

Relation von Pacht- zu Kaufpreisen: Eine Preisblase auf dem Bodenmarkt?

J. Langenberg, I. Schasse und L. Theuvsen¹

Abstract – Die Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen haben in den letzten Jahren in Deutschland und anderen Ländern deutlich zugenommen. Der rasche Preisanstieg führte zugleich wiederholt zu Diskussionen darüber, ob er nach objektiven Bewertungsmaßstäben gerechtfertigt sei oder aufgrund irrationaler Zukunftserwartungen in eine Preisblase münde. Die Existenz einer Preisblase kann freilich erst sicher festgestellt werden, nachdem sie geplatzt ist, jedoch gibt es Anzeichen, die auf eine derartige Entwicklung hinweisen. Ein wesentliches Indiz für eine eventuelle Blasenbildung wird erkennbar, wenn der innere Wert eines Gutes deutlich unter dem Marktwert liegt. Zur Analyse der genannten Problematik auf dem Bodenmarkt ist in dieser Studie der Nordwesten Deutschlands betrachtet worden, wo sich die Bodenpreise in den Jahren von 2005 bis 2014 mehr als verdoppelt haben. Dabei hat sich gezeigt, dass der Preisanstieg im Wesentlichen durch wirtschaftliche Gründe erklärt werden kann und dass sich der Marktwert – gemessen an der Relation der Pacht- zu den Kaufpreisen – nicht über den inneren Wert der Fläche hinaus entwickelt hat. Demnach kann keine unmittelbare Gefahr der Entwicklung einer Preisblase auf dem Bodenmarkt in der Untersuchungsregion gesehen werden.

EINLEITUNG

Der Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen in Deutschland war in den vergangenen Jahren durch starke Preisanstiege gekennzeichnet, und ein Richtungswechsel ist diesbezüglich bislang nicht erkennbar. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und zugleich regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Wesentliche Einflussgrößen sind die Viehdichte, die Biogasanlagendichte und die Bodenqualität einer Region, aber auch die Nähe zu Absatzmärkten, das Agrarpreisniveau und steuerliche Aspekte sind von Bedeutung (Emmann und Theuvsen, 2012). Ungeachtet der verschiedenen empirisch nachgewiesenen Gründe für den Preisanstieg stellt sich die Frage, ob die Bodenpreise nach objektiven Bewertungsmaßstäben noch gerechtfertigt sind oder ob die Gefahr einer spekulativen Preisblase am Bodenmarkt besteht. Nach Tietz und Forstner (2014) entstehen spekulative Blasen, wenn Investoren sich maßgeblich von der

Aussicht auf weiterhin steigende Preise beeinflussen lassen, ohne die Renditeoptionen zu beachten, und wenn ihre Erwartungen auf für den Außenstehenden nicht nachvollziehbaren Annahmen fußen. Als Anzeichen einer Blasenbildung nennen Tietz und Forstner (2014) eine Preisentwicklung weit über den inneren Wert der Fläche hinaus, eine deutliche Zunahme des physischen Marktvolumens, einen erkennbaren Markteintritt bisher unbeteiligter Teilnehmer und eine stärkere Fremdfinanzierung der Flächenkäufe. Indes lässt sich besonders der innere Wert einer Fläche nur schwer bestimmen; es besteht zwar die Möglichkeit, den inneren Wert als Rendite des eingesetzten (Eigen-)Kapitals über den Quotienten aus Pacht- und Kaufpreisen abzuleiten, jedoch existieren nur wenig verlässliche Daten zu den Pachtpreisen. Wengleich die Vertragsleistungen der Pachtverträge in Deutschland anzeigepflichtig sind, bedarf die Anzeige keiner notariellen Beglaubigung; zudem wird der Anzeigepflicht nur unzureichend nachgekommen. Ziel dieser Arbeit ist es daher die Vertragsleistungen existierender Pacht- und Kaufverträge für eine Untersuchungsregion auszuwerten und zu analysieren, wodurch die Höhe der Entgelte beeinflusst wird. Weiterhin wird mittels Relation von Pacht- zu Kaufpreisen die Entwicklung des inneren Wertes der Fläche für die Untersuchungsregion dargestellt.

DATEN UND METHODEN

Als Datenbasis für die vorliegende Untersuchung diente die Pacht- und Kaufpreissammlung der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG). Die Datengrundlage basiert somit auf faktisch geschlossenen Verträgen und nicht auf der Auswertung veröffentlichter Statistiken. Ausgewertet wurden insgesamt 282 Pacht- sowie 265 Kaufverträge, die von der NLG in den nordwestdeutschen Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim in den Jahren von 2005 bis 2014 geschlossen worden sind. Berücksichtigt wurden nur Verträge über Ackerflächen mit einer Mindestgröße von einem Hektar, wohingegen Grünland keine Beachtung fand. Die Untersuchungsregion Nordwestdeutschland wurde gewählt, da dort die Kaufpreise besonders stark gestiegen sind. Als Einflussgrößen auf die Preisentwicklung am Bodenmarkt sind für diese Region vor allem die Viehdichte, die Biogasanlagendichte und das Agrarpreisniveau von Bedeutung. Daher ist mithilfe einer multivariaten Regressionsanalyse untersucht worden, wie stark der gemeinsame lineare Einfluss der zuvor genannten unabhängigen Variablen auf den Preisanstieg der Pacht- bzw. Kaufpreise als abhängige Variable wirkt.

¹ Josef Langenberg ist wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Georg-August-Universität Göttingen, Department für Agrarökonomie und Rurale Entwicklung (jlangen1@uni-goettingen.de).

Ilke Schasse ist Studentin an der Georg-August-Universität Göttingen (ilke.schasse@stud.uni-goettingen.de).

Ludwig Theuvsen ist Professor für Betriebswirtschaftslehre des Agribusiness am Department für Agrarökonomie und Rurale Entwicklung der Georg-August-Universität Göttingen (Theuvsen@uni-goettingen.de).

Überdies sind auf Grundlage der ausgewerteten Verträge die Quotienten aus den durchschnittlichen Pacht- und Kaufentgelten der jeweiligen Jahre gebildet worden, um die Entwicklung des inneren Wertes im Zeitablauf abbilden zu können.

ERGEBNISSE

Die durchschnittlichen Pachtentgelte sind in dem Untersuchungszeitraum (2005 bis 2014) um 154% gestiegen; die mittleren Kaufpreise zeigen mit einem Anstieg um 150% eine sehr ähnliche Entwicklung.

Tabelle 1. Entwicklung der durchschnittlichen Pacht- und Kaufpreise für Ackerland in der Untersuchungsregion.

Jahr	Ø Pachtpreis (€·ha ⁻¹ ·a ⁻¹)	Ø Kaufpreis (€·ha ⁻¹)
2005	250	19.210
2006	267	19.599
2007	295	18.782
2008	327	20.434
2009	483	24.217
2010	496	29.240
2011	534	34.001
2012	723	36.252
2013	752	48.302
2014	635	48.104

Die Darstellung der mittleren Pacht- und Kaufpreise in Tabelle 1 verdeutlicht den starken und – bis auf wenige Ausnahmen – stetigen Preisanstieg auf dem Bodenmarkt der untersuchten Region von 2005 bis 2014.

Das Ergebnis der Regressionsanalyse für die Pachtpreise ($R^2 = ,392^{***}$) zeigt, dass der Preisanstieg zu 39% auf höchst signifikantem Niveau durch die zuvor genannten Ausprägungen erklärt werden kann. Ebenso kann der Kaufpreisanstieg zu einem deutlich höheren Anteil von 60% ($R^2 = ,601^{***}$) auf höchst signifikantem Niveau durch die genannten Ausprägungen erklärt werden.

Das Verhältnis der Pacht- zu den Kaufpreisen unterliegt im Zeitablauf leichten, keine Regelmäßigkeit aufweisenden Schwankungen, die zudem keinen eindeutigen Trend erkennen lassen (Abb. 1).

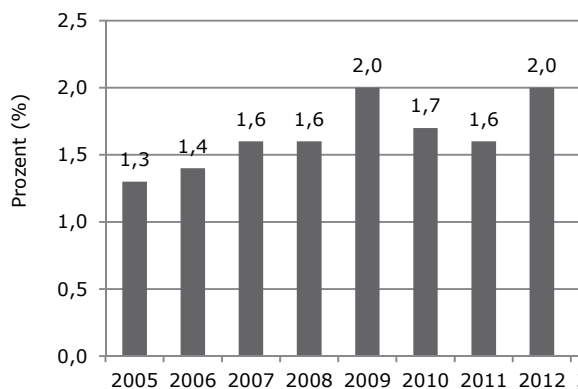


Abbildung 1. Entwicklung der Relation von Pacht- zu Kaufpreisen in der Untersuchungsregion.

Abbildung 1 ist zu entnehmen, dass die Verzinsung des Bodens, gemessen anhand der Quotienten aus Pacht- und Kaufpreisen, während der Jahre

2005 bis 2014 zwischen 1,3% und 2% betragen hat, wobei keine eindeutige Tendenz erkennbar ist.

DISKUSSION UND FAZIT

Die Ergebnisse der ausgewerteten Verträge zeigen, dass sich die Pacht- und Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen in der Untersuchungsregion im Untersuchungszeitraum mehr als verdoppelt haben und damit dem allgemeinen Trend auf dem Bodenmarkt folgen. Der Anstieg der Pachtpreise kann zu 39% und der Anstieg der Kaufpreise sogar zu 60% durch nur drei Einflussgrößen erklärt werden. Weiterhin haben die Analysen gezeigt, dass die Rendite des Bodens zwar leichten Schwankungen unterliegt, jedoch im Zeitablauf tendenziell nicht abgenommen hat. Vor dem Hintergrund des derzeitigen, von der Europäischen Zentralbank festgelegten Hauptrefinanzierungssatzes von 0,00% und der geringen Rendite vergleichbarer Anlageformen ist die Verzinsung des Bodens als angemessen zu sehen. Folglich zeigen die Ergebnisse der Untersuchung, dass die Entwicklung der Kaufpreise von landwirtschaftlich genutzten Flächen bislang nicht (deutlich) über den inneren Wert der Fläche hinausgeht. Zudem haben die Auswertungen der Oberen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen gezeigt, dass die Bodenmobilität nicht zu-, sondern abgenommen hat und keine bisher unbeteiligten Teilnehmer in den Bodenmarkt eingetreten sind (OGA, 2015). Demzufolge sind drei der vier Anzeichen für die Bildung einer Blase nicht erkennbar; allein die Kreditfinanzierung von Flächenkäufen hat leicht zugenommen (Tietz und Forstner, 2014). Das Anwachsen der Fremdfinanzierung ist jedoch im Wesentlichen auf das niedrige Zinsniveau und den damit verbundenen Mangel an rentablen Alternativinvestitionen zurückzuführen. Daher kann abschließend keine unmittelbare Gefahr einer spekulativen Preisblase am Bodenmarkt identifiziert werden. Zu beachten ist jedoch, dass eine Preisblase endgültig erst erkannt werden kann, nachdem sie geplatzt ist. Statt der Entwicklung einer Preisblase ist eher zu erwarten, dass das Preisniveau zukünftig stagnieren oder sich aufgrund geringerer Gewinnerwartungen der landwirtschaftlichen Produktion leicht rückläufig entwickeln wird.

DANKSAGUNG

Ein herzlicher Dank gilt der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, die für unsere Untersuchungen ihre Kauf- und Pachtpreissammlung zur Verfügung gestellt hat.

LITERATUR

Emmann, C.H. und Theuvsen, L. (2012). Einfluss der Biogasproduktion auf den regionalen Pachtmarkt – Empirische Erhebung in fünf niedersächsischen Landkreisen mit hoher Anlagendichte. Berichte über Landwirtschaft 90(1):123-135.

Tietz, A. und Forstner, B. (2014). Spekulative Blasen auf dem Markt für landwirtschaftlichen Boden. Berichte über Landwirtschaft 92(3):1-17.

OGA (2015). Landesgrundstücksmarktbericht 2015 für den Bereich des Landes Niedersachsen.