Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine

Herausgeber: Schweizer Heimatschutz

Band: 85 (1990)

Heft: 1

Artikel: Zum Bodenpreis in Landwirtschaftszonen : von vielen Faktoren beeinflusst

Autor: Baumann, Ruedi

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175436

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: 20.07.2025

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

chés, ou alors des *machines de chantier* prennent possession du terrain. Cette évolution est aussi rapide que récente.
M. Donati lui-même a dû rectifier sa supposition que l'abandon des «monti» avait déjà commencé avec la vague d'émigration du siècle dernier. Depuis 1948, à Brontallo, les prés fauchés sont passés de 44 à 5 ha, le phénomène se déclenchant en l'espace de deux décennies (en 1958 encore, 78% des prés fauchés; en 1968 44%, en 1978 17%). Aujourd'hui, 6% des bâtiments de cette zone servent encore à l'agriculture, 22% sont déjà transformés en résidences secondaires. On peut se représenter ce qui nous attend: le nombre de «rustici» tessinois est évalué à 44000. Des problèmes semblables se posent depuis la Valteline jusqu'au Valais. Aussi les dimensions de l'affaire sont-elles évidentes: ce qui est en jeu n'est rien de moins que *l'avenir du territoire alpestre.*

(tiré de la NZZ)

Le prix du sol en zone agricole

Nombreux facteurs d'influence

Le sort des terres agricoles dépend fortement de leur prix. Mais quels facteurs les déterminent? Dans le cadre du programme de recherche «Sol» (NFP 22), M. Ruedi Baumann a fait une étude basée sur les ventes au marché libre dans le canton de Berne. Voici le résumé de ses conclusions, qui en raison de la grande diversité des cas dans ce canton sont aussi valables pour d'autres régions.

Conserver, changer l'affectation, ou démolir? Telle est ici la question.
Erhalten, umnutzen oder zerfallen lassen, das ist hier die Frage.

Sur le marché des terres agricoles, il faut distinguer entre le marché «libre» et les tractations qui sont limitées par les dispositions de droit foncier. En fait, 5% seulement des domaines sont vendus au marché libre, 95% se transmettant dans le cadre de la famille; de sorte que c'est la valeur de rendement qui sert de base dans la plupart des cas. Mais, la différence augmentant régulièrement entre valeur de rendement et valeur vénale, la transmission de terrains agricoles est de plus en plus difficile pour les petites et moyennes exploitations. Or, sans le principe de la valeur de rendement, les prix des produits du sol et les paiements directs à l'agriculture devraient être doublés pour que les paysans puissent rentabiliser leurs exploitations.
Les prix moyens du marché libre représentent actuellement 26 fois la valeur de rendement. Une des causes du phénomène est la croissance économique générale, ajoutée à l'évolution des prix du sol à bâtir. Il est vraisemblable qu'une autre cause réside dans les mesures de politique agraire qui favorisent les grosses exploitations. Enfin, on constate que les pouvoirs publics, qui paient des prix beaucoup plus élevés que les paysans, ont aussi leur part de responsabilité. Ces énormes hausses de prix rendent indispensables des mesures de limitation du droit de disposition sur les terres agricoles. A défaut, on porterait toujours davantage atteinte au principe de la valeur de rendement, et l'on en arriverait à de très fortes hausses des frais de production.
Les ventes de terres agricoles sur le marché libre ne peuvent être rentabilisées que par les plus grosses entreprises, favorisées par la politique agraire. Cette évolution peut conduire à une concentration foncière tout à fait indésirable. Aussi les mesures des pouvoirs publics devraient-elles être à l'avenir beaucoup plus différenciées.

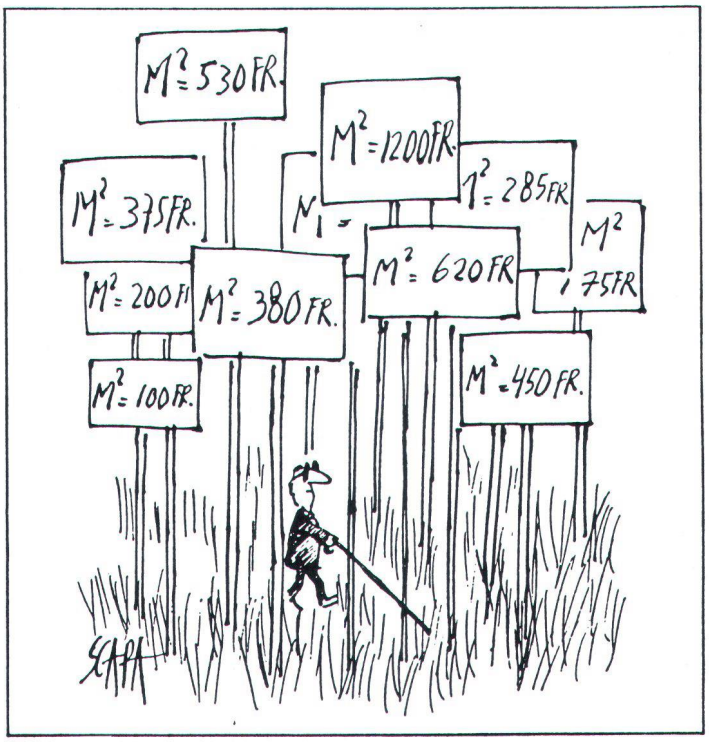
Zum Bodenpreis in Landwirtschaftszonen

Von vielen Faktoren beeinflusst

Das Schicksal des landwirtschaftlichen Bodens hängt stark ab von seinem Preis. Welche Faktoren aber bestimmen diesen? Im Rahmen des Nationalen Forschungsprogrammes «Boden» (NFP 22) ist Ruedi Baumann anhand von Freihandverkäufen im Kanton Bern dieser Frage nachgegangen.

Beim landwirtschaftlichen Bodenmarkt muss grundsätzlich unterschieden werden zwischen dem sogenannt *«freien» Markt* und den *Handänderungen mit Verfügungsbeschränkungen* gemäss bäuerlichem Bodenrecht. Die hier vorliegende Untersuchung befasst sich mit freihändigen Verkäufen, bei welchen der Verkehrswert angenommen werden kann.
Im Laufe einer Generation werden etwa *14% der Fläche «frei»* und demnach etwa 86% innerhalb der Familien übertragen. Gemessen an der Anzahl ganzer landwirtschaftlicher Betriebe kann man davon ausgehen, dass nur etwa *5% der Heimwesen auf dem «freien» Markt* und demnach 95% innerhalb der Familie die Hand wechseln. Dank den Verfügungsbeschränkungen

des bäuerlichen Bodenrechts werden die meisten Kulturlandflächen nach wie vor zum Ertragswert an die nächste Generation übertragen. Der Umfang des freihändigen landwirtschaftlichen Bodenmarktes, auf welchem Verkehrswerte gelten, ist relativ klein. Wegen den wachsenden Preisunterschieden zwischen Ertragswert und Verkehrswert wird die Übertragung von Kulturland aber insbesondere für kleinere und mittlere landwirtschaftliche Betriebe zunehmend erschwert. Wenn aber in der Landwirtschaft das *Ertragswertprinzip* aufgegeben würde, dann müssten nach heute gültigen Marktverhältnissen die Produzentenpreise und die Direktzahlungen an die Landwirtschaft etwa verdoppelt werden, um den Landwirten zu ermöglichen, die Kosten der Betriebsübernahmen noch verzinsen zu können! Am Ertragswertprinzip ist daher unter allen Umständen und vollumfänglich festzuhalten.



Wichtige Einflüsse

Die Analyse der Einflussfaktoren auf die Bodenpreise in Landwirtschaftszonen wurde in der vorliegenden Studie am Fallbeispiel Kanton Bern vorgenommen. Dank der Vielgestaltigkeit des Kantons Bern dürften die hier gewonnenen Resultate mit einzelnen Vorbehalten auch für die ganze Schweiz als repräsentativ angesehen werden. Die durchschnittlichen Kulturlandpreise im Kanton Bern stiegen innerhalb der letzten 20 Jahre von Fr. 2.– auf Fr. 13.– pro Quadratmeter. Die heute geltenden *Durchschnittspreise* entsprechen dem 26fachen Ertragswert und dürften bei gleichbleibendem Trend im Jahr 2000 etwa den 44fachen Ertragswert erreichen. Als wahrscheinliche *Einflussfaktoren* stehen das allgemeine *Wirtschaftswachstum* und die Entwicklung der *Baulandpreise* im Vordergrund (Zeitreihenanalyse). *Kulturlandpreise* sind allerdings in der Vergangenheit indexmässig wesentlich *stärker angestiegen* als beispielsweise *Baulandpreise,* das *Bruttosozialprodukt,* die *Teuerung* und andere mögliche Einflussgrössen. Wahrscheinlich sind für die in den letzten Jahren noch akzentuierte Bodenpreissteigerung auch *agrarpolitische Massnahmen* verantwortlich, die eindeutig grössere Betriebe begünstigen («Wachse oder weiche»).

Staat «heizt» mit

In einer *Querschnittsanalyse* werden eine Reihe von weiteren möglichen Einflussfaktoren untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die *Landwirte* drei Viertel der Flächen erwerben, die auf dem «freien» Markt gehandelt werden, und demnach die Besitzesstruktur dadurch nicht zuungunsten der Landwirtschaft verändert wird. Die detaillierte *Preisanalyse* zeigt hohe, *stark streuende* Quadratmeterpreise, wobei für Ackerflächen beispielsweise signifikant höhere Preise bezahlt werden als für Futterbauflächen. Die *landwirtschaftliche Eignung* der Böden hat also einen bedeutenden Einfluss auf den Bodenpreis. Bei der Analyse der Käufergruppen stellt man fest, dass die öffentliche Hand einen signifikant höheren Preis bezahlt als die Landwirte und sich daher den Vorwurf gefallen lassen muss, die Bodenpreissteigerung noch zu beschleunigen. In den verschiedenen bernischen Landesteilen werden, angesichts der unterschiedlichen landwirtschaftlichen Anbaumöglichkeiten, unterschiedliche Bodenpreise bezahlt. *Ganze landwirtschaftliche Heimwesen* werden *günstiger* gehandelt als Einzelparzellen.

Beschränkungen nötig

Die enormen Bodenpreissteigerungen im Landwirtschaftsgebiet machen neue, *griffige Verfügungsbeschränkungen für Kulturland* notwendig. Ohne gesetzliche Preisbeschränkungen für Kulturland dürften sich die Probleme aber nicht lösen lassen. Dabei scheint es realistisch, die Höchstpreisvorschriften vom Ertragswert abzuleiten (zum Beispiel dreifacher Ertragswert für ganze Heimwesen, achtfacher Ertragswert für Einzelparzellen). Ohne *Höchstpreisvorschriften* wird das für die schweizerische Landwirtschaft überaus wichtige Ertragswertprinzip immer mehr durchlöchert (Nebenerwerbsbetriebe) und damit zu einer enormen Erhöhung der Produktionskosten führen. Höhere Produktionskosten ohne entsprechende Erhöhung der Ausgleichszahlungen an die Landwirtschaft werden zu einem noch verstärkten *Strukturwandel* führen. Ein solches «Bauernsterben» ist aber aus ökologischen, raumplanerischen und staatspolitischen Gründen nicht zu verantworten. Strukturerhaltungs- und nicht Strukturbereinigungspolitik müsste in der Landwirtschaft im Vordergrund stehen.

Unter keinen Umständen sollten die Verfügungsbeschränkungen des bäuerlichen Bodenrechts nur noch auf *Haupterwerbsbetriebe* beschränkt werden, wie das in der Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vorgesehen ist, weil sonst 36% der bernischen Betriebe (CH 43%), die sogenannten Nebenerwerbsbetriebe, als landwirtschaftliche Produktionsstätten nicht überleben könnten.

Grosse begünstigen?

Freihändige Kulturlandkäufe lassen sich nur noch in agrarpolitisch begünstigten Grossbetrieben aus dem landwirtschaftlichen Ertrag finanzieren. Diese Entwicklung könnte aber zu einer unerwünschten *Bodenkonzentration* führen. Agrarpolitische Massnahmen sollten daher künftig differenziert ausgestaltet werden und nicht einseitig landwirtschaftliche Grossbetriebe begünstigen. Da Erlöse aus Baulandverkäufen in vielen Fällen im landwirtschaftlichen Bodenmarkt reinvestiert werden («Baulandbauern»), müsste mit einer *Mehrwertabschöpfung* für bessere Gerechtigkeit gesorgt werden. Die Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft ist nur möglich auf der Basis der bäuerlichen Arbeit und nicht mittels Landzukäufen und -verkäufen.

Ruedi Baumann