Zeitschrift: Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie = Économie et sociologie rurales [1980-2007]

Herausgeber: Schweizerische Gesellschaft für Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie

Band: - (1986)

Heft: 2

Artikel: Ökonomische Eigenschaften des Modenmarkets [i.e. Bodenmarktes]

Autor: Rieder, Peter

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-966485

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

OEKONOMISCHE EIGENSCHAFTEN DES BODENMARKTES (1)

Peter Rieder

EINLEITUNG

Der Kampf um den Boden, um Bodenrechte und Vorherrschaften wird schon seit jeher geführt. So ist man nicht weiter erstaunt, dass gerade heute wieder neue politische Vorstösse im Gange sind, die zum Ziel haben, das Bodenrecht in der Schweiz zu erneuern.
Bis heute ist die landwirtschaftliche Bodenpolitik der Schweiz in mehreren Gesetzen geregelt:

- im Obligationenrecht (Pachtrecht, Grundbuch, Sperrfrist)
- im Zivilgesetzbuch (Erbrecht)
- im Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (v.a. das Vorkaufsrecht)
- im Landwirtschaftlichen Entschuldungsgesetz (Schätzungswert, Belehnungsgrenze)

Die neue Bodengesetzgebung ist bereits in der Vernehmlassung. Die wichtigsten Aenderungen sind:

- Die Zusammenfassung der Gesetze in einem einzigen landwirtschaftlichen Bodenrecht.
- Die Vereinheitlichung von kantonalem- und von Bundesrecht zu einem neuen Bodenrecht.
- Das Vorkaufsrecht neu so zu gestalten, dass der Selbstbewirtschafter, d.h. derjenige, der den Hof landwirtschaftlich nutzen möchte, beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke bevorzugt wird.

---

(1) Dieser Artikel stützt sich stark ab auf das Kapitel Bodenmarkt und Bodenpolitik in Kleinewefers/Pfister, Volkswirtschaftslehre, Huber, Frauenfeld 1980

- Das bisherige Einsprache-Recht soll in eine Bewilligungspflicht umgewandelt werden.
- Ertragswert und Verkehrswert werden neu geregelt.

Da gewisse vorkaufsberechtigte Personen Boden als Selbstbewirtschafter zum Ertragswert übernehmen können, und andere nur zum Verkehrswert, soll eine feinere Abstufung zwischen diesen beiden Grössen gefunden werden. Auf diese Weise kann ein weiterer Kreis von Selbstbewirtschaftern einen Hof näher beim Ertragswert erwerben.

BODENRENTE UND ERTRAGSWERT

Die Bodenrente wird definiert als: "Der Nettoertrag nach Abzug aller Kosten und des Gewinnes, den der Eigentümer aus dem Boden erwirtschaftet".
Es ist nun schwierig, zwischen Bodenrente und Betriebsgewinn zu unterscheiden. Beides zusammen macht beim Eigentümerbetrieb das "Residualeinkommen" aus. Dieses Resteinkommen erhält man, wenn man vom gesamten Erlös alle Kosten abzählt. Für Bodeneigentümer muss dann eine fiktive Pacht eingeführt werden. Diese entspricht der Bodenrente, welche für den Eigentümer ein Einkommen darstellt. Zieht man nun vom Residualeinkommen diese fiktive Pacht resp. Bodenrente ab, erhält man seinen reinen Betriebsgewinn.

Betrieb auf eigenem Land	Betrieb auf gepachtetem Land
Gesamterlös	Gesamterlös
- Arbeitskosten	- Arbeitskosten
- Kapitalkosten	- Kapitalkosten
= Residualeinkommen	
- fiktive Pacht	- Pacht
= Betriebsgewinn	= Betriebsgewinn

Der Ertragswert des Bodens ist die Kapitalisierung der Bodenrente also:

$$\text{Ertragswert des Bodens} = \frac{\text{Bodenrente}}{\text{Zinssatz}} = \text{(kapitalisierte Bodenrente)}$$

Beträgt die Bodenrente zum Beispiel Fr. 20'000.-- und der Zinsfuss für Obligationen sei 5%, so beträgt der Ertragswert:

$$\text{Ertragswert} = \frac{20'000}{0{,}05} = \text{Fr. } 400'000.--$$

In der Praxis werden zum Teil auch kompliziertere Formeln bez. andere Grössen als Zinsfuss (z.B. Hypothekarzinsfuss, Aktienrenditen, etc.) verwendet.

Die Höhe der Bodenrente hängt also vom wirtschaftlichen Wert des Bodens ab. Neben dem Erlös, der sich aus dem Boden erwirtschaften lässt, bestimmen die Verwendung des Gewinns und die subjektive Einschätzung des Zinssatzes den Ertragswert. Auf diese Weise können Anbieter oder der Nachfrager nach Boden auch von unterschiedlichen Ertragswerten ausgehen.

DER BODENMARKT

A. Die ökonomischen Eigenschaften des Bodens

Bevor wir über den eigentlichen Bodenmarkt sprechen, möchten wir auf die besonderen Eigenschaften des Bodens eingehen, die ihn von anderen Wirtschaftsgütern unterscheidet.

a) natürliche Eigenschaften des Bodens

- immobil
- räumlich getrennt (Transportkosten)
- grundsätzlich unvermehrbar
- unzerstörbar (in der Menge)
- unentbehrlich (mit den heutigen Strukturen, ausgenommen Hydrokulturen)
- vorhanden (insofern entstehen keine Produktionskosten)

b) künstliche Eigenschaften des Bodens

- Private und öffentliche Investitionen
- Planungsrechtliche und übrige rechtliche Einschränkungen
- Lagefaktoren: Stadtnähe, abgelegen etc.

B. Das Bodenangebot

Das Gesamtangebot an Boden besteht aus einem unvermehrbaren Bodenbestand (Bodenfläche kann nicht produziert werden). Daher entstehen keine Produktionskosten. Das Angebot wird damit nicht durch Kostenüberlegungen bestimmt.
Sowohl die Anbieter als auch die Nachfrager nach Boden sind bestrebt, den Ertrag aus ihrem Vermögen zu erhöhen, und gleichzeitig das Risiko zu senken. Je höher nun der Bodenpreis ist, desto grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass er den vom Eigentümer subjektiv festgelegten Ertragswert übersteigt. Es kommt zu einem Boden-Angebot.
Umgekehrt nimmt bei sinkendem Bodenpreis die Wahrscheinlichkeit ab, dass Besitzer ihren Boden anbieten. Der subjektive Ertragswert wäre dann höher als der Bodenpreis. Aus der Sicht des Bodenbesitzers als potentieller Anbieter ist also die Wahrscheinlichkeit eines Angebotes hoch, wenn:

der Ertragswert < Bodenpreis ist

oder klein, wenn:

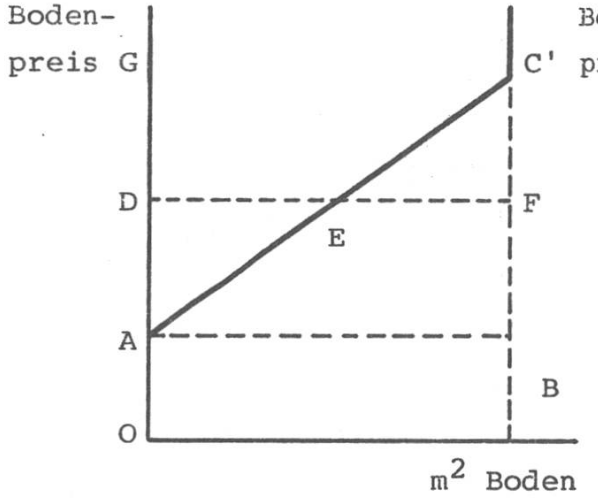
der Ertragswert > Bodenpreis gilt.

Die Boden-Nachfrager müssen dieselben Ueberlegungen anstellen. Der Unterschied zum Anbieter liegt also nur in der subjektiven Bewertung des Ertragswertes, indem dem einen das gleiche Land mehr Wert ist als dem anderen.

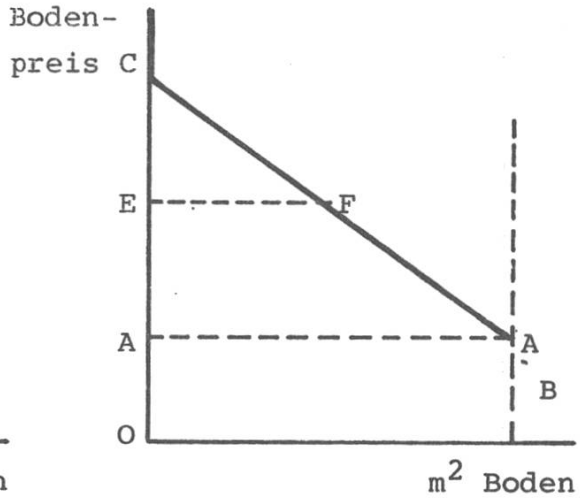
Aufgrund dieser Aussagen lassen sich die Angebots- beziehungsweise die Nachfragekurven nach Boden ableiten (vgl. Abb. 1). Bis zum Preis OA bietet niemand Land an, beim Preis OA sind es einige wenige. Mit steigendem Preis werden immer mehr Leute ihr Land zum Kauf anbieten, bis beim Preis OG alles vorhandene Land angeboten wird. Steigt der Preis über OG hinaus, kann er nicht mehr angebotsbestimmend sein. Die Angebotskurve wird vollkommen preisunelastisch (Abb. 1.A)

Abbildung 1. Angebots- und Nachfragefunktion nach Boden

A. Die Angebotskurve



B. Die Eigennachfrage

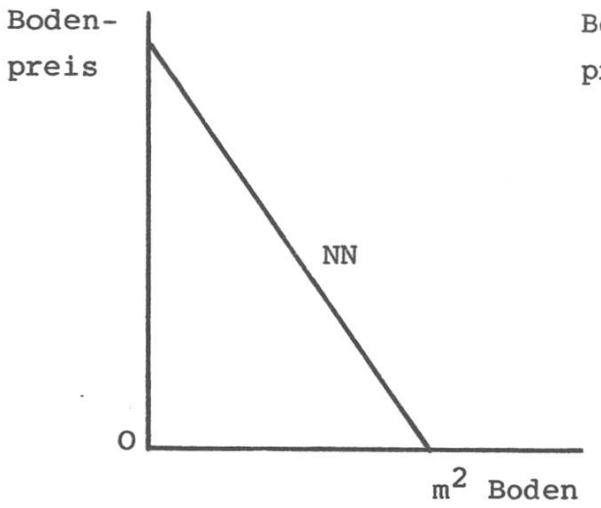


C. Bodennachfrage

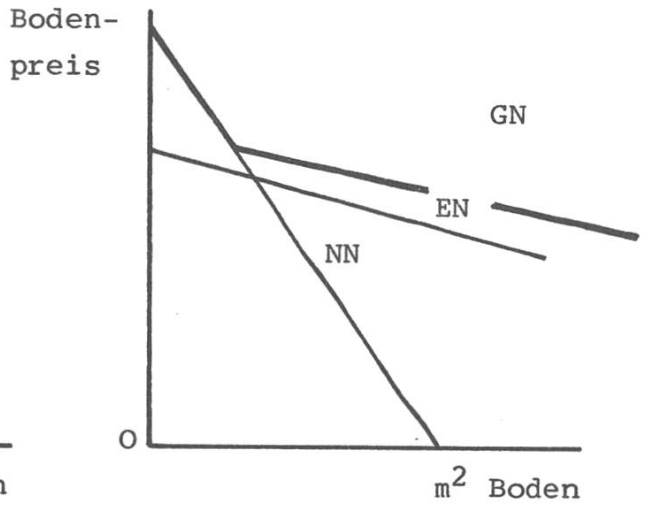
Eine Besonderheit des Bodens besteht nun darin, dass die Nachfrager von den gleichen Ueberlegungen ausgehen wie die Anbieter. Falls der Bodenpreis kleiner ist als der Ertragswert, sind viele Nachfrager zu einem Kauf bereit. Aber genau in diesem Fall vergrössern auch die bisherigen Bodeneigentümer die Eigennachfrage nach ihrem Boden aus, d.h. es lohnt sich, den Boden zu behalten.
In Abbildung 1.B bedeutet dies: Wenn der Preis bei OA oder darunter liegt (also ein sehr tiefer Preis), so wird alles Land von den bisherigen Eigentümern nachgefragt beziehungsweise das Land wird behalten. Steigt der Preis, so wird die Eigennachfrage geringer. Beim Preis OC besteht keine Eigennachfrage mehr, d.h. alles Land wird verkauft.
Daraus geht hervor, dass die Bodennachfrage nicht dem Boden selbst gilt, sondern der Bodenrente, also gewissermassen der Rendite, die man aus dem Verkauf von Gütern zieht, die man mit Hilfe des Produktionsfaktors Boden erzeugen kann. Die Bodennachfrage ist also letztlich abhängig von der Nachfrage auf den Produktmärkten. Man nennt sie daher auch abgeleitete Nachfrage.

Abbildung 2. Nachfragefunktion nach Boden

A. Die Neunachfrage



B. Die Eigen- und Gesamtnachfrage



Legende: NN = Neunachfrage
EN = Eigennachfrage
GN = Gesamtnachfrage

Die Abbildungen 2.A und 2.B zeigen die Zusammenhänge bei der Bodennachfrage graphisch, wie sich die Gesamtnachfrage aus der Addition der Neunachfrage und der Eigennachfrage ergibt. Die Neunachfrage reagiert eher unelastisch, d.h. auch wenn der Preis steigt, wird immer noch fast gleich viel Boden nachgefragt. Hingegen ist die Eigennachfrage eher elastisch. Wenn der Preis steigt, wird relativ weniger eigenes Land nachgefragt, also schneller angeboten. Umgekehrt wird beim tiefen Preis relativ mehr eigenes Land nachgefragt, also relativ weniger angeboten.

DIE BODENPREISBILDUNG

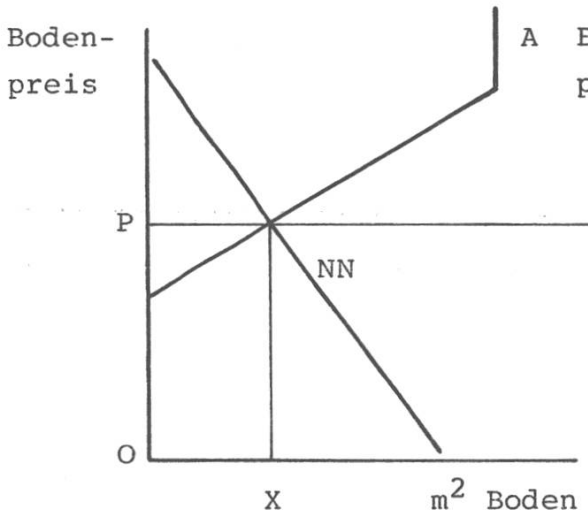
Der Bodenpreis wird, wie bei anderen Märkten, durch das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage gebildet.
In Abbildung 3.A wird gezeigt, dass nur die Menge an Boden gehandelt

wird, bzw. die Hand ändert, die von einer Neunachfrage betroffen wird. Der Preis wird dort festgelegt, wo die Neunachfragekurve die abgeleitete Angebotskurve schneidet. Der wirklich gehandelte Boden entspricht der Menge X.

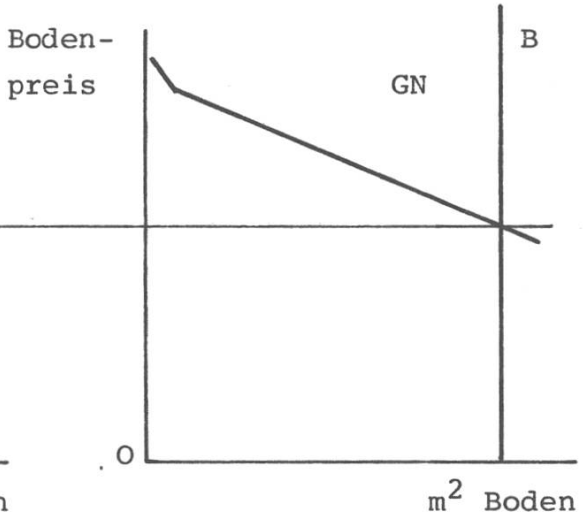
In Abbildung 3.B ist der gesamte Bodenmarkt dargestellt. Hier wird zum Ausdruck gebracht, dass aller nutzbare Boden der Schweiz nachgefragt oder gebraucht wird, entweder durch die Neunachfrage oder die Eigennachfrage. Das Gesamtangebot ist konstant und entspricht der gesamten nutzbaren Bodenfläche der Schweiz beziehungsweise einer Ortschaft.

Abbildung 3. Bodenangebot = Neunachfrage

A. Die Neunachfrage



B. Der gesamte Bodenmarkt



Legende: A = Zum Verkauf angebotenes Land
B = Gesamter genutzter Boden in der Schweiz
= Gesamtangebot
NN = Neunachfrage
GN = Gesamtnachfrage
P = Gleichgewichtspreis
X = Gehandelter Boden

Bei den bisherigen Betrachtungen wurde stillschweigend angenommen, dass auf dem Bodenmarkt
a) vollständige Konkurrenz herrsche,
b) der Boden ein homogenes Gut sei, und
c) die Marktübersicht vollkommen sei.

Diese Annahmen treffen aber bei weitem nicht zu. Tatsache ist, dass auf dem Bodenmarkt:
a) unvollständige Konkurrenz herrscht,
b) wenige potentielle Anbieter sind,
c) das Gut "Boden" sehr inhomogen ist,
d) und die Marktübersicht gering ist.

DIE MARKTFORM DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BODENMARKTES

Zur Hauptsache stehen im landwirtschaftlichen Bodenmarkt viele Neunachfrager nur wenigen Anbietern gegenüber. Bei dieser Marktform spricht man von einem Monopol.

Die Marktform beim Bodenmarkt

		Anbieter		
		einer	wenige	viele
Nachfrager	einer	*		
	wenige	**		
	viele	***		

* = Häufigkeit der Marktform

Eine Marktspaltung des Angebots findet in mehreren Beziehungen statt:

a) räumlich, durch die Ortsgebundenheit des Bodens

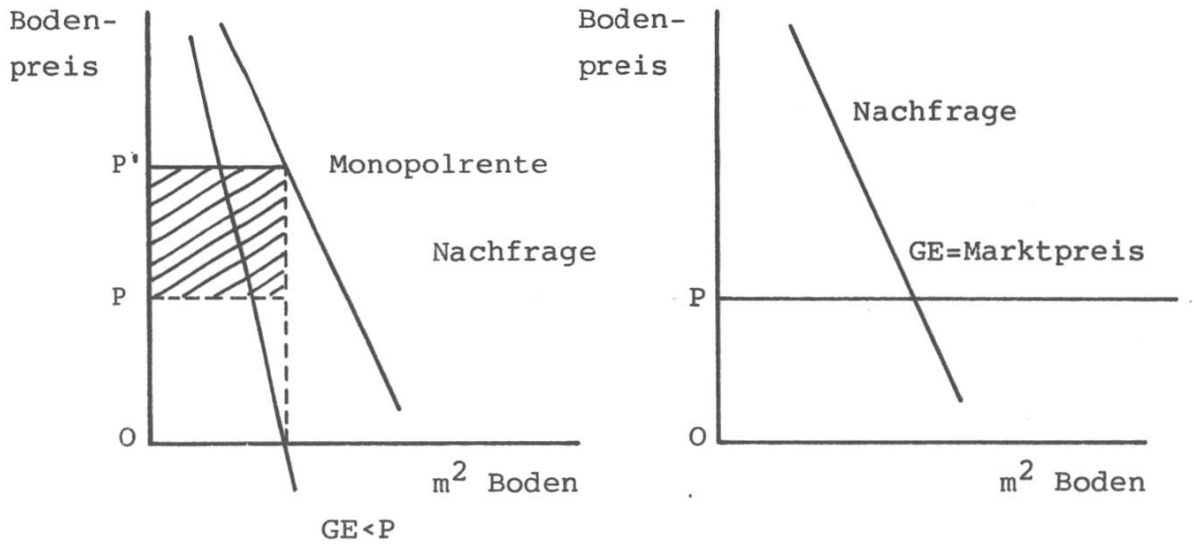
b) zeitlich

Ausserdem wird der Markt vollkommen intransparent gehalten. Die verschiedenen Nachfrager kennen sich in der Regel nicht. Bei dieser monopolistischen Marktform entstehen sogenannte Monopolrenten, die natürlich zum grössten Teil dem Bodenverkäufer zufliessen (abzüglich der Gewinnsteuern, welche kantonal verschieden sind).

Abbildung 4. Preisbildung beim Monopol

A. Preisbildung beim Monopol

B. Preisbildung bei vollständiger Konkurenz



Die Frage, die sich hier stellt, ist, ob obige Tatsache bereits ausreicht, um staatliche Eingriffe in den Bodenmarkt zu rechtfertigen, oder ob solche Massnahmen den Bodenmarkt zum Erstarren bringen, weil die Verkaufspreise künstlich gesenkt werden und bei gegebenen subjektiven Ertragswerten das Angebot gesenkt wird?

BODENMARKT - Pachtlandmarkt

Aus den bisherigen Ausführungen geht hervor, dass der landwirtschaftliche Bodenmarkt im Wesentlichen von der Eigennachfrage der aktuellen Landeigentümer beeinflusst wird. Gehen wir von der Tatsache aus, dass ein wesentlicher Anteil des landwirtschaftlich genutzten Bodens Nichtlandwirten gehört, so müssen sich Unterschiede im Angebotsverhalten von Pachtland und von landwirtschaftlichen Grundstücken ergeben. Weil landwirtschaftliches Land bei bestehender Zonenordnung ebenfalls nur landwirtschaftlich genutzt werden kann, entsprechen die Pachtzinse höchstens den Bodenrenten dieser Nutzungsart. Entsprechend ist anzunehmen, dass das Bodenangebot auch von ausserlandwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist.

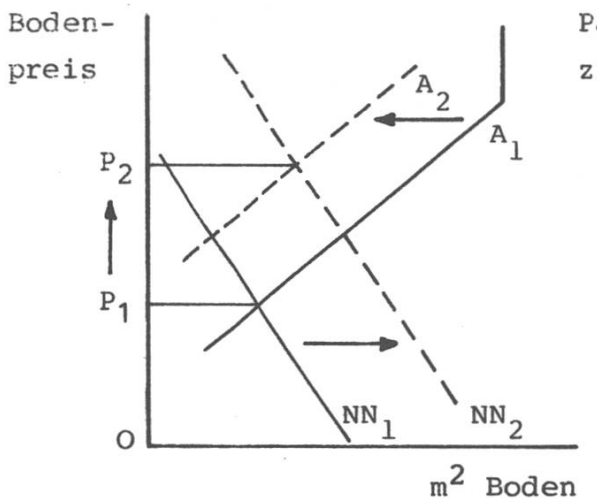
- der Inflationsrate
- den Hypothekarzinsen
- den übrigen Kapitalzinsen
- möglicher Nutzungserweiterungen
- den Zonenänderungen
- der Zonennähe, usw.

Diese Rahmenbedingungen beeinflussen die Erwartungen der Bodeneigentümer in die Preisentwicklung für Boden. Sie sind vollkommen unabhängig von der Landwirtschaft.

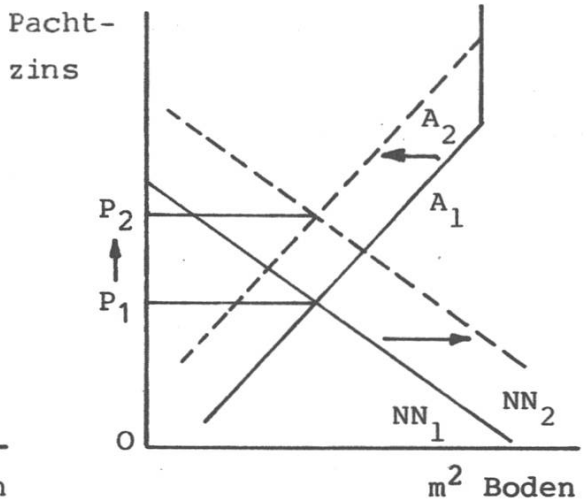
Nehmen wir zum Beispiel an, die Inflationsrate wäre sehr hoch. Welche Auswirkungen hat dies auf den Bodenpreis? Die Bodenpreise steigen mindestens im Gleichschritt mit der Inflation, während andere Kapitalanlagen häufig an Wert verlieren. Die Bodeneigentümer erwarten Inflationsgewinne. Die Eigennachfrage nach Boden nimmt zu, das heisst, dass das Bodenangebot sinkt. In Abbildung 5 bedeutet dies eine Linksverschiebung der Angebotskurve. Da sich Neunachfrager dieselben Ueberlegungen anstellen, verlagert sich diese Kurve nach rechts (wie die Eigennachfrage). Um der Inflation zu entgehen, flüchten sich die Neunachfrager in Sachwerte. Diese Verhaltensweisen führen dazu, dass die Bodenpreise tatsächlich steigen (von P1 auf P2).

Abbildung 5. Veränderungen des Bodenpreises und der Pachtzinsen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen

A. Bodenmarkt



B. Pachtlandmarkt



Dagegen hängen Pachtzinsveränderungen ab von:
- den Produktpreisen
- den Kapitalkosten
- den Produktionsmittelpreisen
- den Subventionen
- den Kontingenten, usw.

Sie beeinflussen die Einkommenserwartungen der Bewirtschafter und damit die Nachfrage nach Boden. Diese Art von Rahmenbedingungen hängt direkt von der Landwirtschaft ab. Entsprechend den Gewinnerwartungen sind auch die zu bezahlenden Preise/Zinsen unterschiedlich. Nimmt man beispielsweise Geld auf, um 1 ha landwirtschaftlichen Boden à Fr. 18/m^2 zu kaufen, so wird bei einem Zinsfuss von 5% ein Jahreszins von Fr. 9'000 für diese Hektare fällig. Der Pachtzins für die gleiche Hektare dürfte dagegen bei ca. Fr. 800/ha liegen.

Bodenpreis:	Fr. 18.--/m^2	Pachtzins/ha	Fr. 800
Zins:	ca. Fr. 9'000	Ertragswert:	ca. Fr. 1.60

Auf dem Pachtlandmarkt können zum Beispiel durch erhöhte Flächenbeiträge mehr Pachtland nachgefragt werden. Dies verschiebt die

Nachfragekurve nach rechts. Weil es sich lohnt, mehr zu produzieren, nimmt gleichzeitig die Eigennachfrage nach verpachtetem Land zu. Beides führt dazu, dass auch die Pachtlandpreise steigen (Abb. 5.B).

Es stellt sich auch hier die Frage, ob dies eine weitere Rechtfertigung für einen staatlichen Eingriff in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt darstellt?

EINIGE HYPOTHESEN ZUM LANDWIRTSCHAFTLICHEN BODENMARKT

Zum Schluss sollen zusammenfassend einige Hypothesen zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt formuliert werden:

1. Staatlich gestützte Agrarpreise, die logischerweise über freien Marktpreisen liegen, finden ihren Niederschlag u.a. in erhöhten Pachtzinsen bzw. Bodenrenten und damit in höheren Einkommen auch der Bodenbesitzer (ob Selbstbewirtschafter oder Verpächter).

2. Pachtpreise und Bodenpreise für landwirtschaftlichen Boden haben total verschiedene Bestimmungsgründe. Die Hypothese lautet, dass sich Bodenpreise nicht in Pachtpreisen niederschlagen.

3. Der Boden ist eine Eigentumsform, die bei Kreditaufnahmen jederzeit mit Hypotheken belegt werden kann. Die Hypothese dazu lautet, dass der Boden (hier der landwirtschaftliche) eine Kapitalanlage ist, weil stets die Erwartungen existieren, dass die Zinssätze für Hypotheken kleiner sind als erwartete Bodenpreissteigerungen bzw. Inflationsraten.

4. Die bäuerlichen Nachfrager (Käufer) nach Boden kommen auf dem Markt zum Zuge, wenn hiefür finanzielle Mittel aus Verkäufen von Boden mit nicht-landwirtschaftlicher Zweckbestimmung vorhanden sind. Der Ertrag aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung deckt die nötige Verzinsung nicht, also sind ihre Kaufsüberlegungen jene, die in Hypothese 3. formuliert wurden. Also:

(a) unternehmerisches Verhalten der Landwirte bestimmen den Pachtlandmarkt und (b) Kapitalanleger-Verhalten den landwirtschaftlichen Bodenmarkt.

Beispielshaft seien dazu einige statistische Angaben über den Bodenmarkt im Kanton Zürich dargestellt.

Abbildung 6. Durchschnittspreise der verkauften Grundstücke von unbebautem Land nach Erwerbern und Veräussern im Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich) für das Jahr 1983 Freihandverkäufe

Fr./m^2	Erwerber:				
	Landwirt	nat.Pers	jur.Pers	öff.Hand	Total
Veräusserer:					
Landwirte	9.3	147.2	115.5	33.0	69.1
nat. Personen	12.6	143.1	133.7	70.7	105.6
jur. Personen	14.4	166.5	162.8	142.2	146.9
öff. Hand	31.1	160.5	132.7	-	141.6
Total	11.3	148.6	134.4	79.0	103.0

Berechnungen aufgrund der Kontrahentenstatistiken, Statistische Berichte des Kantons Zürich

Anschrift des Verfassers: Prof. Dr. Peter Rieder
Institut für Agrarwirtschaft
ETHZ, Sonneggstrasse 33
8092 Zürich