

01

**Die Probleme der Preisermittlung
auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt
aus der Sicht der statistischen Erfassung und Auswertung**

von

Jürgen Blänker

Von der Landwirtschaftlichen Fakultät (Institut für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie) der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn zur Erlangung des Grades Doktor der Agrarwissenschaften (Dr. agr.) genehmigte Dissertation, 1996

Hauptberichterstatter
Professor Dr. E.E. Lipinsky
2. Berichterstatter
Professor Dr. E. Weiß

Inhaltsverzeichnis

VERZEICHNIS DER ÜBERSICHTEN	IV
VERZEICHNIS DER TABELLEN	IV
VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN	V
ABKÜRZUNGEN	VI
1. EINLEITUNG	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung und Vorgehensweise	3
2. INFORMATIONEN ÜBER BODENPREISE	6
2.1 Offizialstatistik	6
2.1.1 Inhalt	8
2.1.2 Kritik	9
2.2 Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte	11
2.2.1 Gesetzliche Grundlagen zur Erfassung und Auswertung von Kaufpreisen	11
2.2.2 Informationsgehalt und Auswertungsdefizite	14
2.3 Sonstige Informationen und Untersuchungen	19
3. DIE SCHÄTZPREISMETHODE	23
3.1 Der Stellenwert der Experten-Schätzung	23
3.1.1 Theoretische Annahmen und Voraussetzungen	23
3.1.2 Abgrenzung des Schätzpreises vom Kaufpreis und anderen Wertbegriffen	25
3.2 Bedingungen und praktische Voraussetzungen für die Durchführung der Erhebung	34
3.2.1 Das Expertenpanel	35
3.2.2 Die schriftliche Befragung	37
3.2.3 Aufbereitung und Auswertung der Schätzungen	38
3.2.3.1 Datenaufbereitung	38
3.2.3.2 Auswertung des Datenmaterials	39
3.3 Differenzierung der Schätzpreiserhebung	40
3.3.1 Sachliche Differenzierung	41
3.3.2 Räumliche Differenzierung	44
3.3.3 Zeitliche Differenzierung	45

3.4 Probleme der Schätzpreiserhebung	45
3.4.1 Probleme der Panelerhebung (Panelsterblichkeit, Paneleffekt)	45
3.4.2 Gewichtung und Aggregation der Schätzungen	47
4. ÜBERPRÜFUNG DER SCHÄTZPREISE	50
4.1 Das Problem der statistischen Sicherheit von Schätzpreisen	50
4.2 Kaufpreise als Mittel zur Überprüfung von Schätzpreisen	52
4.2.1 Zur Erhebung realer Kaufpreise	52
4.2.2 Datenmaterial der Untersuchung	55
4.3 Analyse auf Abbildungsqualität der Schätzpreise	56
4.3.1 Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Schätzpreisen	56
4.3.2 Prüfung der statistischen Sicherheit	59
4.4 Vergleich der Schätzpreise nach Expertengruppen	65
5. DARSTELLUNG UND INTERPRETATION DES GEWONNENEN DATENMATERIALS	72
5.1 Ackerland und Dauergrünland ohne eingeschränkte Nutzung	73
5.1.1 Ackerland	73
5.1.1.1 Ackerland nach Bonitätsklassen	79
5.1.1.2 Ackerland nach Grundstücksgrößenklassen	82
5.1.2 Dauergrünland	83
5.1.2.1 Dauergrünland nach Grundstücksgrößenklassen	87
5.1.3 Berücksichtigung des Milchkontingents	87
5.1.4 Ackerland und Dauergrünland in kreisfreien Städten	92
5.2 Ackerland und Dauergrünland mit eingeschränkter Nutzung	93
5.2.1 Ackerland	97
5.2.2 Dauergrünland	101
5.3 Landwirtschaft in benachteiligten Gebieten	104
5.4 Wald	108
5.5 "Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft" (sog. begünstigtes Agrarland)	111
6. ANALYSE DER BODENPREISBILDUNG	118
6.1 Theorie der Bodenpreisbildung	118
6.1.1 Funktion und Bedeutung des Bodens	118
6.1.2 Zusammenhang zwischen Grundrente und Bodenpreis	122
6.2 Empirische Analyse der Bodenpreisbildung	124
6.2.1 Ökonomische und rechtliche Einflußfaktoren	125

6.2.1.1	Ökonomische Einflußfaktoren	125
6.2.1.2	Rechtliche Einflüsse	127
6.2.2	Einfluß der Lage auf die Preisbildung	135
6.2.2.1	Regionale Lage	136
6.2.2.2	Innerbetriebliche Lage	137
6.2.3	Einfluß der Nutzbarkeit auf die Preisbildung	138
6.2.3.1	Einfluß agrarpolitischer Maßnahmen	138
6.2.3.2	Einfluß des Umweltrechts und der Umweltplanung	140
6.2.3.3	Einfluß der Bauleit- und Fachplanung	143
6.2.3.4	Privatrechtliche Einflüsse	145
6.2.4	Einfluß der Beschaffenheit auf die Preisbildung	146
6.2.4.1	Natürliche Faktoren	146
6.2.4.2	(Künstlich) geschaffene Faktoren	147
6.2.5	Die Wirkungen von Flurbereinigungsmaßnahmen	148
6.3	Formulierung von Hypothesen für die quantitative Analyse	149
6.4	Quantitative Analyse	151
6.4.1	Methode und Vorgehensweise	151
6.4.2	Auswahl des Datenmaterials	155
6.4.3	Modellbildung und Analyse	157
6.5	Interpretation der Ergebnisse	162
7.	SCHLUßFOLGERUNGEN	164
7.1	Bewertung der Schätzpreismethode im Vergleich zu den Auswertungsmöglichkeiten der Gutachterausschüsse	164
7.2	Vorschläge für eine (verbesserte) Regionalisierung	166
7.2.1	Das Prinzip "homogene Teilräume"	166
7.2.2	Abgrenzung homogener Teilräume in NRW	167
	LITERATURVERZEICHNIS	170
	GESETZE, URTEILE, VERORDNUNGEN UND RICHTLINIEN:	180
	ANHANG	181

Verzeichnis der Übersichten

Übersicht 1:	Informationsquellen zur Ergänzung der Kaufpreissammlung	54
Übersicht 2:	Zusammensetzung der Expertenpanels pro Kreis	66
Übersicht 3:	Theoretische und tatsächliche Kombinationsmöglichkeiten von Expertenpanels	66
Übersicht 4:	Berechnung von Spearman'schen Rangkorrelationskoeffizienten für Ackerland	69
Übersicht 5:	Berechnung von Spearman'schen Rangkorrelationskoeffizienten für (Dauer)Grünland	69
Übersicht 6:	Systematisierung von Bewirtschaftungsauflagen nach dem Grad ihrer Wirkung auf die Wirtschaftsweise	96
Übersicht 7:	Rechte und Beschränkungen an Grundstücken	145

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1:	WILCOXON-Test für Paardifferenzen mit ungewichteten Kaufpreisen und Schätzpreisen für Ackerland	62
Tabelle 2:	Absolute und relative Abweichungen zwischen Kaufpreisen und Schätzpreisen	64
Tabelle 3:	Rangkorrelationskoeffizienten unterschiedlich besetzter Expertenpanels	68
Tabelle 4:	Anzahl der verfügbaren und zur Auswertung gekommenen Schätzungen	73
Tabelle 5:	Durchschnittliche Schätzpreise für Ackerland ohne eingeschränkte Nutzung nach Landkreisen 1990 und 1991	76
Tabelle 6:	Durchschnittliche Schätzpreise (in DM/qm) für ALOEN in verschiedenen Landkreisen nach Regionen 1990 und 1991	78
Tabelle 7:	Mittlere Schätzpreise für Ackerland ohne eingeschränkte Nutzung nach Bonitätsklassen in den Landkreisen 1990 und 1991	81
Tabelle 8:	Durchschnittliche Schätzpreise für Dauergrünland ohne eingeschränkte Nutzung nach Landkreisen 1990 und 1991	85
Tabelle 9:	Durchschnittliche Schätzpreise (in DM/m ²) für DGLOEN in verschiedenen Landkreisen nach Regionen 1990 und 1991	86

Tabelle 10:	Durchschnittliche Schätzpreise für Dauergrünland ohne bzw. mit Milchkontingent in den Landkreisen 1990 und 1991	90
Tabelle 11:	Durchschnittliche Schätzpreise (in DM/qm) für Ackerland und Dauergrünland in kreisfreien Städten und Gruppen kreisfreier Städte	92
Tabelle 12:	Durchschnittliche Schätzpreise (in DM/m ²) für Ackerland mit eingeschränkter Nutzung in den Landkreisen 1990 und 1991	98
Tabelle 13:	Durchschnittliche Schätzpreise (in DM/m ²) für Dauergrünland mit eingeschränkter Nutzung in den Landkreisen 1990 und 1991	103
Tabelle 14:	Durchschnittliche Schätzpreise für Ackerland und Dauergrünland in benachteiligten Gebieten nach betroffenen Landkreisen 1990 und 1991	107
Tabelle 15:	Durchschnittliche Schätzpreise für Waldflächen ohne Aufwuchs nach Landkreisen 1990 und 1991 (im Vergleich zu ALOEN)	110
Tabelle 16:	Durchschnittliche Schätzpreise für sog. begünstigtes Agrarland nach Landkreisen 1990 und 1991 (im Vergleich zu ALOEN)	117

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Karte der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Landkreis Aurich (Stichtag 31.12.1990)	17
Abbildung 2:	Zusammenhang zwischen Schätzpreisen und Kaufpreisen	57
Abbildung 3:	Die Auswirkungen der Vermögensteuer auf Kapitalmarktanlagen (V_K) und den Bodenpreis (V_B) (<i>Modellrechnung</i>)	134