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

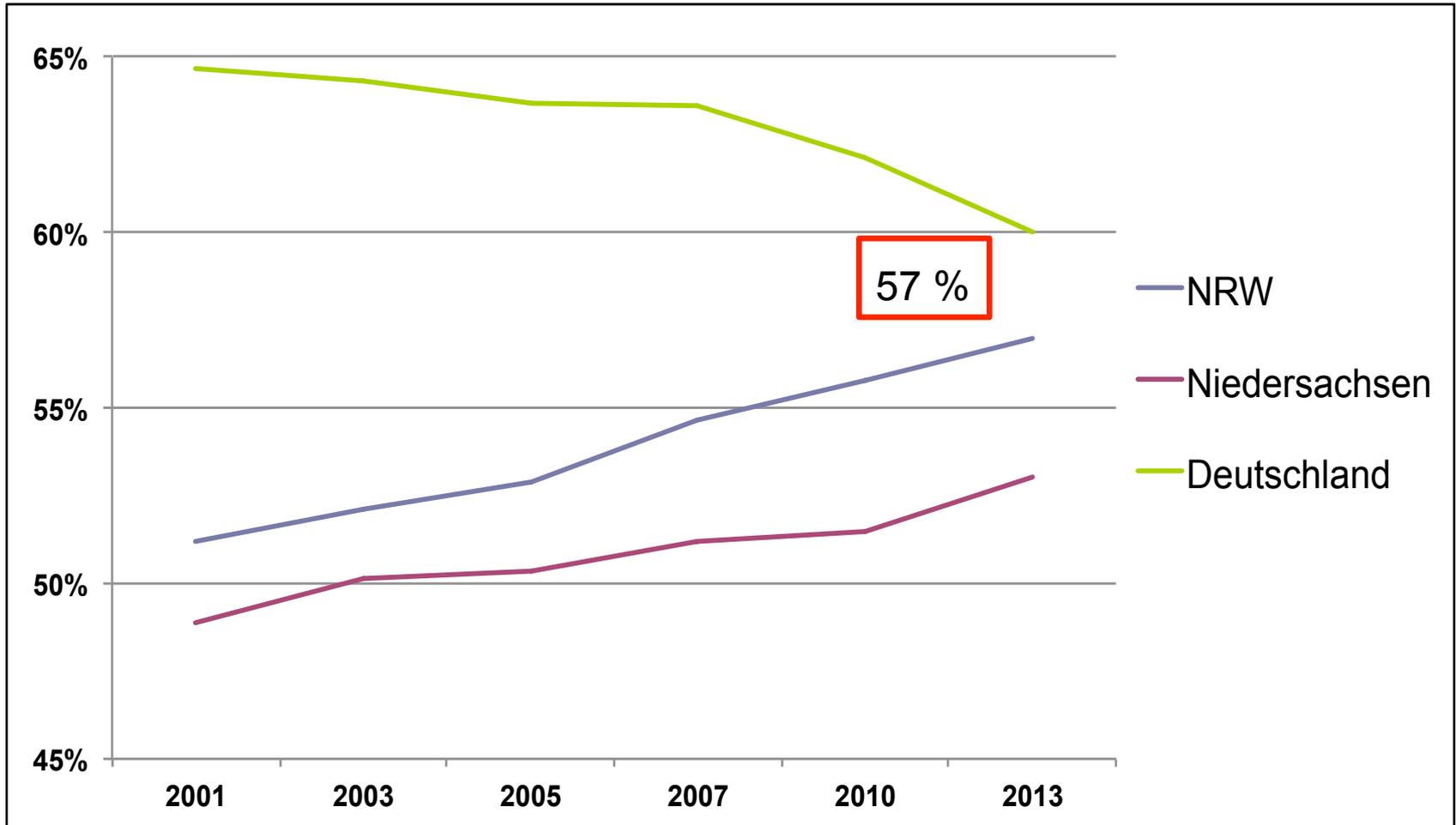
1. Pachtmarkt
 1. Datengrundlage
 2. Pachtpreise
2. Kaufmarkt
 1. Datengrundlage
 2. Kaufpreis
 3. Einflussfaktoren auf den Kaufpreis
3. Fazit und Zusammenfassung

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 WLV/RLV (409 aus Westfalen-Lippe, 134 aus dem Rheinland)
- Befragung **landwirtschaftlicher Unternehmensberater** (25 Experten)

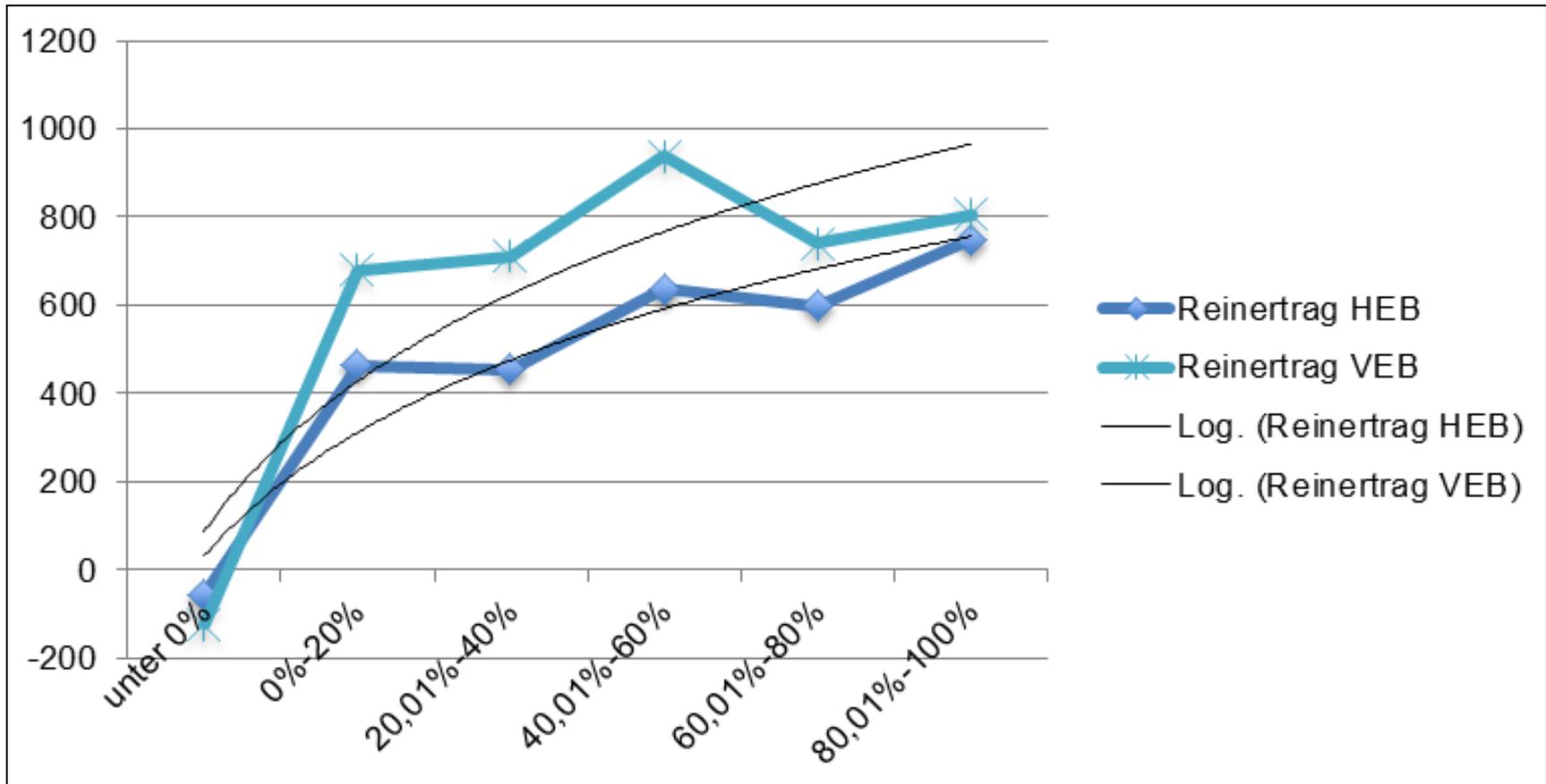
Pachtflächenanteile in Deutschland, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen

- 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

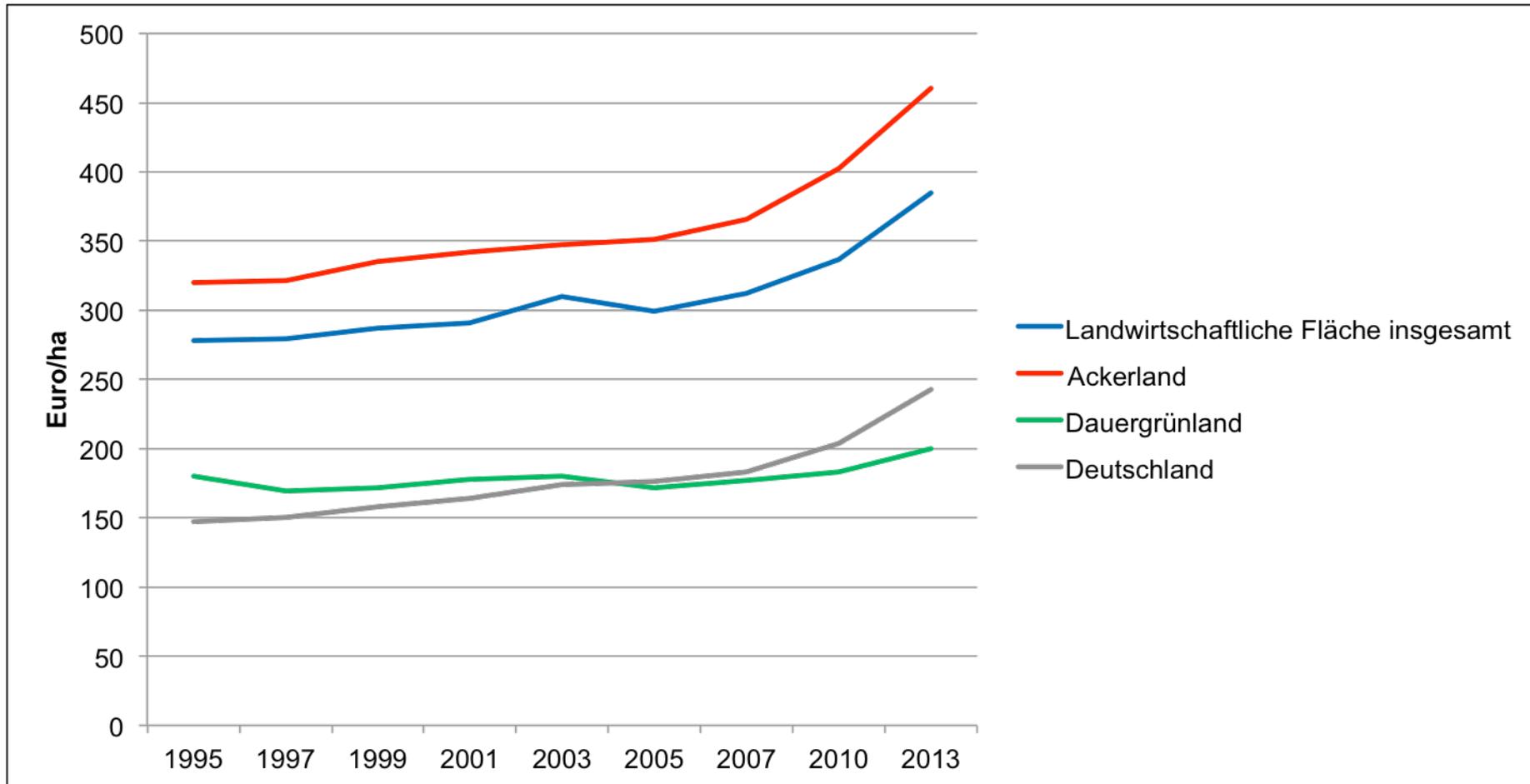
- Kriterium: Regionaler Viehbesatz pro Hektar

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

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

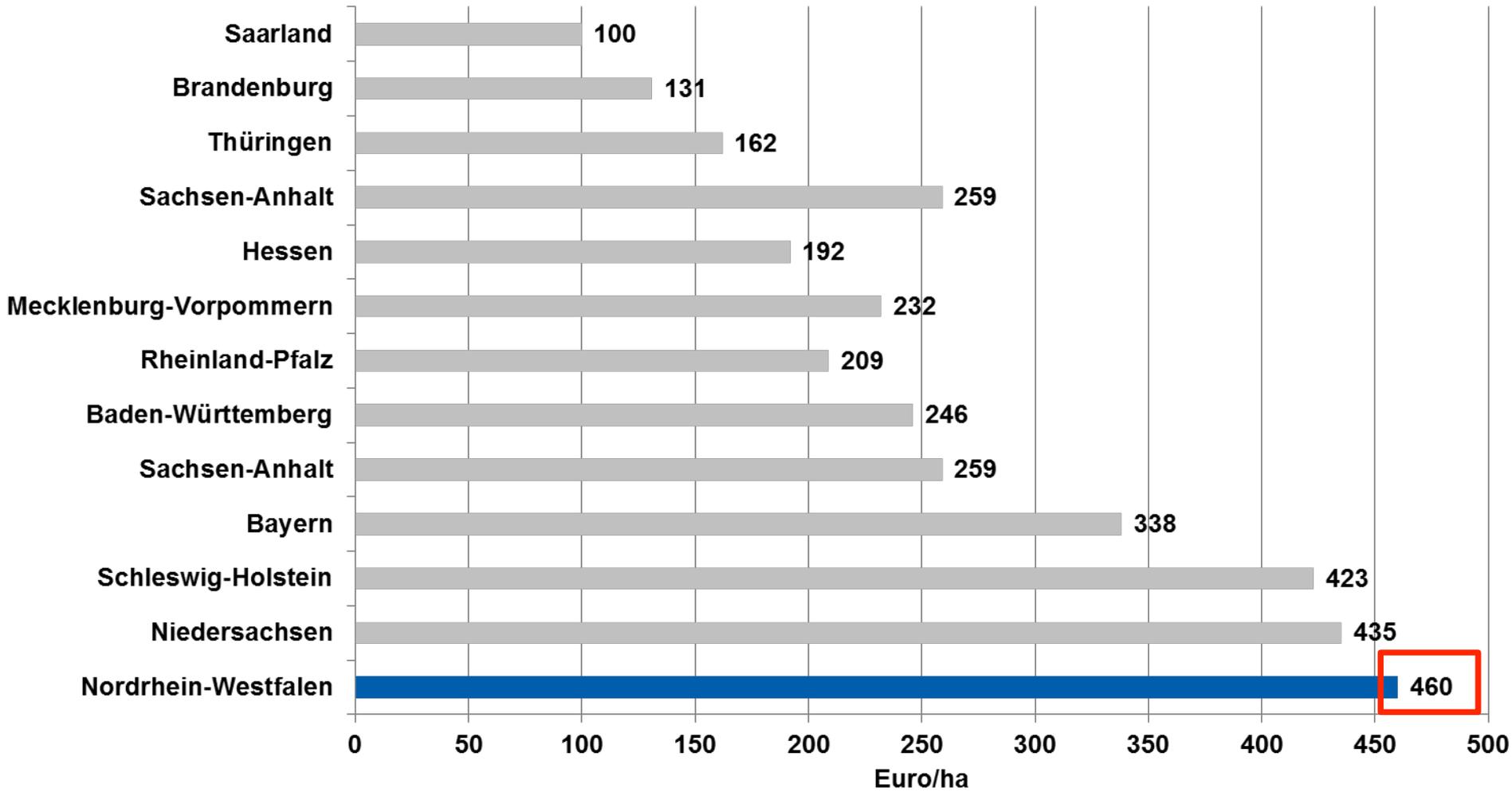
Futterbauregionen: Hochsauerlandkreis, Siegen-Olpe, Märkischer Kreis

Pachtpreisentwicklung Nordrhein-Westfalen



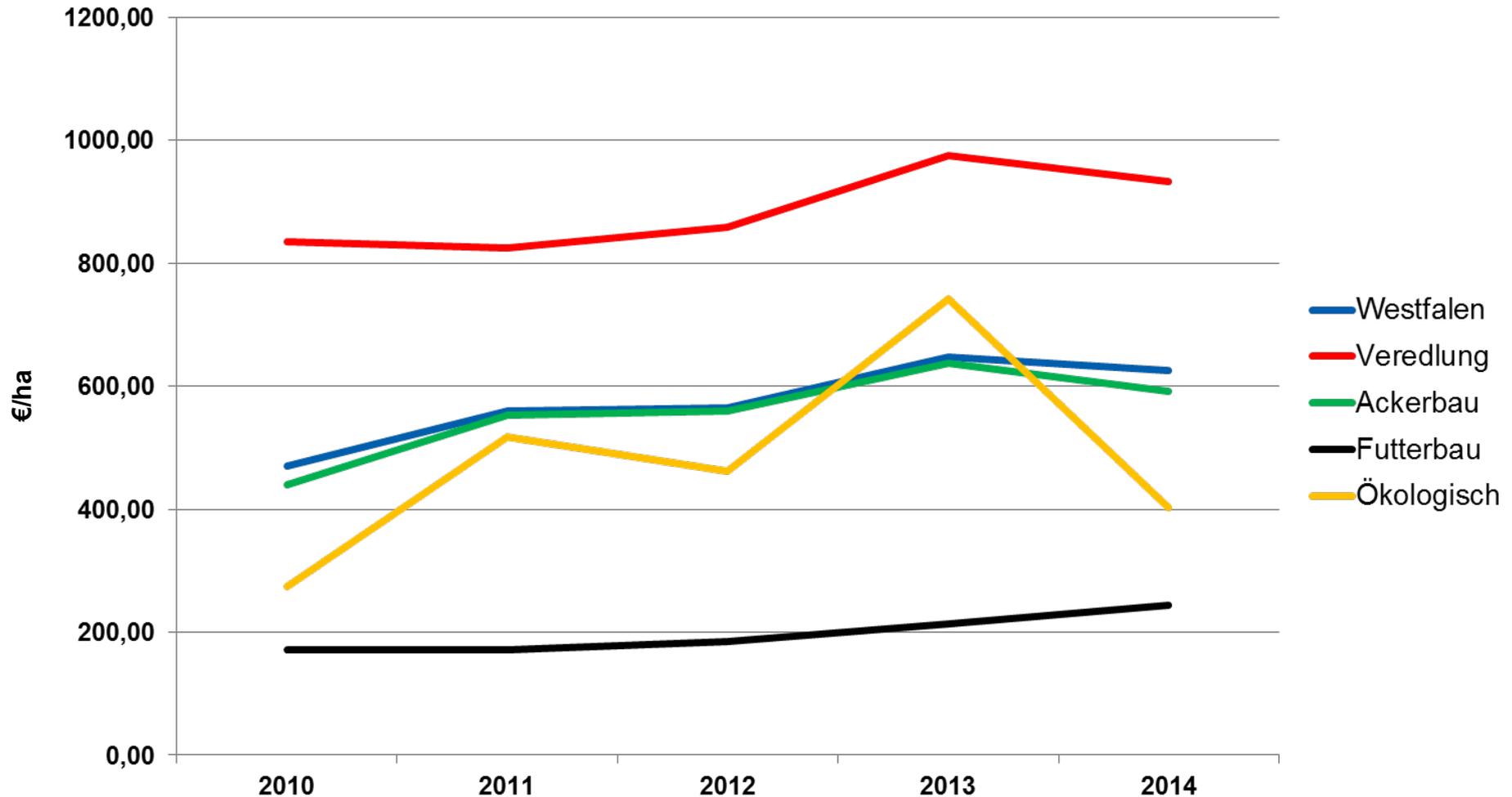
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW 2014

Pachtpreise (Ackerland) 2013 im Vergleich der Bundesländer



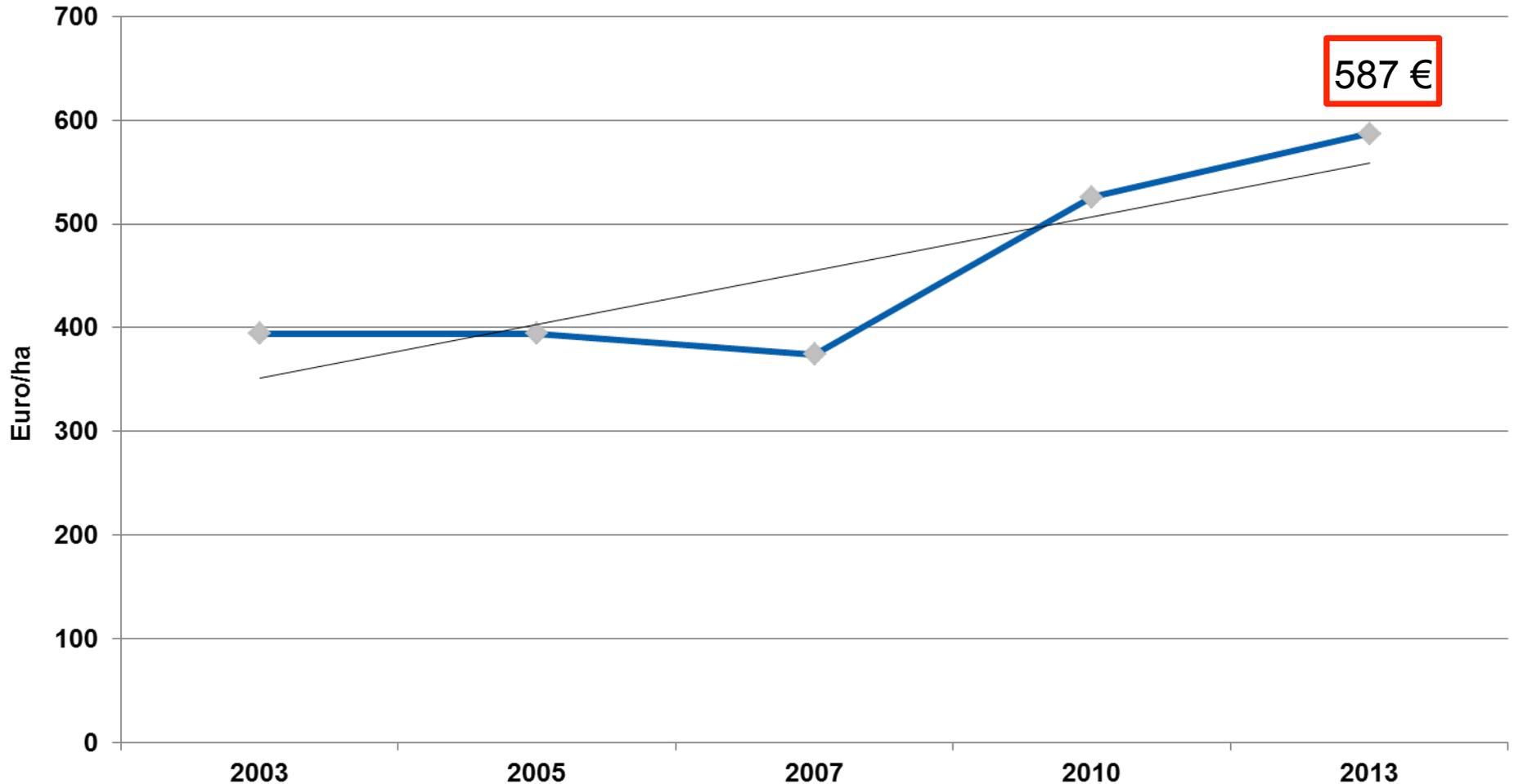
Quelle: Statistisches Bundesamt 2014

Pachtpreise in Westfalen-Lippe -Pachtverträge-

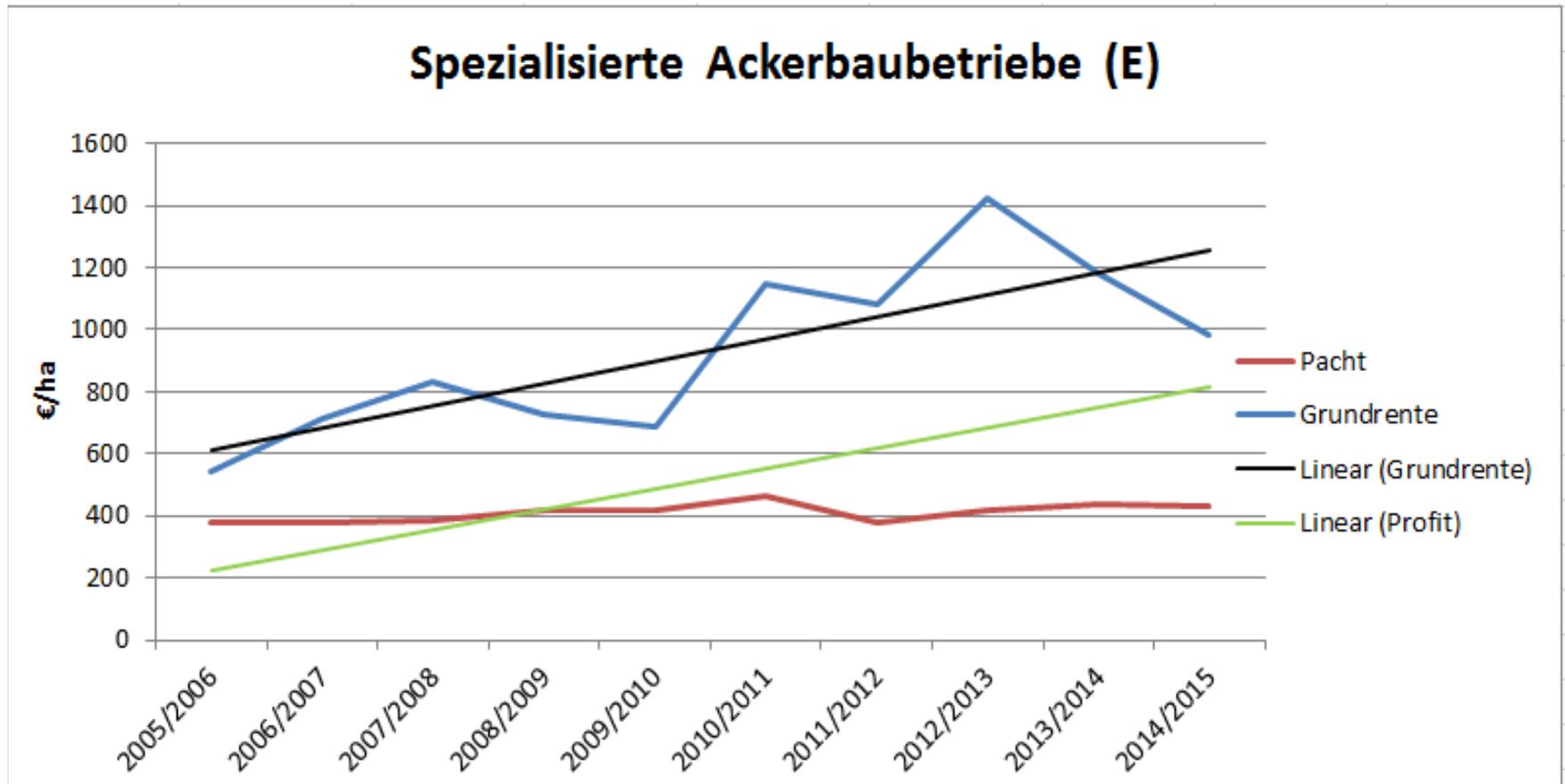


Quelle: Pachtverträge, eigene Berechnungen

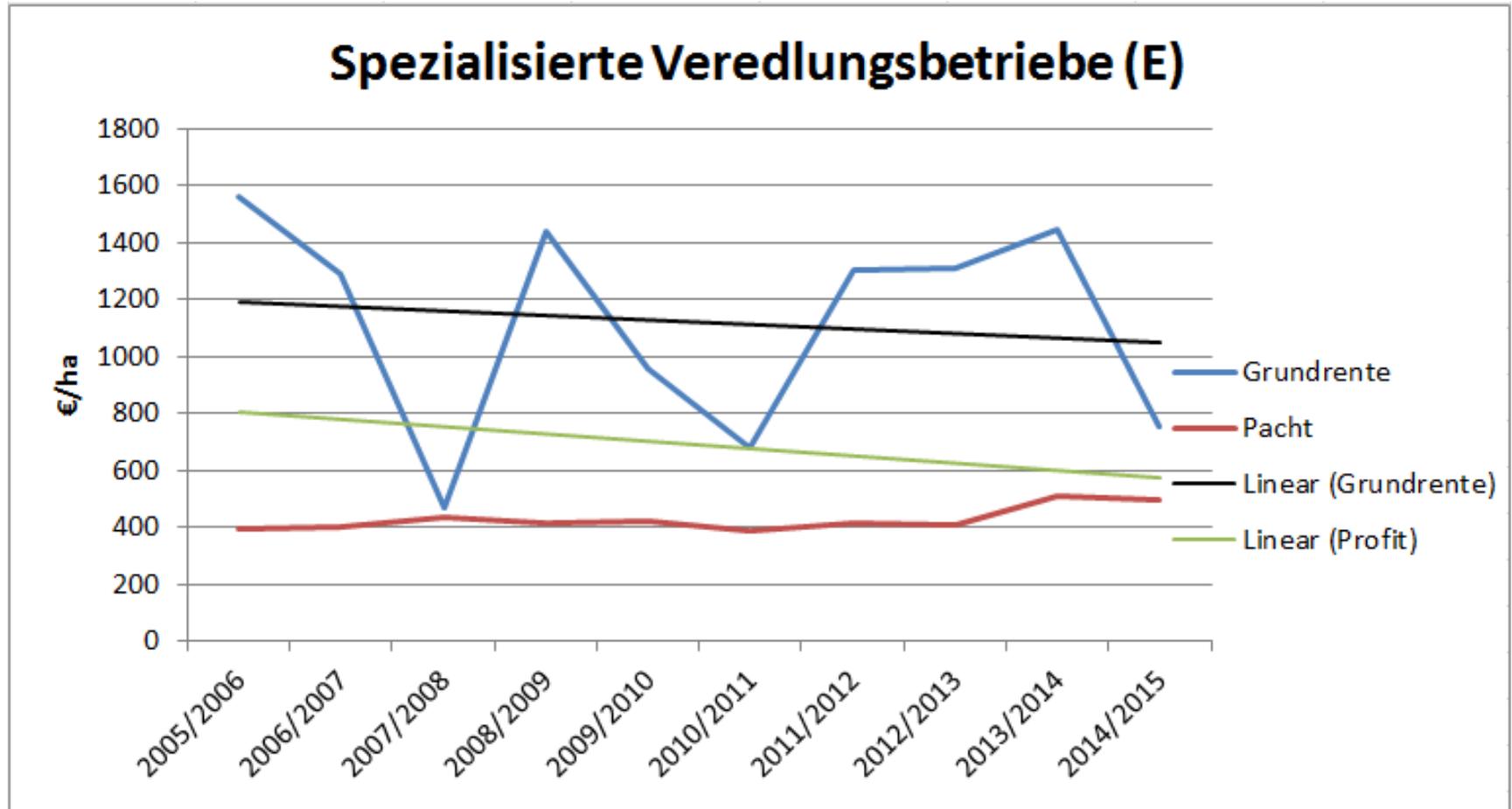
Entwicklung Pachtentgelt Neupacht für Ackerland (NRW)



Grundrenten und Pachtpreise (Ackerbaubetriebe)



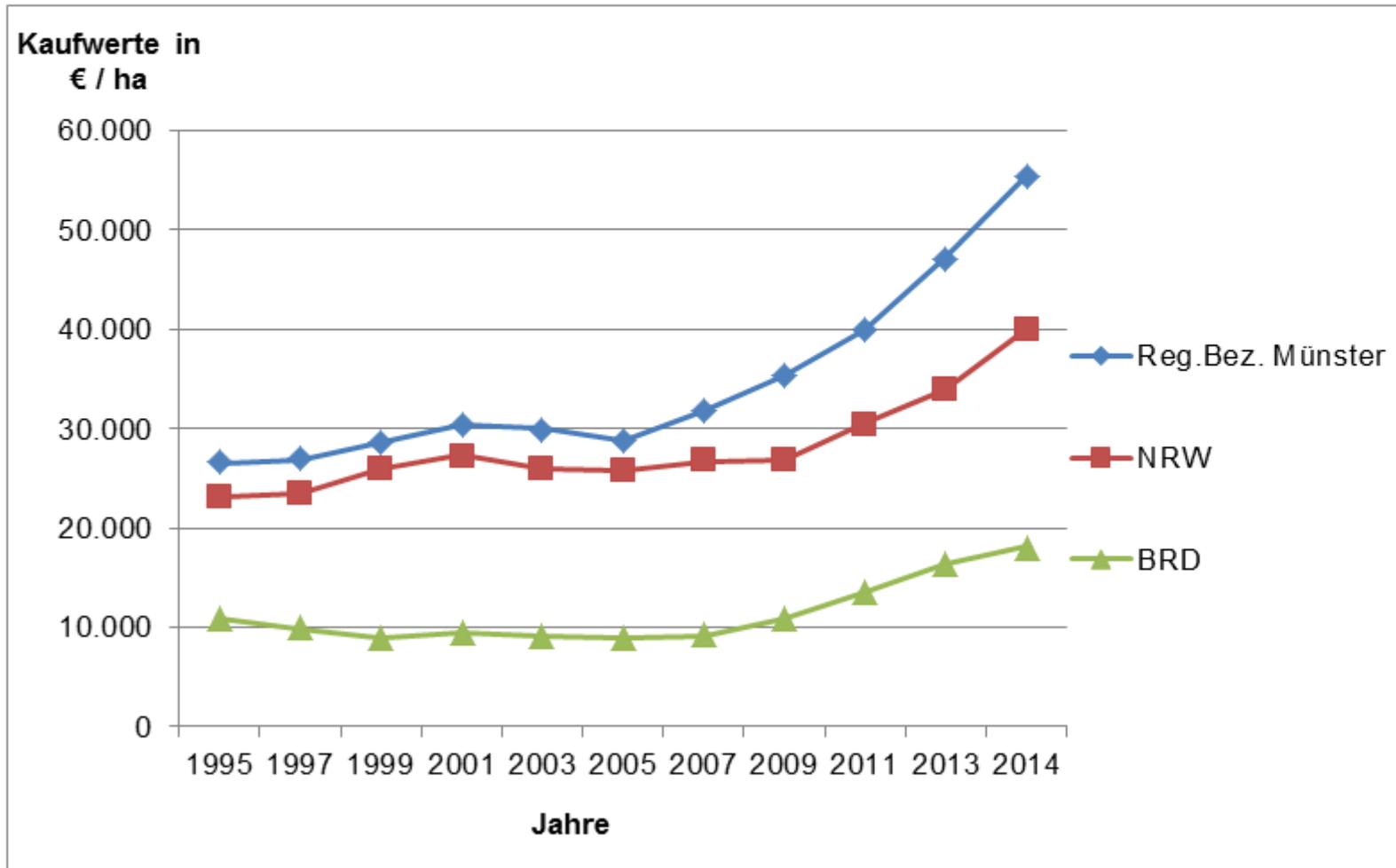
Grundrenten und Pachtpreise (Veredlungsbetriebe)



Fazit Pachtpreise

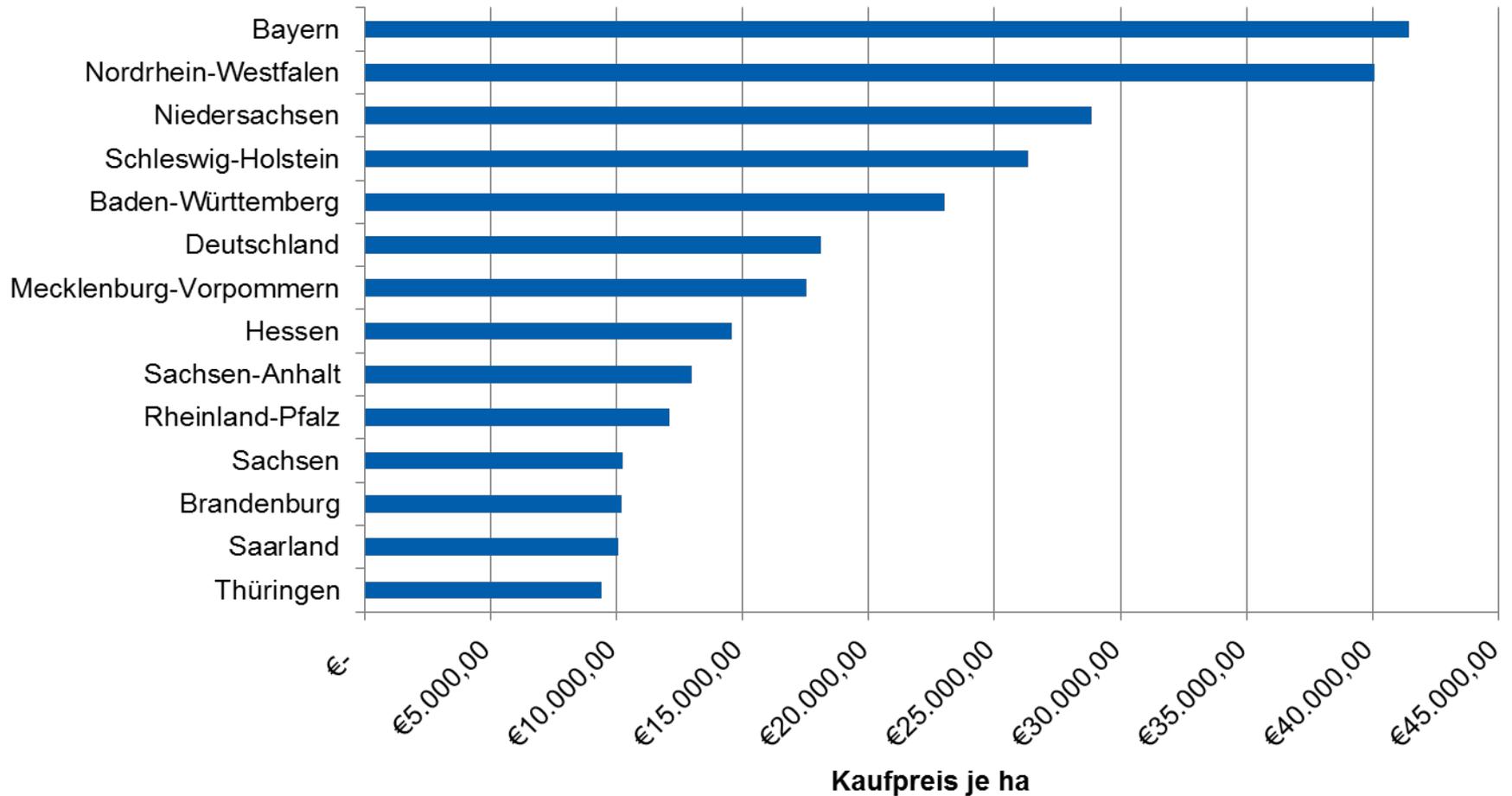
- **Bestandspachten** in NRW für **LF** bei **385 €/ha**, für **Ackerland** bei **460 €/ha**, **Neupachten** für **LF** bei **510 €/ha** und für **Ackerland** bei **587 € (2013)**
- Zunehmende Pachtpreissteigerungen ab 2007
- Von Landwirten und Beratern zunehmend genannten regionalen Pachten in Höhe 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

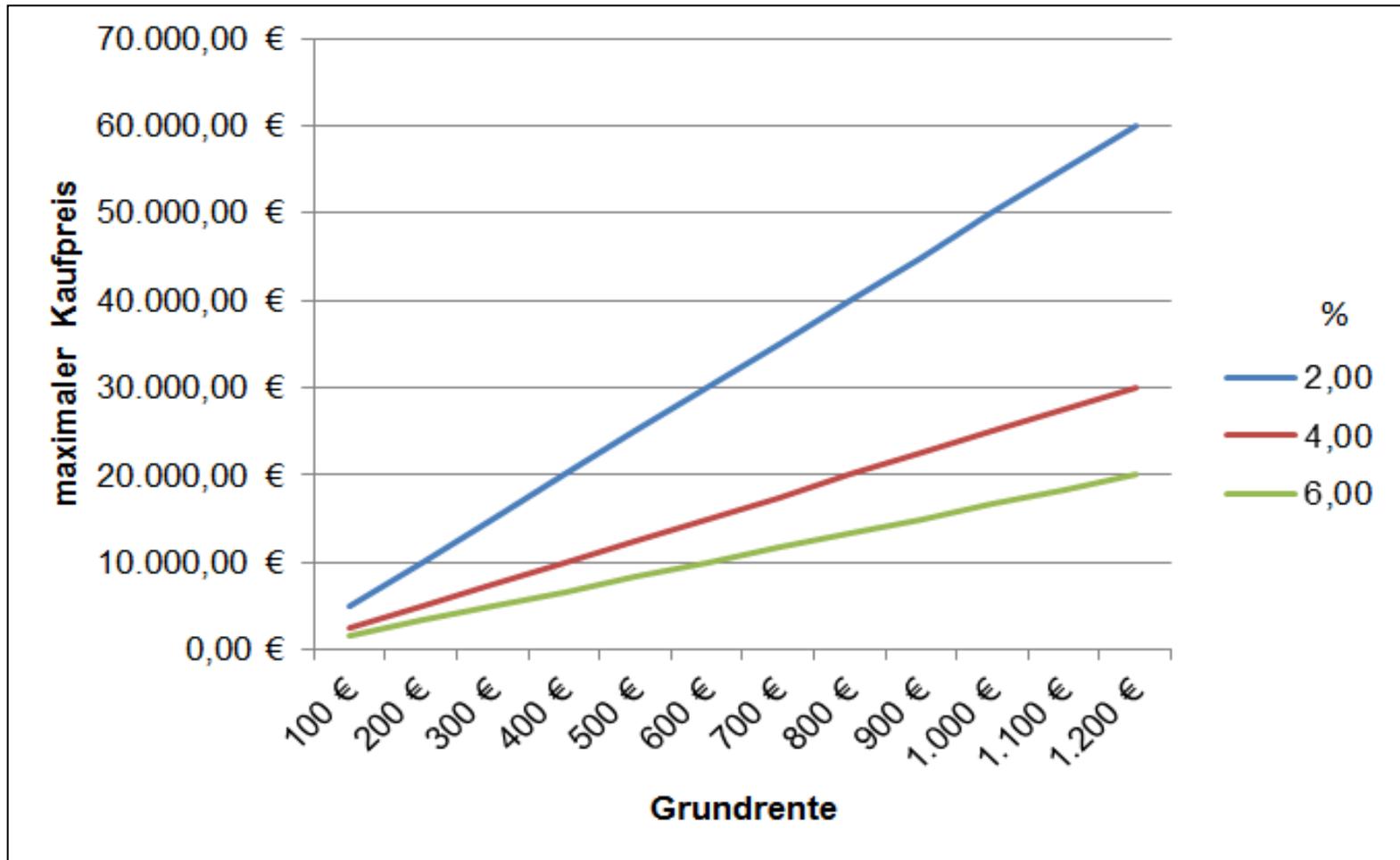


Quelle: Statistisches Bundesamt

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

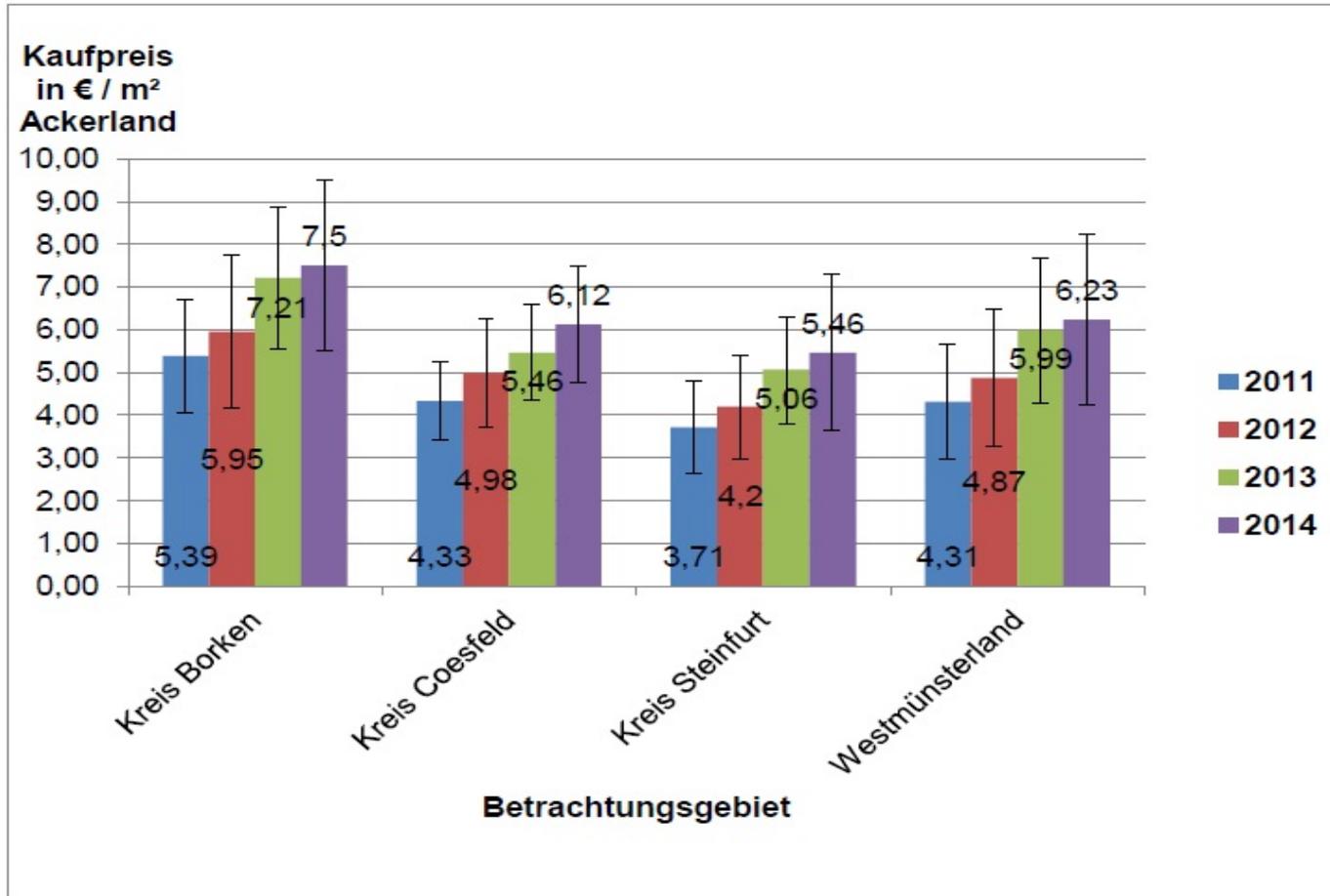
Datengrundlage: 1.223 in die Auswertung einbezogene Kauffälle für den Zeitraum 2011-2014 (Bereitstellung durch die 5 Gutachterausschüsse)

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
Westmünsterland	398.345	2.728.824	3.487.777	538.032	2,09
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

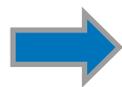
Modellzusammenfassung						
	r	r ²	Korrigiertes r ²	Standardfehler des Schätzers	Signifikanz	p
Westmünsterland	0,160	0,026	0,025	1,861447	0,000	***
Kreis Borken	0,174	0,030	0,028	1,856634	0,001	***
Kreis Coesfeld	0,134	0,018	0,14	1,375423	0,045	*
Kreis Steinfurt	0,232	0,054	0,052	1,531558	0,000	***



Kaufpreis steigt mit zunehmender Flächengröße signifikant

Viehbesatz und Kaufpreis je qm LF

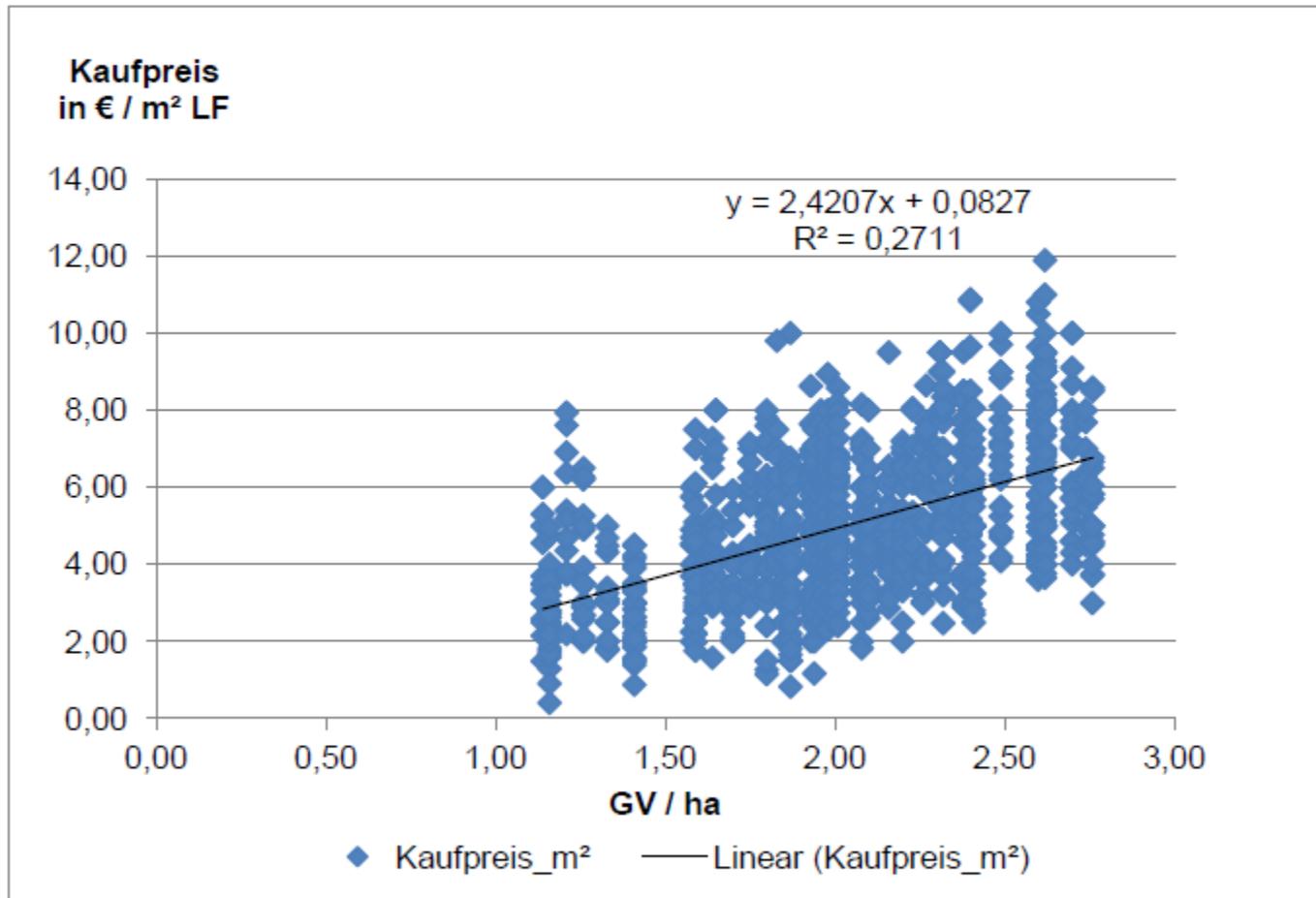
Modellzusammenfassung					
r	r ²	Korrigiertes r ²	Standardfehler des Schätzers	Signifikanz	p
0,521	0,271	0,27	1,610915329	0,000	***



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

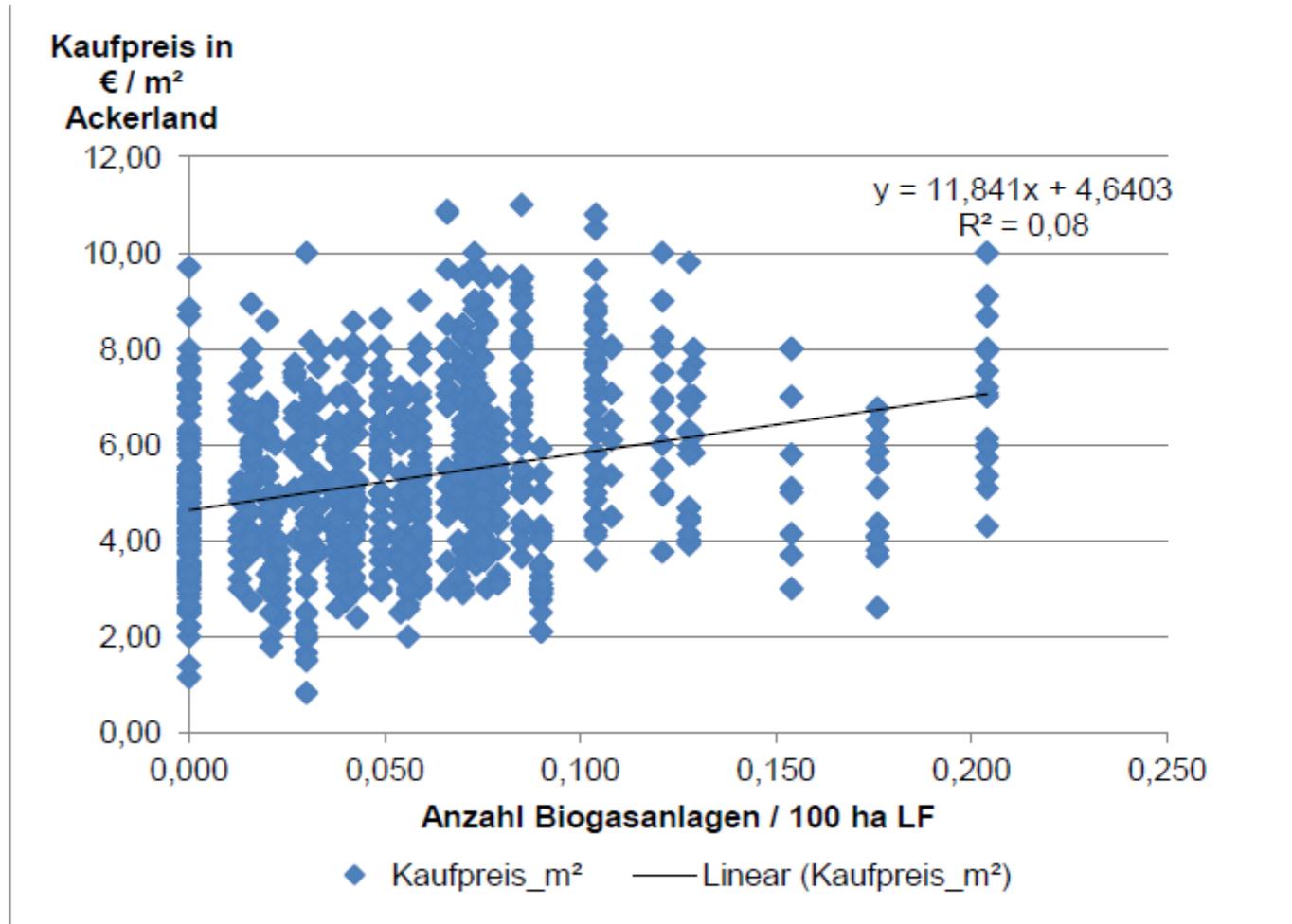


Quelle: Feldmann 2015

Ergebnisse Biogasanlagen

- Mit der Zunahme der Anzahl an Biogasanlagen / der installierten elektrischen Leistung steigt der Kaufpreis je m² 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 €/m² 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