten. Ein Abbau dieser Disproportionalitäten wird von vielen am Wirtschaftsleben beteiligten Personen große Opfer erfordern, auch von den Bodeneigentümern und Grundstücksbesitzern, die bisher in den meisten Fällen zu denjenigen gehörten, die von Inflation und Staatsinterventionismus bevorzugt wurden.

1) Willgerodt, H.: Landwirtschaftliche Vermögen im Spannungsfeld von Technik, Wirtschaft und Gesellschaft - Veränderungen durch neue Wertvorstellungen. In: Die Zukunft der landwirtschaftlichen Vermögen (Archiv der DLG - Bd. 52), Frankfurt a.M. 1973, S. 31.

L i t e r a t u r v e r z e i c h n i s

1. Agrarberichte der Bundesregierung: Versch. Jgg.
2. Bauersachs, F. und J. Niebuhr: Anwendung von Quiss zur Analyse und Projektion sektoraler und regionaler Strukturen. In: Beiträge zur quantitativen Sektor- und Regionalanalyse im Agrarbereich, Bd. I: Sektorale und interregionale Analyse mit prozeßanalytischen Modellsystemen (Agrarwirtschaft, SH 80, hrsg. von F. Bauersachs und W. Henrichsmeyer), Hannover 1979, S. 247 bis 282.
3. Epping, G.: Bodenmarkt und Bodenpolitik in der Bundesrepublik Deutschland (Schriftenreihe der Hochschule Speyer, Bd. 67), Berlin 1977.
4. Feuerstein, H.: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens. - Eine ökonomische Analyse des schleswig-holsteinischen Bodenmarkts von 1954 bis 1968 -, Diss. Kiel 1970.
5. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein: VIII 160, Grundstücksverkehrsstatistik des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein, Kiel, lfd. Jgg.
6. Dasselbe: VIII 160, Schleswig-Holstein im Agrarbericht 1981, Kiel 1981.
7. Müller, G. und H. Schmidt: Kapitaleinsatz und Produktivität in Landwirtschaft und Industrie (Schriftenreihe des IFO-Instituts für Wirtschaftsforschung, Nr. 37), Berlin und München 1959.
8. Ricardo, D.: Principles of Political Economy and Taxation, edited, with introductory essay notes and appendices by E.C.K. Gonner, London 1927.
9. Schirra, G.: Determinanten der regionalen Baulandpreisstruktur (Schriftenreihe des Instituts für Regionalwissenschaft der Universität Karlsruhe, H. 7), Karlsruhe 1974.
10. Schuldt, V.: Versuch einer Grundrentenmessung im landwirtschaftlichen Marktproduktbau in Schleswig-Holstein. In: Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin, N.F., Bd. 51 (1973), H. 1, S. 225 bis 247.
11. Statistisches Bundesamt: Statistik der Bundesrepublik Deutschland, Bodennutzung und Ernte, Bd. 65, 134, 154, 175, 205, 222, 241 und 262 sowie Fachserie B, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Reihe 1: Bodennutzung und Ernte 1972 bis 1978.
12. Dasselbe: Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Reihe 1: Konten und Standardtabellen 1978.

13. Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Hamburg und Berlin, Jg. 1960 und 1970; Münster-Hiltrup, Jg. 1980.
14. Wentrup, C.: Bestimmungsgründe für Bodenpreise. Ein Beitrag zur Klärung der Preisbildung und Wertentwicklung auf dem land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, H. 5), Stuttgart 1978.
15. Willgerodt, H.: Landwirtschaftliche Vermögen im Spannungsfeld von Technik, Wirtschaft und Gesellschaft - Veränderungen durch neue Wertvorstellungen. In: Die Zukunft der landwirtschaftlichen Vermögen (Archiv der DLG - Bd. 52), Frankfurt a.M. 1973, S. 21 bis 36.