

A Newton's cradle with five silver spheres hanging from a metal frame. The spheres are in motion, with the leftmost one having just struck the others, causing a chain reaction. The background is a soft, out-of-focus grey.

# 1. Deutsches Hochschulforum „Ökonomie und Innovation in der Agrar- und Ernährungswirtschaft“ Untersuchungen zum Bodenmarkt in Nordrhein-Westfalen

Prof. Dr. Jürgen Braun  
Prof. Dr. Friedrich Kerkhof  
Fachbereich Agrarwirtschaft

# Gliederung

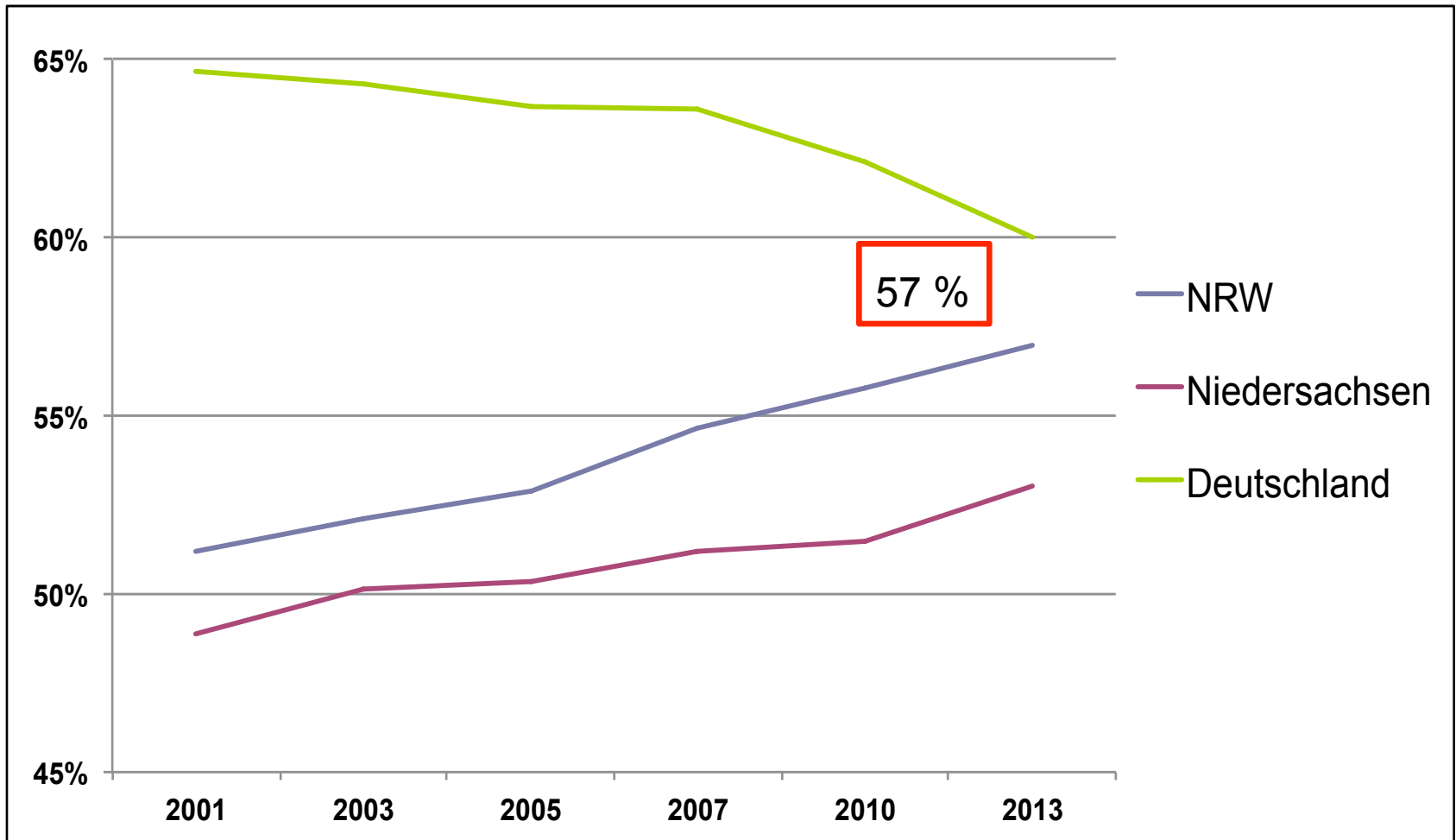
1. Pachtmarkt
  1. Datengrundlage
  2. Pachtpreise
2. Kaufmarkt
  1. Datengrundlage
  2. Kaufpreis
  3. Einflussfaktoren auf den Kaufpreis
3. Fazit und Zusammenfassung

# Datengrundlage für die Untersuchung des Pachtmarktes

- **Amtliche Statistik** (Statistisches Bundesamt, IT:NRW)
- **Testbetriebe:** Unternehmensergebnisse buchführender Betriebe in NRW (1.140 Betriebe, davon 985 Haupterwerbsbetriebe)
- **Pachtverträge** der Kreisverbände des WLW/RLV (409 aus Westfalen-Lippe, 134 aus dem Rheinland)
- Befragung **landwirtschaftlicher Unternehmensberater** (25 Experten)

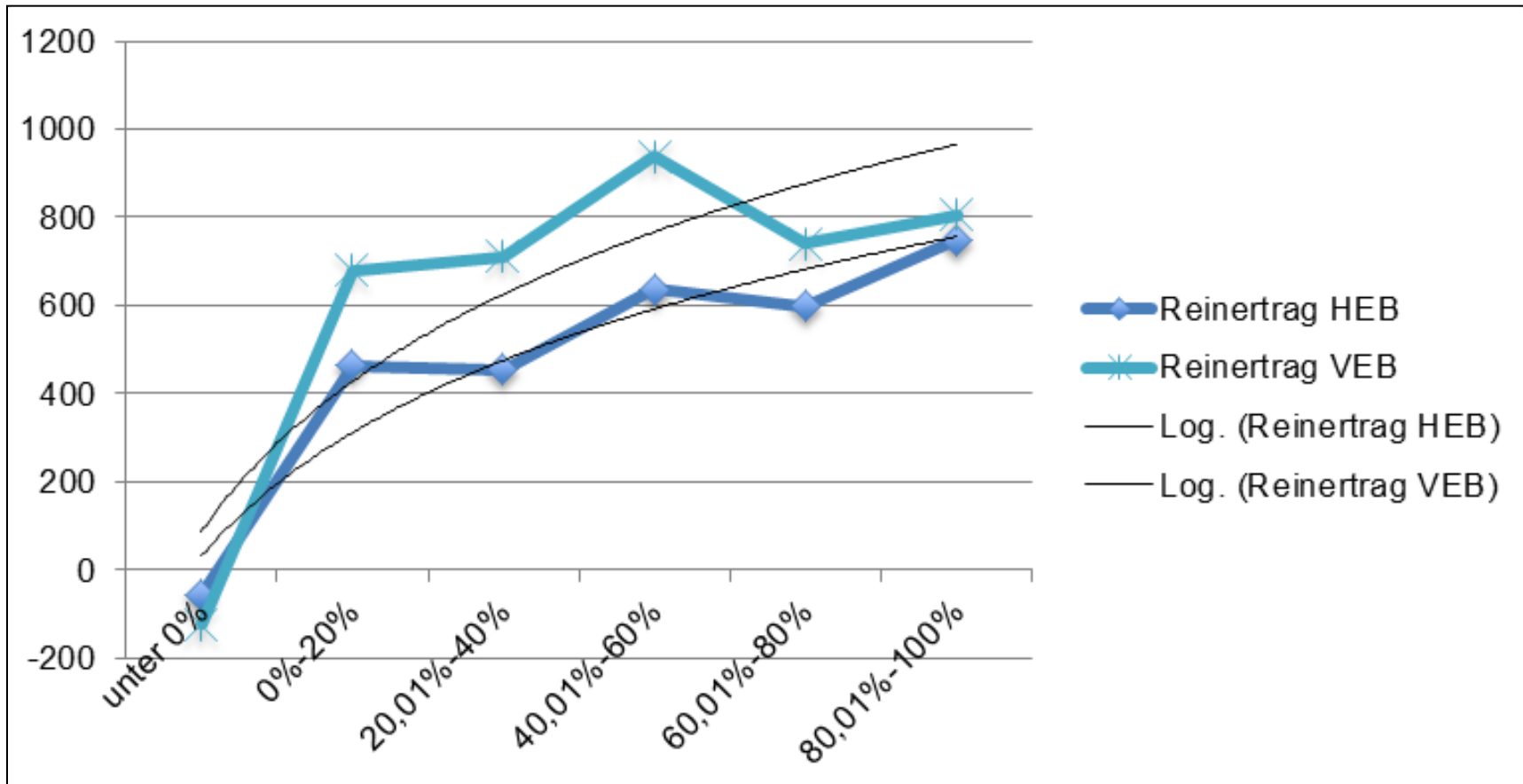
# Pachtflächenanteile in Deutschland, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen

- amtliche Statistik -



Quelle: BMELV, verschiedene Jahrgänge

# Reinertrag je ha in Euro in Abhängigkeit des Pachtflächenanteils mit Trendfunktion



Quelle: Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (2014), eigene Berechnungen

# Regionale Differenzierung

- Pachtverträge in Westfalen sind **regional differenziert ausgewertet** worden

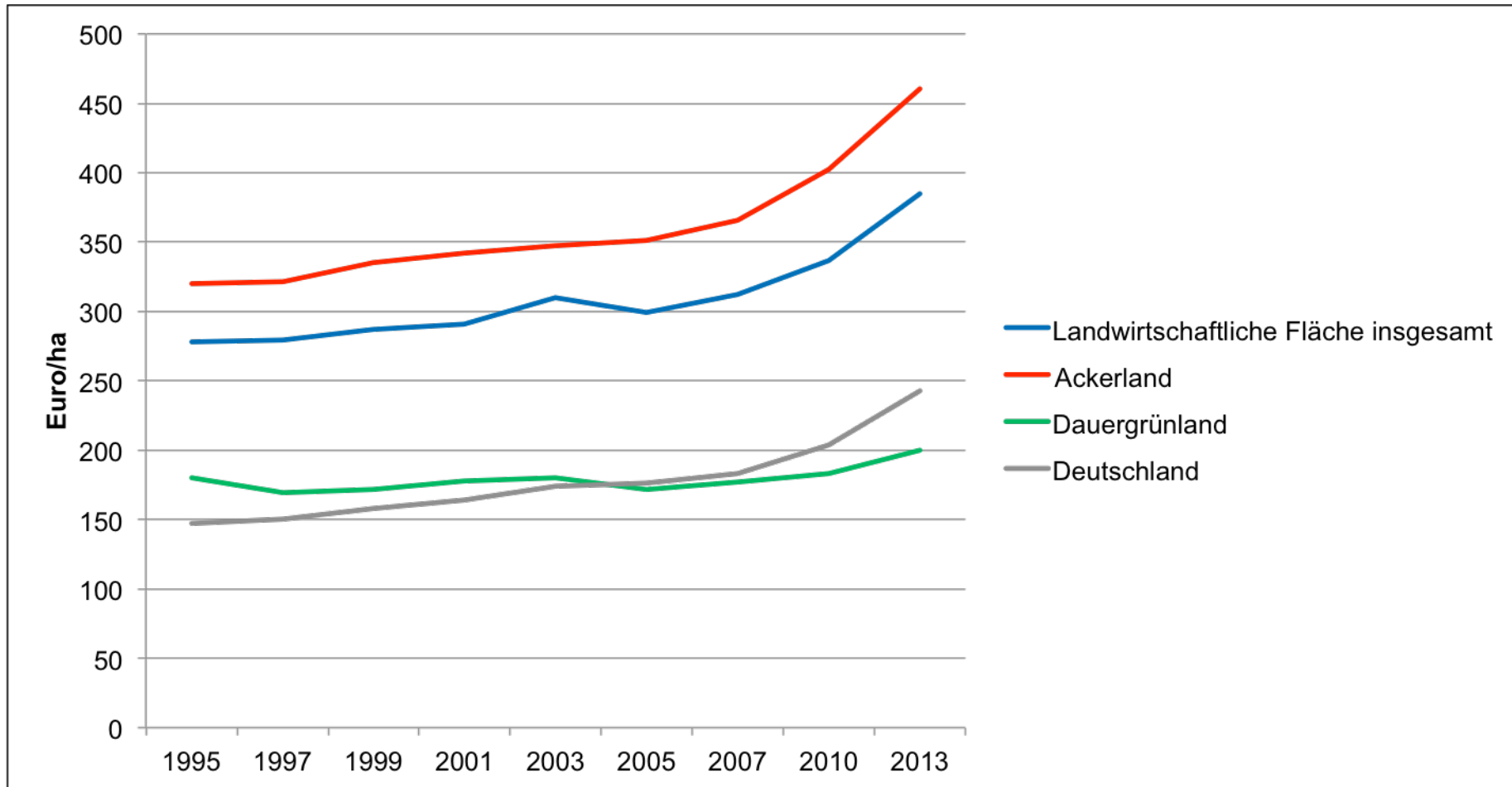
- Kriterium: Regionaler Viehbesatz pro Hektar

**Veredlungsregionen:** Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf (mehr als 1,5 GV /ha)

**Ackerbau-/Gemischtregionen:** Paderborn, Bielefeld-Herford, Gütersloh, Höxter, Lippe, Soest, Minden, Recklinghausen, Lübbecke, Unna

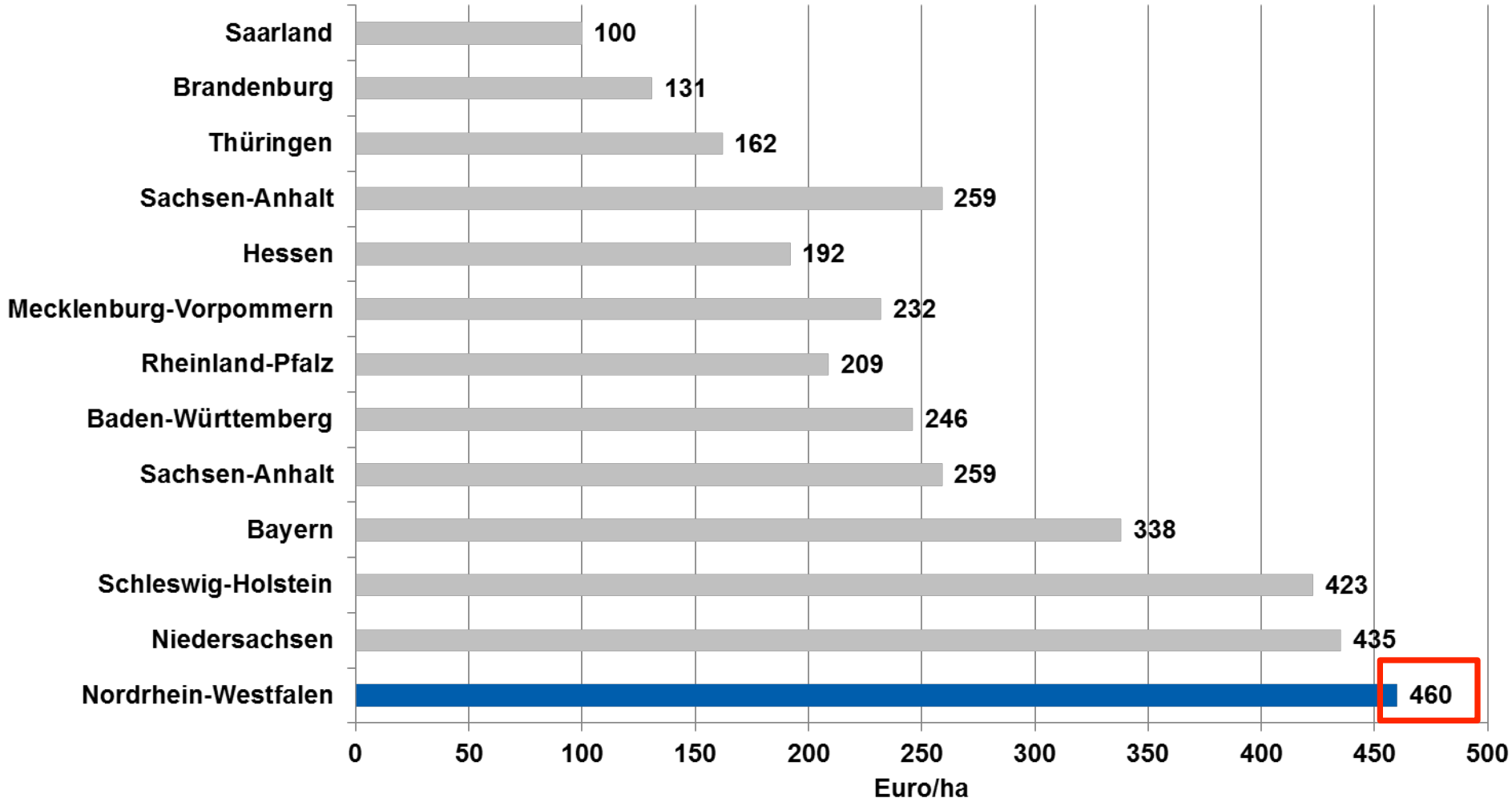
**Futterbauregionen:** Hochsauerlandkreis, Siegen-Olpe, Märkischer Kreis

# Pachtpreisentwicklung Nordrhein-Westfalen



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW 2014

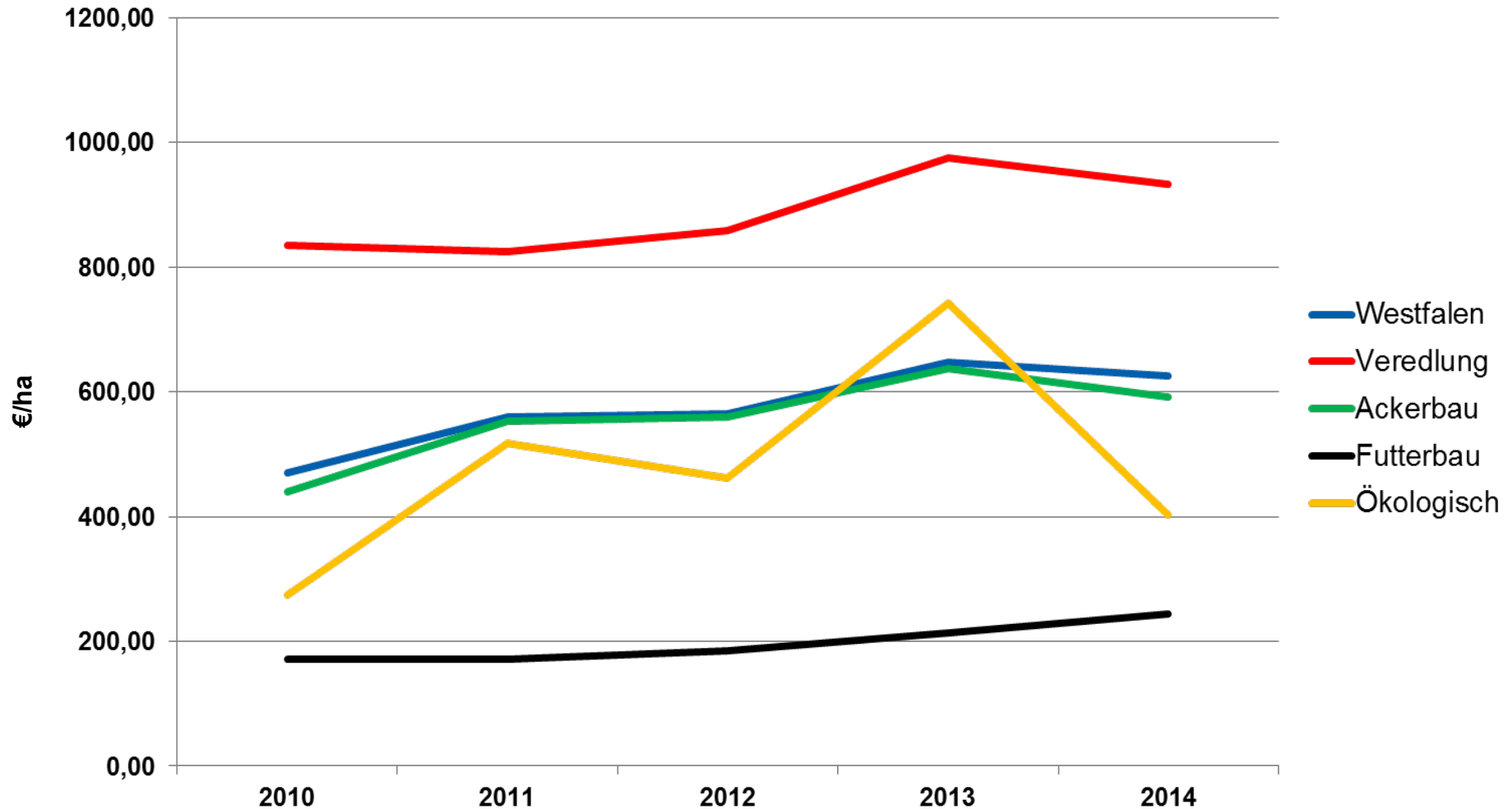
# Pachtpreise (Ackerland) 2013 im Vergleich der Bundesländer



Quelle: Statistisches Bundesamt 2014

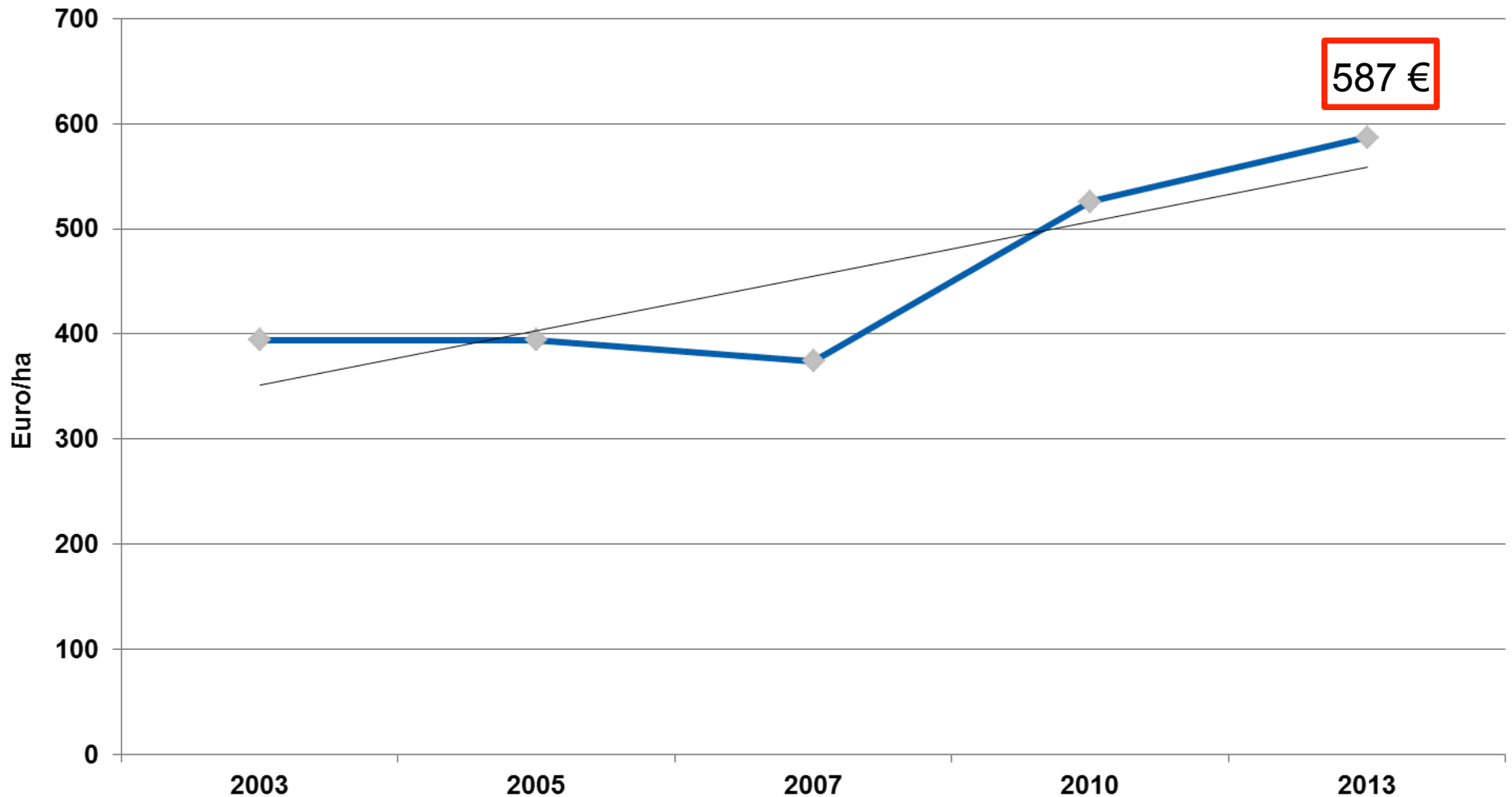


# Pachtpreise in Westfalen-Lippe -Pachtverträge-

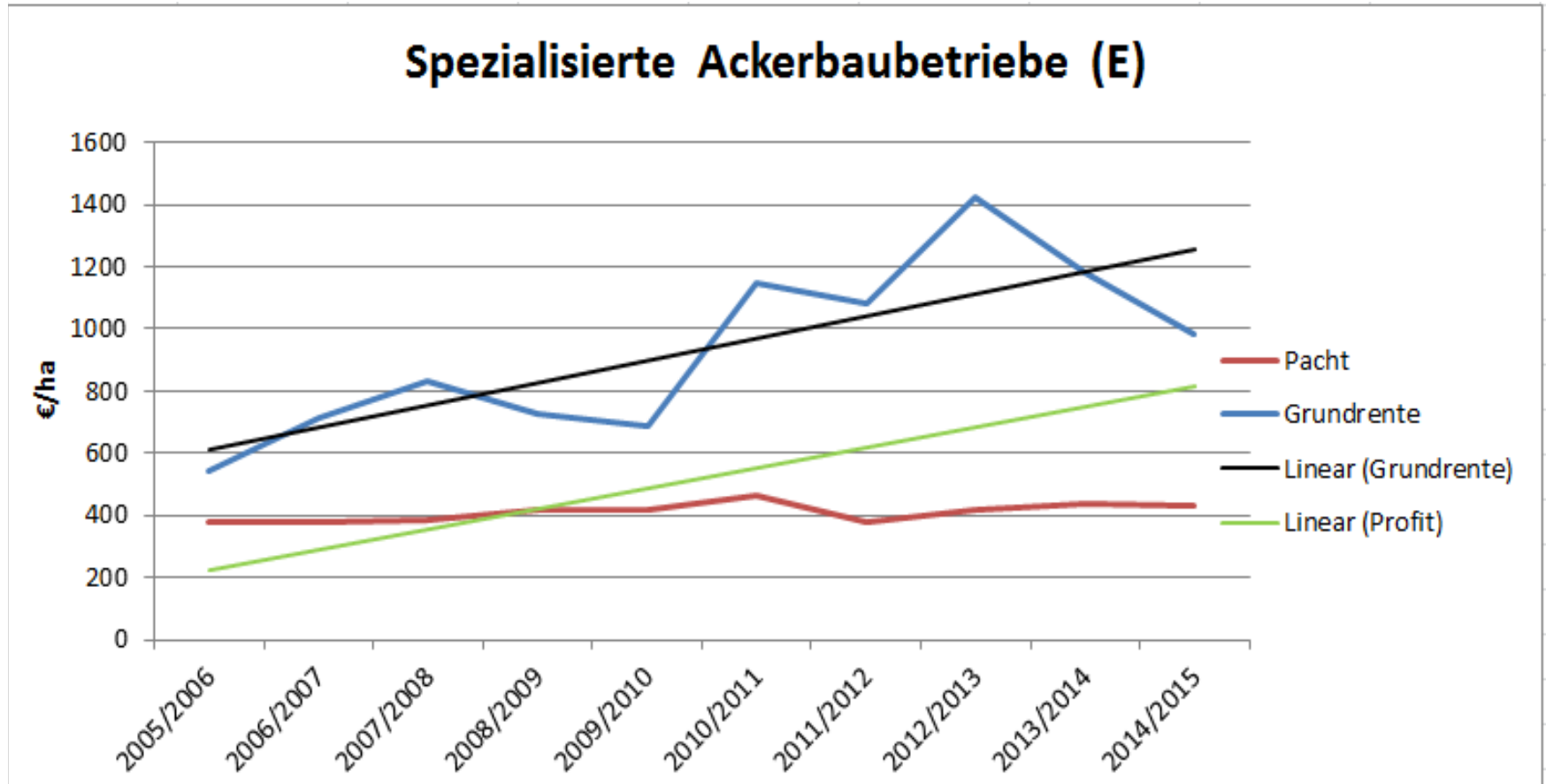


Quelle: Pachtverträge, eigene Berechnungen

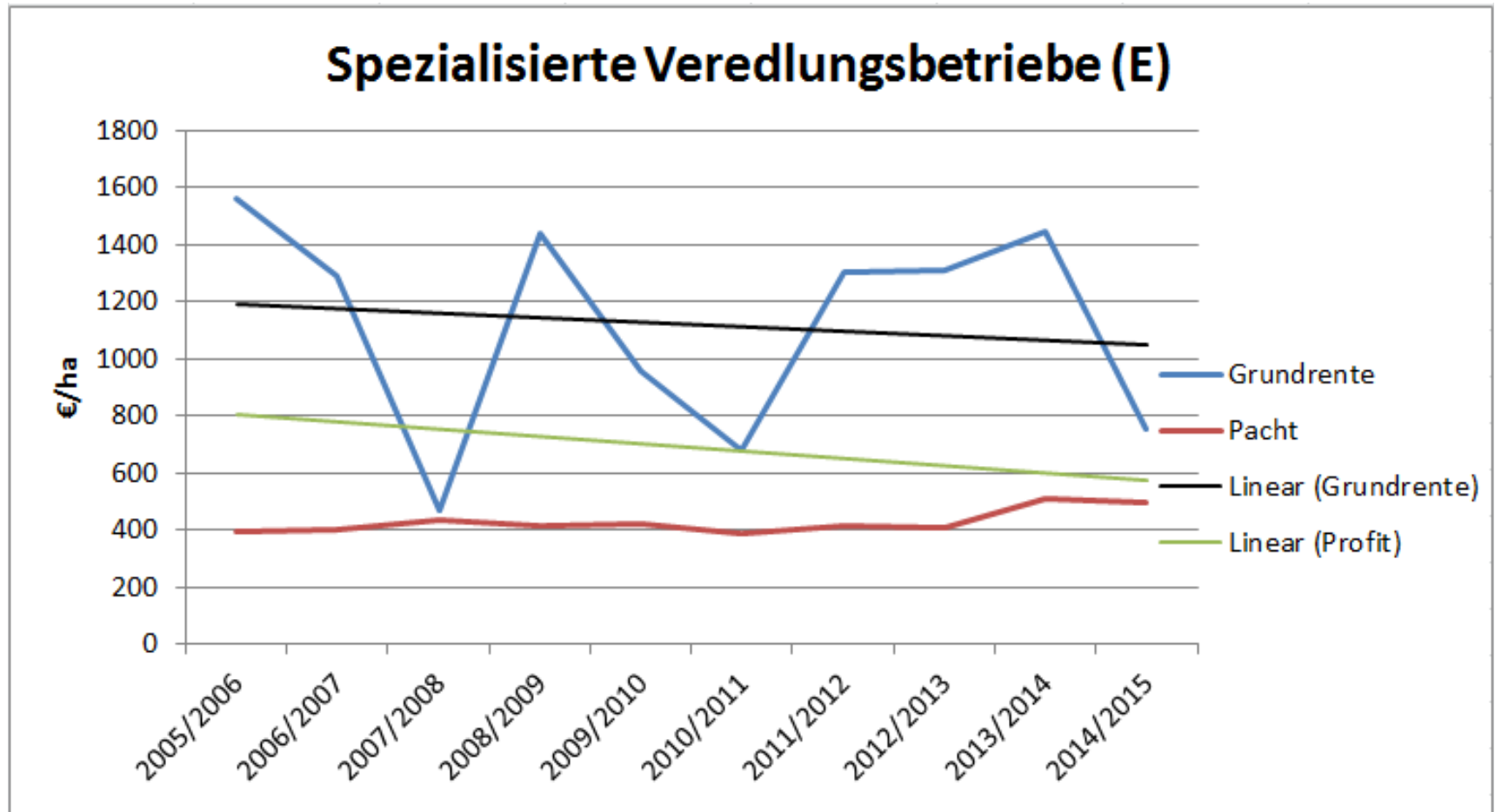
# Entwicklung Pachtentgelt Neupacht für Ackerland (NRW)



# Grundrenten und Pachtpreise (Ackerbaubetriebe)



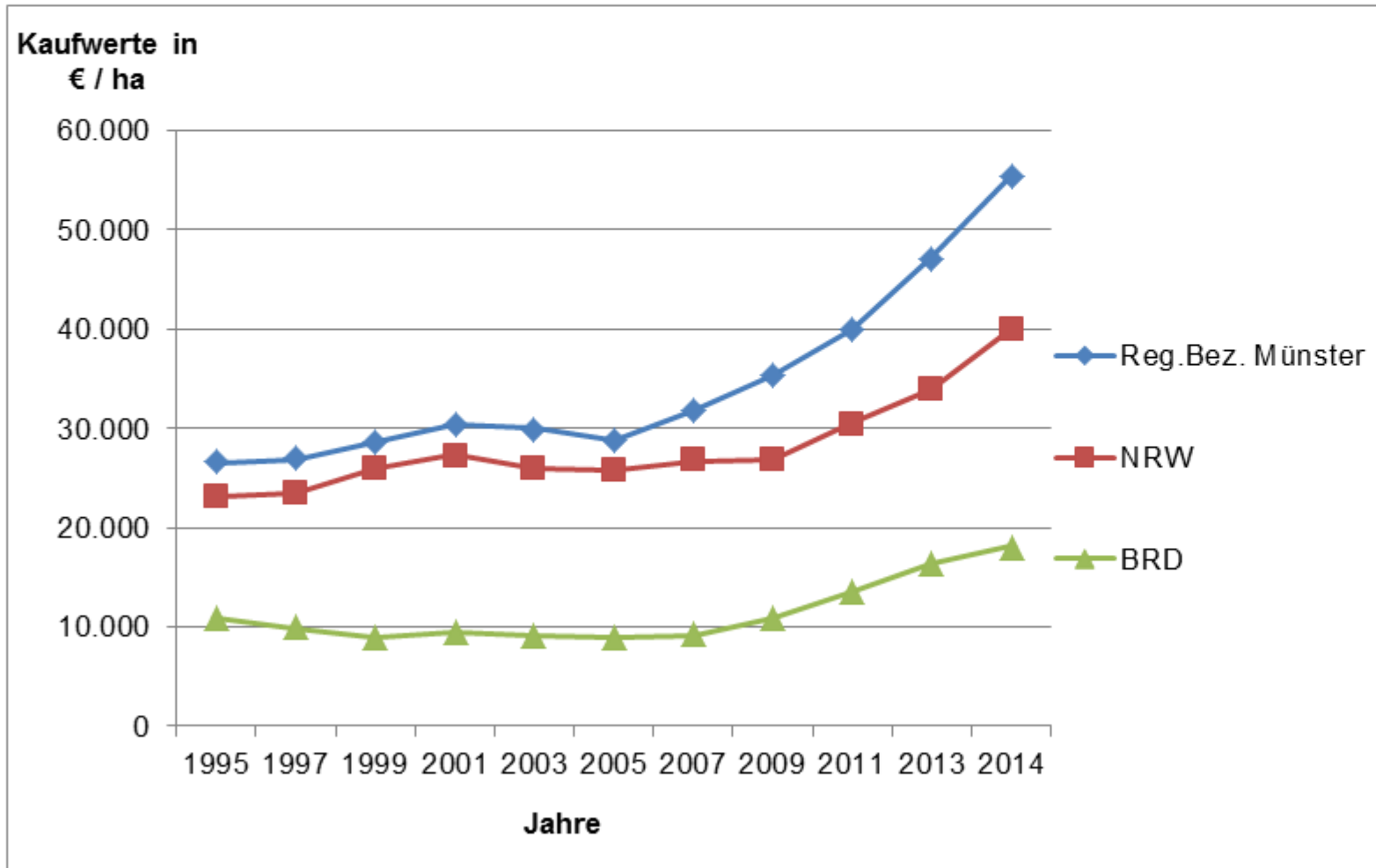
# Grundrenten und Pachtpreise (Veredlungsbetriebe)



# Fazit Pachtpreise

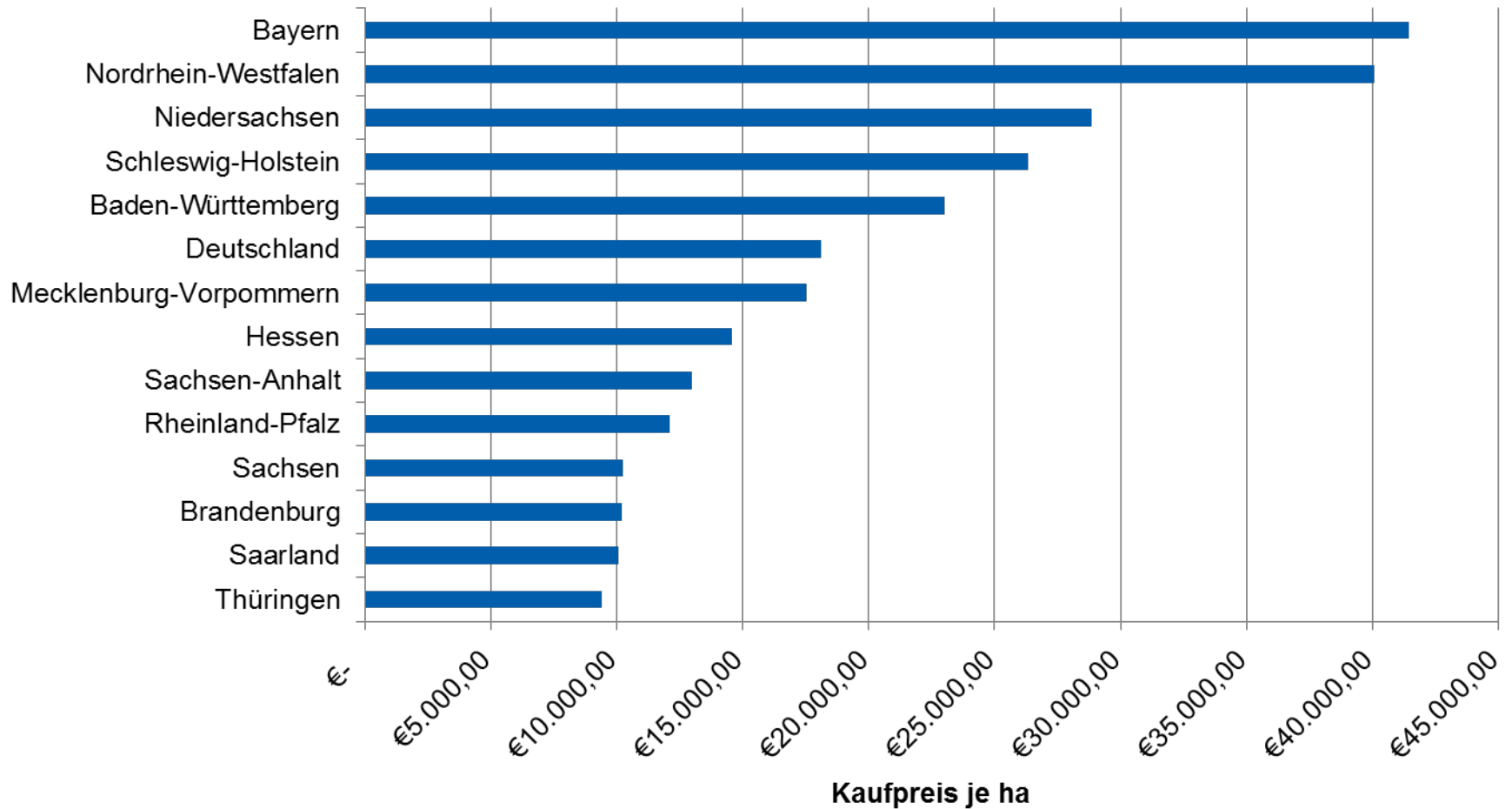
- **Bestandspachten** in NRW für **LF** bei **385 €/ha**, für **Ackerland** bei **460 €/ha**, **Neupachten** für **LF** bei **510 €/ha** und für **Ackerland** bei **587 € (2013)**
- Zunehmende Pachtpreissteigerungen ab 2007
- Von Landwirten und Beratern zunehmend genannten regionalen Pachten in Höhe von 1.000 € bis 1.500 € pro ha finden sich in den durchschnittlich ausgewiesenen Pachten der amtlichen Statistik nicht
- Pachtpreisniveau ausgewerteter Pachtverträge: **500 € bis 600 € pro ha LF in Westfalen**, in **Veredlungsregionen** mit Pachtpreisen zwischen **800 € bis 1.000 €** deutlich höheres Niveau als in Ackerbau- ((500 € bis 600 €) und in Futterbauregionen (200 € /ha LF)

# Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke



Quelle: Feldmann 2015

# Kaufpreise nach Bundesländern in 2014



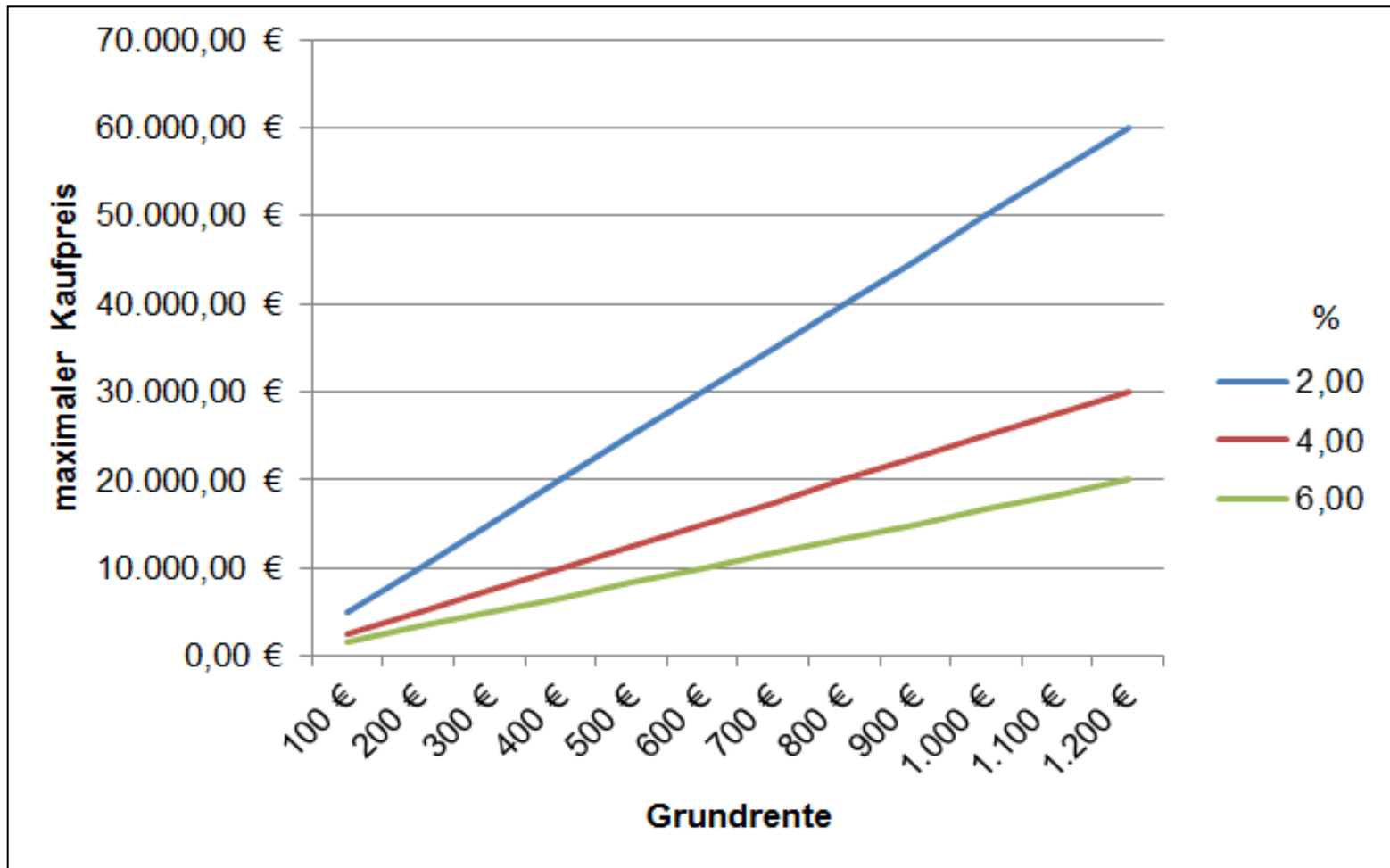
Quelle: Statistisches Bundesamt

# Einflussfaktoren auf die Bodenpreise

- Grundrente (Wirtschaftlichkeit Agrarproduktion)
- Regionale Strukturen (Viehichte/Anzahl Biogasanlagen)
- Politische Rahmenbedingungen (Düngeverordnung, Betriebsprämie, EEG)
- Steuern (§ 24 UStG, § 6b Rücklage)
- Zinsniveau auf den Kapitalmärkten
- Renditemöglichkeiten alternativer Geldanlagemöglichkeiten
- Inflationsrate (Geldanlage und Sachwerte)
- Spekulation auf weiter steigende Bodenpreise
- Weitere Faktoren wie technischer Fortschritt



# Zahlungsbereitschaft für landwirtschaftliche Grundstücke in Abhängigkeit von Grundrente und Zinsniveau



Spez. Ackerbaubetrieb: ø 907,18 €  
Spez. Futterbaubetrieb: ø 928,64 €

Spez. Veredlungsbetrieb: ø 1182,55 €

# Untersuchung im Westmünsterland

**Ziel:** Ermittlung der Einflussfaktoren auf die Bodenpreise im Westmünsterland

**Untersuchungsregion:** Kreis Borken mit der Stadt Bocholt, Kreis Coesfeld, Kreis Steinfurt mit der Stadt Rheine

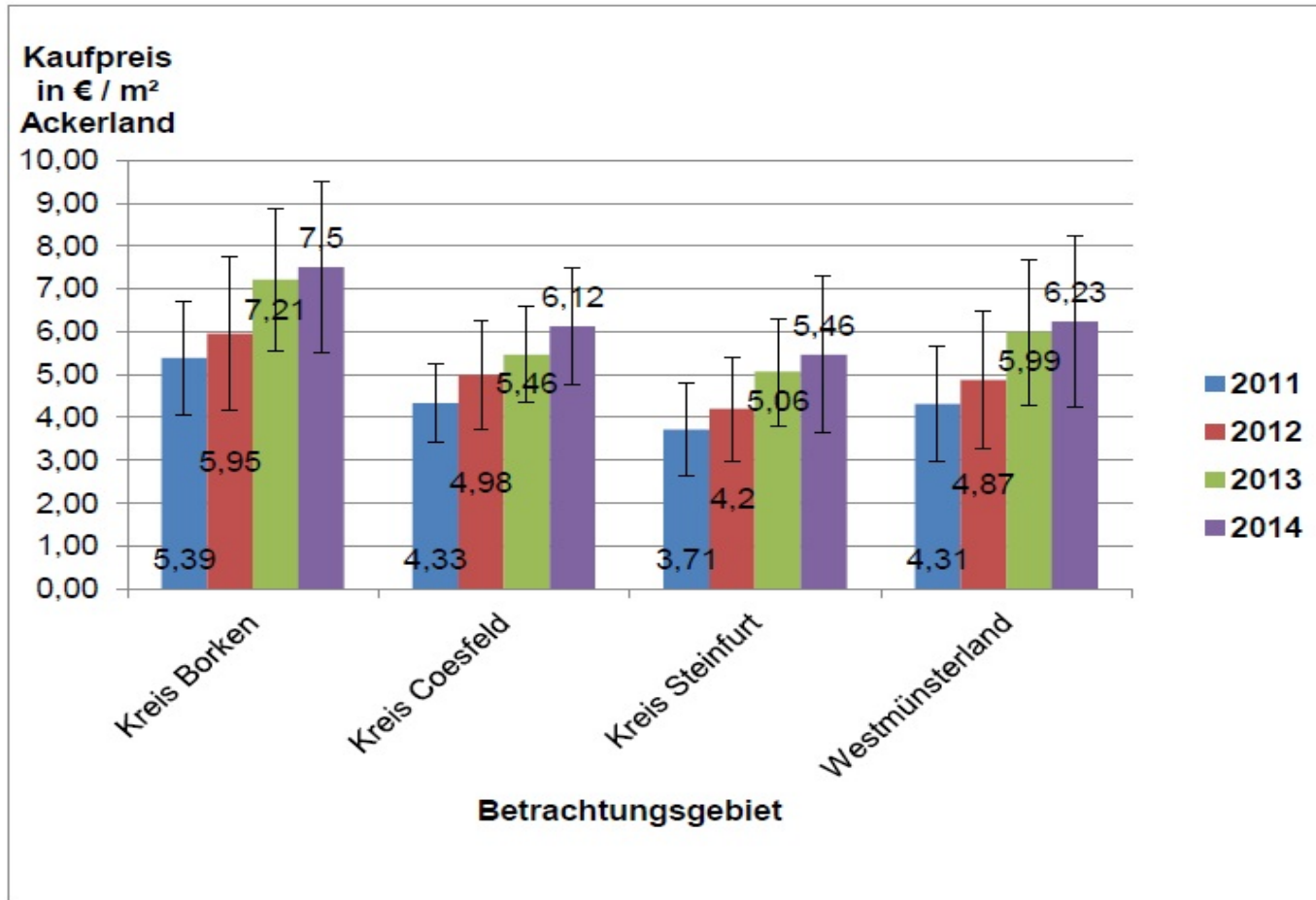
**Datengrundlage:** 1.223 in die Auswertung einbezogene Kauffälle für den Zeitraum 2011-2014 (Bereitstellung durch die 5 Gutachterausschüsse)

**Methoden:** Varianz- sowie lineare und multiple Regressionsanalyse mit SPSS

# Viehbesatz im Westmünsterland

Gebiet	Anzahl Rinder	Anzahl Schweine	Anzahl Geflügel	GV gesamt	GV/ha LF
Kreis Borken	212.409	890.726	1.618.185	221.588	2,52
Kreis Coesfeld	58.482	868.551	862.412	136.554	1,97
Kreis Steinfurt	127.454	969.547	1.007.180	179.890	1,79
<b>Westmünsterland</b>	398.345	2.728.824	3.487.777	538.032	<b>2,09</b>
Rest NRW	982.478	3.941.060	8.253.267	1.227.539	0,84
NRW Gesamt	1.380.823	6.669.884	11.741.044	1.765.571	1,21
Deutschland	12.706.229	26.900.000	128.900.000	13.099.000	0,78

# Ergebnisse – Entwicklung Preisniveau für Ackerland



**Borken: 39%**  
bzw. **11,6%** pro  
Jahr

**Coesfeld: 41%**  
bzw. **12,13%** pro  
Jahr

**Steinfurt: 47%**  
bzw. **13,70%** pro  
Jahr

Quelle: Feldmann 2015  
Im Zeitraum 2011-2014 sind die Ackerlandpreise im Westmünsterland um 45% gestiegen.

# Ergebnisse Flächengröße und Kaufpreis je qm LF

Modellzusammenfassung						
	r	r <sup>2</sup>	Korrigiertes r <sup>2</sup>	Standardfehler des Schätzers	Signifikanz	p
Westmünsterland	0,160	0,026	0,025	1,861447	0,000	***
Kreis Borken	0,174	0,030	0,028	1,856634	0,001	***
Kreis Coesfeld	0,134	0,018	0,14	1,375423	0,045	*
Kreis Steinfurt	0,232	0,054	0,052	1,531558	0,000	***



Kaufpreis steigt mit zunehmender Flächengröße signifikant

# Viehbesatz und Kaufpreis je qm LF

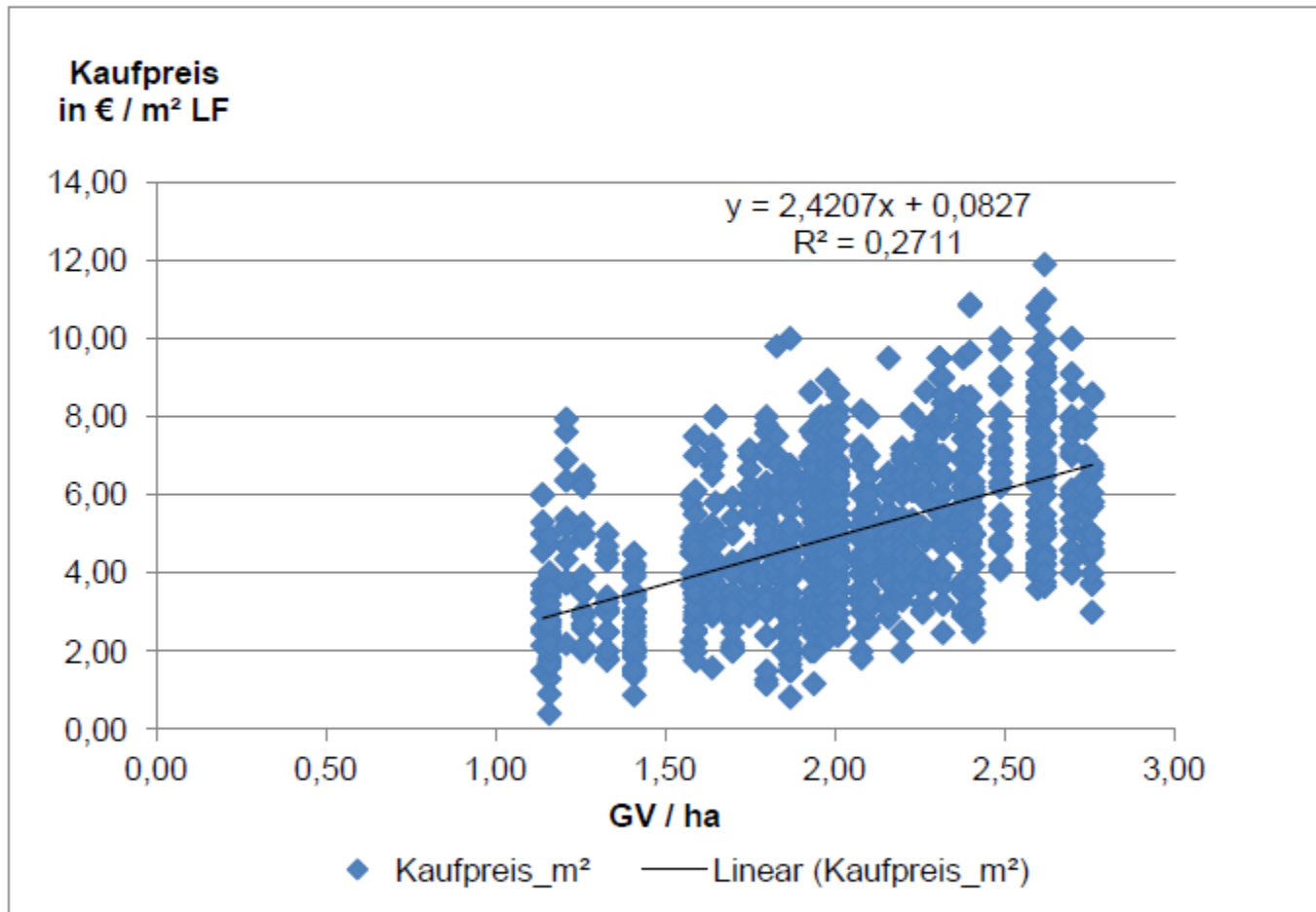
Modellzusammenfassung					
r	r <sup>2</sup>	Korrigiertes r <sup>2</sup>	Standardfehler des Schätzers	Signifikanz	p
0,521	0,271	0,27	1,610915329	0,000	***



Mit steigendem Viehbesatz steigt der Kaufpreis (höchst signifikant)

- 27% der Kaufpreisschwankungen konnten durch den Viehbesatz erklärt werden (Einfluss der Viehdichte ist relativ hoch)
- Ein Viehbesatz ab 3 GV/ha hat keinen weiteren Einfluss auf das Preisniveau

# Ergebnisse Viehbesatz



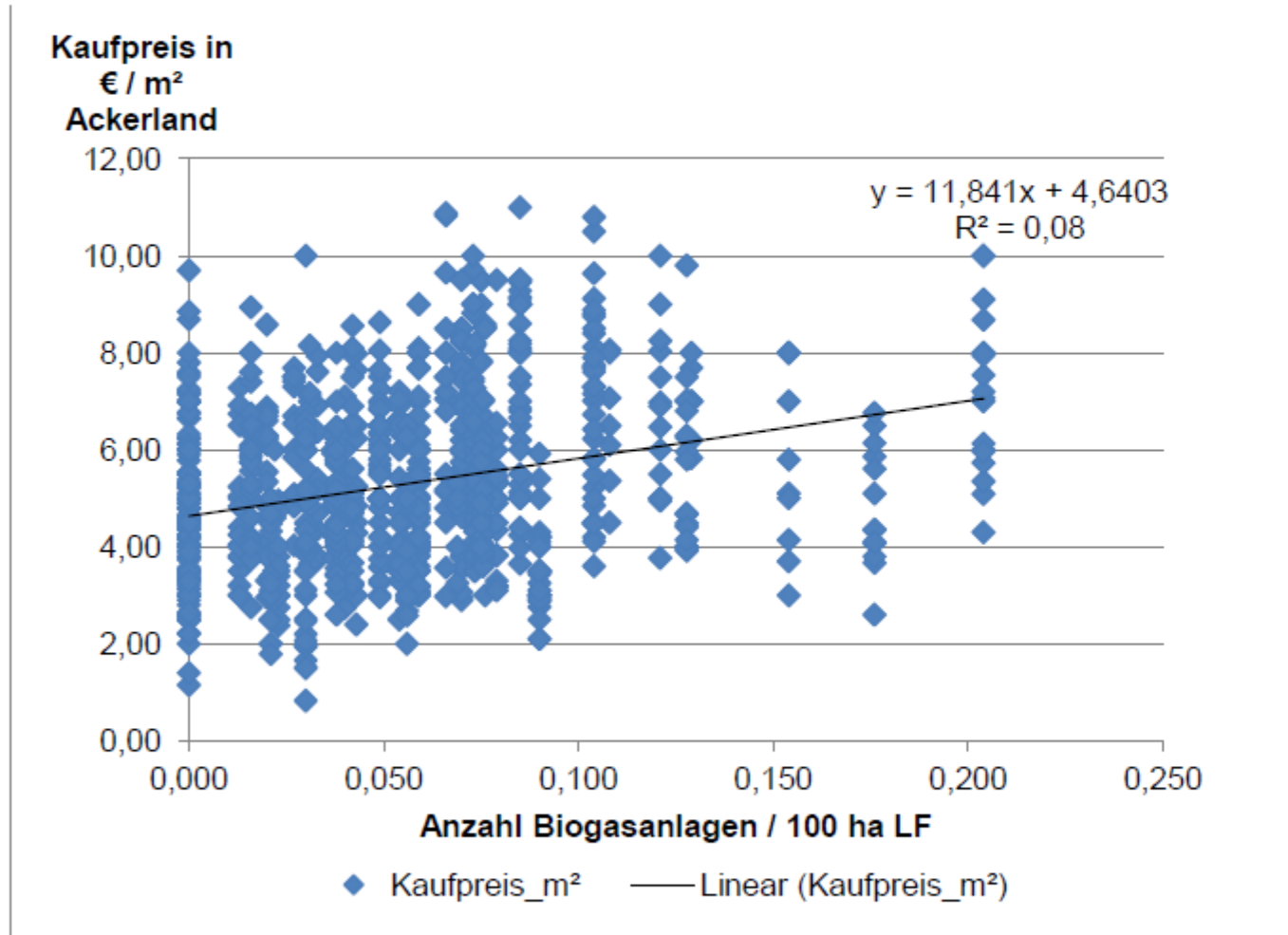
Quelle: Feldmann 2015

# Ergebnisse Biogasanlagen

- Mit der Zunahme der Anzahl an Biogasanlagen / der installierten elektrischen Leistung steigt der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Ackerland (Zusammenhang ist höchst signifikant)
- Erklärungsbeitrag der Biogasanlagen für den Ackerlandpreis ist mit 8% relativ gering



# Ergebnisse Biogasanlagen



Quelle: Feldmann 2015

# Ergebnisse Käufertypen

- Bei den Käufertypen wurde zwischen Öffentlicher Hand, Unternehmen, Kirche und sonstigen Käufern unterschieden
- Signifikante Unterschiede in den Kaufpreisen zwischen Landwirten und der Öffentlichen Hand
- Öffentliche Hand zahlt signifikant höhere Preise für das landwirtschaftliche Grundstück (0,74 €/m<sup>2</sup> mehr im Betrachtungszeitraum)

# Fazit und Zusammenfassung

- Pachtpreise und Verkehrswerte landwirtschaftlicher Ackerflächen und Grundstücke sind besonders ab 2007 in den vergangenen Jahren stark angestiegen
- Hohe Pacht- und Bodenpreise sind auch Folge der steigenden Grundrenten und des niedrigen Zinsniveaus
- Viehbesatz und die Anzahl der Biogasanlagen haben Einfluss auf den Bodenpreis, kein Einfluss von Spekulanten als Bodenpreistreiber im Westmünsterland
- Schlechtere Unternehmensergebnisse im WJ 14/15 und im laufenden WJ führen zu Grundrenten, die das hohe Pachtpreinsniveau in vielen Betrieben nicht tragen können