

# Der Markt mit landwirtschaftlichem Boden in einer ausgewählten Region der Schweiz

Autor(en): **Egger, Urs**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Zeitschrift für Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie = Économie et sociologie agraires**

Band (Jahr): **7 (1979)**

Heft 14

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-966214>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

DER MARKT MIT LANDWIRTSCHAFTLICHEM BODEN IN EINER AUSGE-  
WAEHLTEN REGION DER SCHWEIZ

---

Urs Egger \*

1. Einführung

Vor ein paar Jahren erschien ebenfalls in dieser Zeitschrift unter dem Titel "Einführung in das Bodenproblem aus volkswirtschaftlicher Sicht" von M. Dubois<sup>1)</sup> eine Zusammenstellung einiger grundlegenden Tatsachen des Bodenproblems. Mit dem nun vorliegenden Artikel, der auf der Basis einer Diplomarbeit entstand<sup>2)</sup>, soll an jene grundsätzlich gehaltene Publikation angeknüpft und eine Darstellung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes anhand des Beispiels Kanton Zürich gegeben werden.

2. Allgemeine Charakteristika des landwirtschaftlichen Bodenmarktes

Bevor wir näher auf die Situation im Kanton Zürich eintreten, wollen wir einige allgemeine Bestimmungsgründe dieses Marktes betrachten.

Zunächst muss man sich bewusst werden, dass Bodenfragen immer unter Berücksichtigung des gesellschaftlichen Zusammenhanges, vor allem der (Boden)-Rechtsordnung, behandelt werden müssen. J. Kühne schreibt dazu: "Mit der Bodennutzung - mit

---

\* Mitarbeiter an der Wirtschaftslehre des Landbaues, ETH Zürich

1) Vgl. Dubois, Monique: Einführung in das Bodenproblem aus volkswirtschaftlicher Sicht. In: Zeitschrift für Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie, Schweiz. Gesellschaft f. Agrarwirtschaft, Nr. 3, 1974.

2) Vgl. Egger, Urs: Untersuchung des Marktes mit landwirtschaftlichem Boden in einer ausgewählten Region der Schweiz: Marktstrukturen und Preisbildung. Diplomarbeit Wirtschaftslehre des Landbaues, ETH Zürich, 1979.

der Agriculture - ist der Grund gelegt zur Kultur der Menschheit und sie kristallisiert zu dem Urbegriff traditioneller Kultur zur Rechtsordnung ... Landwirtschaftliche Bodennutzung und Bodenrecht sind als Fundament der Wirtschafts- und Rechtsordnung gemeinsam entstanden." <sup>3)</sup> Die Bedeutung der Rechtsordnung für den Bodenmarkt lässt sich heute auch daraus ersehen, dass es in der Schweiz einige Bodengesetze gibt, die diesen Markt regeln. Diese Erlasse, die im Verlauf dieses Jahrhunderts vor allem aufgrund der Erfahrungen im Ersten Weltkrieg entstanden sind, üben ihren Einfluss auf den Markt durch Marktteilnehmerbeschränkungen, Preisregulierung, Verkaufsbeschränkungen, usw. aus. Trotz dieser Massnahmen trat der gewünschte Erfolg einer Marktstabilisierung nicht unbedingt ein. Dies ist in erster Linie auf die starke Einwirkung der nicht-landwirtschaftlichen Nutzungsarten des Bodens auf diesen Markt zurückzuführen. Da die nicht-landwirtschaftliche Bodenverwendung in der Regel eine höhere Grundrente abwirft, sind diese Nachfrager im Wettbewerb um den Boden gegenüber landwirtschaftlichen Nachfragern in einer stärkeren Position. Hier ist an erster Stelle der Baulandmarkt als Einflussgrösse zu nennen. Bevor Zonenordnungen bestanden, galt grundsätzlich aller Boden in der Expansionsphase der Wirtschaft von damals als Bauland. Die Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Boden blieben nicht aus.

Damit ist die Bedeutung planerischer Massnahmen (Raumplanung) für den Bodenmarkt bereits angedeutet. Aber auch agrarpolitische Massnahmen, wie z.B. die Milchkontingentierung oder die Ausrichtung von Flächenbeiträgen, wirken sich auf Bodenpreise und nachgefragte Menge aus.

---

3) Kühne, J.: Das Bodenrecht, die wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung des Bodens. Schriftenreihe der Oesterreichischen Gesellschaft für Raumforschung und Raumplanung, Bd. 10, in Kommission: Springer Verlag, Wien - New York, 1970, S. 16.

F.W. von Randow versucht, die Marktform folgendermassen zu beschreiben: "Der Bodenmarkt ist ein typisch unvollkommener Markt; er besteht aus einer unübersehbaren Anzahl von Teilmärkten. Sachliche, personelle, räumliche und zeitliche Präferenzen bestimmen sie. Die Markttransparenz fehlt. Wir finden nebeneinander offene und geschlossene Märkte, letztere z.B. aus städtebaulichen, wirtschafts-, sozial-, militär- oder raumpolitischen Gründen"<sup>4)</sup>.

### 3. Der Markt mit landwirtschaftlichem Boden im Kanton Zürich

a) Bodenstatistische Probleme: Wer sich mit dem Besitzwechsel landwirtschaftlichen Bodens in der Schweiz beschäftigen will, wird auf die Schwierigkeit stossen, dass lediglich in den Kantonen Bern und Zürich entsprechende statistische Angaben existieren. Aus diesen und anderen Gründen (wirtschaftsstrukturelle, Gegensatz Stadt/Land, Bauentwicklung) wurde in der erwähnten Diplomarbeit die Beschränkung auf den Kanton Zürich vorgenommen.

Da die früheren Erhebungsmethoden des statistischen Amtes heutigen Mitarbeitern dieses Amtes nicht über alle Zweifel erhaben erscheinen und zudem seit 1973 andere Erhebungskriterien verwendet werden (EDV-Erfassung), konnte keine Auswertung mit statistischen Methoden vorgenommen werden. Die nun folgenden Angaben können also lediglich eine Uebersicht bieten, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Zahlen von 1973 an nicht mit den früheren verglichen werden können.

---

<sup>4)</sup> Randow, von F.W.: Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr, Grundstücks- und Pachtpreise, in der Reihe der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.v., Bonn, Februar 1962, S. 7.

Aufgrund der unterschiedlichen Teilnehmerstruktur, verschiedener Preise und anderen nachgefragten Mengen müssen drei Teilmärkte unterschieden werden:

- Markt mit landwirtschaftlichen Liegenschaften,
- Markt mit landwirtschaftlichen Einzelgrundstücken,
- Pachtlandmarkt.

Im Rahmen dieser Arbeit wird der Pachtlandmarkt nicht untersucht, obwohl dieser Teilmarkt heute grosse Bedeutung besitzt. Die Problematik dieses Teilmarktes ist jedoch so bedeutungsvoll, um einmal speziell untersucht zu werden.

Dem Verfasser sind keine schweizerischen Publikationen zu diesem Thema bekannt. Es sei deshalb auf deutsche Arbeiten verwiesen, deren prinzipielle Ergebnisse aber auch für unser Land gültig sein dürften<sup>5)</sup>.

b) Landwirtschaftliche Liegenschaften: Wenn man die Gesamtzahl der Handänderungen landwirtschaftlicher Liegenschaften seit 1926 betrachtet, fällt die rückläufige Tendenz flächenwie auch anzahlmässig auf. Die stärksten Schwankungen traten in den 40er Jahren auf, wo zunächst durch die gesetzlichen Vorschriften der Kriegszeit der Besitzwechsel stark erschwert wurde. In den Jahren nach Kriegsende machte sich dann ein gewisser Nachholbedarf bemerkbar.

---

5) Breloh, Paul: Bedeutung, Gestaltung und Probleme der Landpacht und die wirtschaftliche Situation der Betriebe mit Pachtland in der Bundesrepublik Deutschland, in der Reihe der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V., Bonn, als Manuskript vervielfältigt, Bonn 1968 und

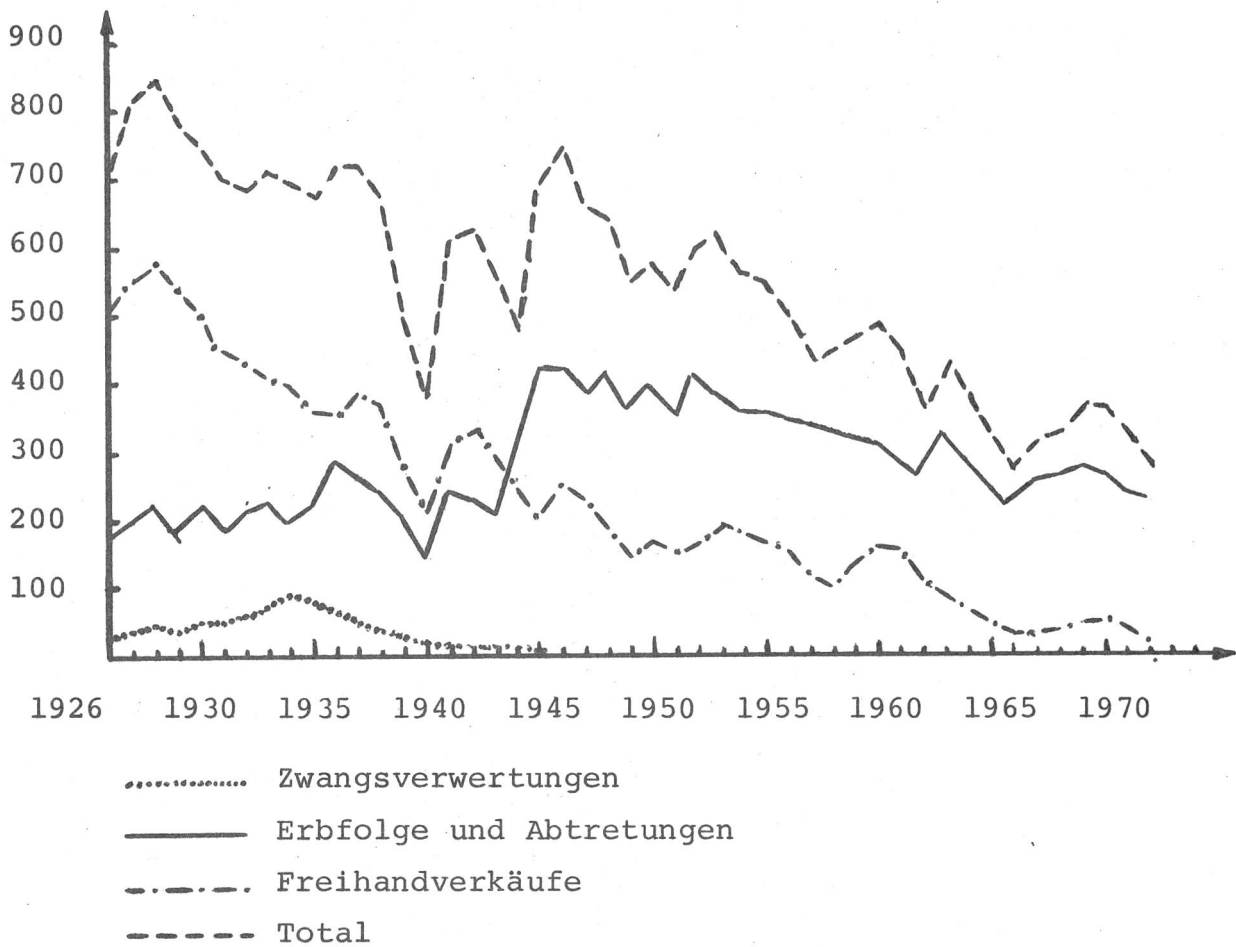
Kalis, Hans: Der landwirtschaftliche Pachtpreis und seine Bestimmungsgründe (dargestellt an den Verhältnissen im Nordrhein). Inaugural-Dissertation der Rheinischen Friedrich Wilhelms-Universität, Bonn 1960.

Tabelle 1: Anzahl und Fläche der Handänderungen landwirtschaftlicher Liegenschaften im Kanton Zürich  
1926 - 1972

Jahr	Anzahl	Fläche (ha)	Jahr	Anzahl	Fläche (ha)
1926	730	4166	1949	544	3498
1927	806	4557	1950	578	3700
1928	844	4929	1951	533	3139
1929	773	4647	1952	597	3784
1930	753	4302	1953	617	4089
1931	707	4176	1954	564	3727
1932	688	4122	1955	552	3783
1933	710	4087	1956	498	3324
1934	697	4271	1957	429	2986
1935	675	4363	1958	Angaben fehlen	
1936	717	4643	1959	Angaben fehlen	
1937	719	4368	1960	487	3446
1938	678	4407	1961	457	3291
1939	514	3233	1962	371	2710
1940	384	2209	1963	420	3184
1941	607	3585	1964	376	2893
1942	621	3756	1965	335	2815
1943	548	3131	1966	288	2179
1944	493	2844	1967	313	2407
1945	674	4116	1968	336	2556
1946	746	4555	1969	382	2893
1947	658	4092	1970	379	2764
1948	643	4026	1971	333	2713
			1972	291	2306

Quelle: Die Angaben für die Jahre 1926 - 1955 stammen aus:  
Statistisches Amt des Kantons Zürich, Statistische  
Berichte des Kantons Zürich, Heft 1, 1958, S. 7.  
Die übrigen Angaben stammen aus den Archiven des  
Statistischen Amtes.

Abbildung 1: Anzahl Handänderungen nach Art von 1926 - 1972



Quelle: 1926 - 1943: Zürcher Wirtschaftsbilder Nr. 2  
1946, S. 57

1945 - 1955: Statistische Berichte des Kantons Zürich,  
Heft 1, 1958, S. 14

1956 - 1972: Archiv des Statistischen Amtes des  
Kantons Zürich

---

Der rückläufige Umsatz ist auf die strukturellen Änderungen der schweizerischen Landwirtschaft in den letzten 50 Jahren zurückzuführen. Während dieser Zeit ging die Gesamtnutzfläche zurück und die durchschnittliche Betriebsgrösse stieg an. Dass sich daneben aber auch die Marktstruktur geändert hat, verdeutlicht ein Vergleich der Handänderungsarten.

Wir wollen uns zuerst den Zwangsverwertungen zuwenden, die in der Wirtschaftskrise der Dreissiger Jahre gehäuft auftraten. In jenen Jahren mussten etliche Kleinbauern ihren Betrieb aufgeben. Nachher ging diese Handänderungsart stark zurück und ist seit dem 2. Weltkrieg bedeutungslos geworden. Hier scheinen die ergriffenen Massnahmen (Schaffung der Zürcher Bauernhilfskreise 1933, kriegswirtschaftliche Massnahmen, Verschuldungsgrenze LEG<sup>6)</sup> 1947) von Erfolg gekrönt gewesen zu sein. Dies soll allerdings nicht heissen, dass das Problem der Verschuldung der Landwirtschaft heute gelöst ist.

Bei den übrigen Handänderungen hat sich das Bild ebenfalls verschoben. Während vor dem Weltkrieg der überwiegende Teil der Liegenschaften den Besitzer im Freihandverkauf wechselte, gewinnen Abtretung und Erbfolgeänderungen nach dem Krieg an Bedeutung. Die kriegswirtschaftlichen Massnahmen, die zum Teil bis 1952 beibehalten wurden (Massnahmen gegen die Bodenspekulation), hatten die Freihandverkäufe erschwert. Nach deren Aufhebung wurde die Stellung der Erben 1953 mit der Einführung des EGG<sup>7)</sup> verbessert. Da diese Vorschriften nicht für Bauland gelten, ist ein erneutes Ansteigen der Freihandverkäufe anfangs der sechziger Jahre festzustellen. Die grossen Landkäufe für Siedlungen wurden alle bis 1965/70 getätigt, so dass heute der Freihandverkaufsmarkt nahezu ausgetrocknet ist.

In dieser Beobachtungsphase hat sich der landwirtschaftliche Liegenschaftenmarkt von einem konjunkturell empfindlichen (Dominieren der Freihandverkäufe und Zwangsverwertungen) zu einem konjunkturell unempfindlichen (Dominieren der Abtretungen und Erbfolge) gewandelt.

---

6) LEG: Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen

7) EGG: Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes



Die Aenderung der Betriebsgrössen in der Landwirtschaft und die erwähnte Häufung der Zwangsverwertungen, vor allem von Kleinbetrieben in der Wirtschaftsdepression der Dreissiger Jahre, schlägt sich auch in der Besitzwechselstatistik nach Grösse nieder. Aus statistischen Gründen ist der Betriebsgrössenvergleich allerdings nur bis 1955 möglich. Danach ging der Anteil der Zwerg- und Kleinbetriebe in der zweiten Periode zurück, während die grösseren Betriebe prozentual mehr wechselten (vgl. Tabelle 2). Liegenschaften unter 5 Hektaren stellen immer noch den grössten Teil der Handänderungen dar. Flächenmässig sind sie aber viel weniger bedeutend. Es werden mehr Kleinbetriebe umgesetzt als es ihrem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe 1955 entsprechen würde. Für die anderen Klassen gilt das umgekehrte.

Tabelle 2: Betriebsgrössenklassen aller Handänderungen

Betriebsgrösse ha	1926 - 43		1946 - 55		Fläche %	Landw. Betriebe 1955 in %
	Zahl	%	Zahl	%		
0,51 - 3,0	3823	31,4	1701	28,2	6,6	19,1
3,01 - 5,0	2263	18,6	952	15,3	10,0	11,6
5,01 - 10,0	4133	34,0	2295	38,0	43,6	41,6
10,01 - 15,0	1417	11,6	777	12,9	24,0	20,0
über 15,0	535	4,4	307	5,1	15,3	7,7
Total	12171	100	6032	100	100	100

Quelle: Die Zahlen für 1926 - 43 stammen aus den Zürcher Wirtschaftsbildern Nr. 2, 1946, S. 46,

Während die Zahlen von 1946 - 55 aus den Statistischen Berichten Heft 1, 1958, S. 13 bzw. 9 stammen.

Wenn man nun diese Grössenklassen nach Art der Handänderung gliedert, stellt man fest, dass die Zwerg- und Kleinbetriebe deutlich mehr freihändig verkauft werden. Im Gegensatz dazu werden die grösseren Betriebe mehr vererbt oder abgetreten. Dies lässt den Schluss zu, dass die meist als Nebenbeschäftigung bewirtschafteten Kleinbetriebe häufig an Nichtlandwirte verkauft werden, während grössere Einheiten eher in der Familie zur Weiterbewirtschaftung verbleiben.

Es wäre deshalb interessant, Angaben über die Marktteilnehmer zu besitzen. Hierfür kann aber lediglich eine Zusammenstellung des Statistischen Amtes für die Jahre 1954 - 56 herangezogen werden.

Tabelle 3: Handänderungen landwirtschaftlicher Liegenschaften im Jahresmittel 1954/56

Veräußerer	Erwerber			Zusammen
	Landwirte	Nicht-Landwirte	Oeffentliche Hand	
Anzahl				
Landwirte	359	74	12	445
Nicht-Landw.	11	76	5	92
Oeffentl.Hand	1	0	0	1
Zusammen	371	150	17	538
Fläche in Hektaren				
Landwirte	2846,01	376,93	69,65	3292,59
Nicht-Landw.	43,67	254,02	15,28	312,97
Oeffentl.Hand	4,59	0,80	0,44	5,83
Zusammen	2894,27	631,75	85,37	3611,39
In Prozent der gesamten, umgesetzten Fläche				
Landwirte	78,8	10,5	1,9	91,2
Nicht-Landw.	1,2	7,0	0,5	8,7
Oeffentl.Hand	0,1	0,0	0,0	0,1
Zusammen	80,1	17,5	2,4	100,0
Quelle: Statistische Berichte Heft 1, 1958, S. 110				

Aus Tabelle 3 ist zu ersehen, dass ca. 2/3 der Betriebe mit 79 % der Fläche zwischen Landwirten wechseln. Nur 14 % der Liegenschaften gelangen von Landwirten an Nicht-Landwirte.

Tabelle 4: Handänderungen landwirtschaftlicher Liegen-  
schaften nach Handänderungsarten.  
Jahresmittel 1954/56

Veräusserer	Erwerber			Zusammen
	Landwirte	Nicht-Landwirte	Oeffentliche Hand	
Freihandverkäufe (in ha)				
Landwirte	605,41	269,82	68,96	944,19
Nicht-Landw.	25,78	88,31	15,28	129,37
Oeffentl.Hand	-	0,80	-	0,80
Zusammen	631,19	358,93	84,24	1074,36
Uebrige Handänderungen (in ha)				
Landwirte	2240,60	107,11	0,69	2348,40
Nicht-Landw.	17,89	165,71	-	183,60
Offentl.Hand	4,59	-	0,44	5,03
Zusammen	2263,08	272,82	1,13	2537,03
Quelle: Statistische Berichte Heft 1, 1958, S. 113				

Die Aufteilung nach Handänderungsarten macht deutlich, dass der Wechsel zwischen Landwirten vor allem in der Erbfolge oder als Abtretung geschieht. Die Nicht-Landwirte und die öffentliche Hand sind bei den Freihandverkäufen wesentlich stärker vertreten. Man kann also sagen, dass der grössere Teil des bäuerlichen Landverlustes auf dem Wege des Freihandverkaufes geschieht. Dabei ist zu beachten, dass zwischen den Landwirten vor allem mittelgrosse Betriebe wechseln, während die Nicht-Landwirte in erster Linie Klein- und Zwergbetriebe erwerben.

Als nächste wichtige Grösse zur Erklärung einer Marktstruktur sollen nun die Preise betrachtet werden. Hierzu können jedoch nur die Freihandverkäufe herangezogen werden, da einzig diese Preise von den Notariaten erfasst werden. Es ist aber anzunehmen, dass bei Erbfolge oder Abtretung in der Regel der Ertragswert als Preis eingesetzt wird.

Da der Boden ein heterogenes Gut ist, sind die hier berechneten kantonalen Durchschnittspreise entsprechend zu relativieren.

Der Verlauf dieser Hektarpreise zeigt in der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg eine erstaunliche Konstanz. Allerdings lagen sie bereits damals beachtlich über dem Ertragswert.

Aufgrund der Erfahrungen des ersten Weltkrieges, wo in grossem Ausmass Bauerngüter zur Vermögensanlage erworben wurden, was sich in Preissteigerungen und Landverlust für die Landwirtschaft ausdrückte, wurden im zweiten Weltkrieg "Massnahmen gegen die Bodenspekulation" erlassen. Diese vermochten die Preise zu stabilisieren. Nach deren Aufhebung im Jahre 1952 stiegen die Preise dann auch sofort an. Nach kurzer Konstanz (1955 - 57) entschwebten sie innert weniger Jahre in phantastische Höhen. Wegen der kleiner werdenden Zahl von Verkäufen können extrem hohe Kaufpreise riesige Schwankungen der Preise von Jahr zu Jahr hervorrufen.

Tabelle 5: Hektarpreise landwirtschaftlicher Liegenschaften  
bei Freihandverkäufen 1926 - 1972

Jahr	Hektarpreise Fr./ha	Jahr	Hektarpreise Fr./ha
1926	9'501	1949	11'244
1927	9'551	1950	10'226
1928	9'525	1951	12'782
1929	9'684	1952	10'737
1930	9'676	1953	13'468
1931	10'119	1954	21'323
1932	8'630	1955	19'765
1933	7'975	1956	19'092
1934	7'366	1957	19'712
1935	6'347	1958	24'316
1936	8'372	1959	44'645
1937	8'103	1960	48'911
1938	7'776	1961	69'850
1939	8'830	1962	76'023
1940	11'239	1963	90'099
1941	9'794	1964	154'530
1942	9'483	1965	71'570
1943	9'954	1966	103'995
1944	8'536	1967	103'802
1945	-	1968	101'065
1946	11'050	1969	132'096
1947	9'831	1970	154'678
1948	10'403	1971	102'437
		1972	129'189

Quelle: Die Angaben für die Jahre 1926 - 43 entstammen den Zürcher Wirtschaftsbildern, Nr. 2, 1946, S. 92.

Das Jahr 1944 wurde berechnet nach Zürcher Wirtschaftsbildern, Nr. 4, 1945, S. 118.

Die Jahre 1946 - 55 wurden nach Statistische Berichte, Heft 1, 1958, S. 19 und die übrigen Jahre nach Archivzahlen berechnet.

Diese Kaufpreisentwicklung in schwindelnde Höhen zeigt, wie wenig die mit den EGG 1953 eingeführten Massnahmen dem Ziel der Marktstabilisierung gerecht werden konnten. Die Ende der Fünfziger Jahre einsetzende, konjunkturell bedingte rasante Bautätigkeit übte einen Einfluss auf die Preise des gesamten landwirtschaftlichen Bodens aus.

Tabelle 6: Hektarpreise der freihändig umgesetzten landwirtschaftlichen Liegenschaften 1973 - 76

Die Angaben sind in 1'000,- Fr./ha

Bezirke	1973	1974	1975	1976
Affoltern	160,4	180,6	142,1	-
Andelfingen	115,7	201,1	-	-
Bülach	339,3	280,7	144,9	1865,7
Dielsdorf	502,5	243,3	107,9	-
Hinwil	67,2	216,5	45,4	41,6
Horgen	129,9	97,8	-	585,5
Meilen	-	25,5	-	89,4
Pfäffikon	36,4	21,2	44,2	67,3
Uster	116,9	445,9	436,7	243,0
Winterthur	80,6	55,0	18,3	56,2
Zürich	-	-	341,1	-
St. Winterthur	-	-	-	561,5
Total	126,9	127,0	98,3	164,1

Quelle: Statistische Berichte des Kantons Zürich, Heft 1/2, 1974, Heft 1 der Jahrgänge 1976, 1977, 1978. Die Angaben des Bezirkes Zürich sind ohne Stadt Zürich.

Wenn man die Hektarpreise nach Bezirken getrennt berechnet, ergibt sich dieser Einfluss sehr deutlich. Die Angaben für die neuere Zeit zeigen das höhere Preisniveau in Regionalzentrumsbezirken (Bülach, Dielsdorf, Uster) verglichen mit den ländlichen Bezirken (Winterthur-Land, Pfäffikon, Hinwil). Die gleiche Tendenz lässt sich auch für die Periode 1956 - 1972 feststellen. Die Wirtschaftsstruktur und deren Entwicklung bestimmt also ganz wesentlich die Preise landwirtschaftlichen Bodens.

Diese hohen Preise, die um ein Vielfaches über dem Ertragswert liegen, können nur bezahlt werden, wenn entweder der Verkaufserlös von Bauland einem Landwirt zur Verfügung steht oder wenn der Boden aus der landwirtschaftlichen Produktion ausscheidet und eine andere Verwendung findet.

c) Einzelgrundstücke: Aufgrund des statistischen Materials kann dieser Teilmarkt nur für die Periode 1926 - 43 und dann erst wieder von 1974 - 76 untersucht werden. Für den dazwischen liegenden Zeitabschnitt gibt einzig die Zusammenstellung über die Kontrahenten der Jahre 1954-56 etwas Aufschluss (Tabelle 8).

Tabelle 7: Handänderungen landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke nach Art des Grundstückes 1926 - 43  
(Freihandverkäufe)

Freihandverkäufe							
Jahre	Äcker u. Wiesen	Rebland	Streue land, Ried	Wald	Korporationsanteile	Übrige	Insgesamt
Anzahl							
1926	2121	173	125	429	12	474	3334
1927	1744	162	114	434	18	457	2929
1928	2126	198	167	591	40	581	3703
1929	1789	157	120	429	29	478	3002
1930	1998	130	112	479	32	432	3183
1931	1417	153	97	358	27	370	2422
1932	1190	114	73	337	18	386	2118
1933	1144	97	105	272	16	282	1916
1934	1095	109	129	347	20	343	2043
1935	909	71	53	290	21	223	1567
1936	845	115	66	330	19	295	1670
1937	805	100	71	361	22	304	1663
1938	732	63	71	385	26	223	1500
1939	507	54	54	247	16	143	1021
1940	347	57	57	188	11	132	792
1941	419	61	108	220	19	250	1077
1942	390	53	177	209	10	160	999
1943	332	44	126	267	19	149	937

Für die erste Periode können ähnliche Tendenzen wie für den landwirtschaftlichen Liegenschaftenmarkt festgestellt werden. Es werden im Zeitablauf weniger Grundstücke umgesetzt und die Freihandverkäufe gehen zu Gunsten der Erbfolge und Abtretung zurück.

Tabelle 8: Handänderungen von unbebauten Grundstücken im Jahresmittel 1954/56

Veräusserer	Erwerber			Zusammen
	Landwirte	Nicht-Landwirte	Oeffentl. Hand	
Fläche in Hektaren				
Landwirte	491,23	337,42	116,46	945,11
Nicht-Landw.	100,28	377,67	65,70	543,65
Oeffentl. Hand	13,12	21,90	8,65	43,67
Zusammen	604,63	736,99	190,81	1532,43
In % der umgesetzten Fläche				
Landwirte	32,0	22,0	7,7	61,7
Nicht-Landw.	6,5	24,7	4,3	35,5
Oeffentl. Hand	0,9	1,4	0,5	2,8
Zusammen	39,4	48,1	12,5	100
Quelle: Statistische Berichte, Heft 1, 1958, S. 104				

Acker- und Wiesland erzielt wegen seiner Lage und der Bodenqualität in dieser Periode die höchsten Preise von ca. 6500,- Fr./ha.

Der Vergleich der Kontrahenten für die Jahre 1954/56 ergibt Unterschiede gegenüber dem landwirtschaftlichen Liegenschaftenmarkt. Etwa die Hälfte der Fläche, die von Landwirten veräussert wird - früher also bewirtschaftet wurde -



wird ausserhalb der Landwirtschaft verkauft. Die Landwirte erwerben den kleineren Teil der umgesetzten Fläche.

Während die Nicht-Landwirte und die öffentliche Hand auch die Einzelgrundstücke meist freihändig erwerben, verhalten sich die Landwirte im Gegensatz zum Liegenschaftenmarkt anders. Der Anteil ihrer Freihandkäufe ist fast so gross wie die übrigen Handänderungen.

Tabelle 9: Handänderungen von unbebauten Grundstücken nach Handänderungsarten, Jahresmittel 1954/56

Veräusserer	Erwerber			
	Landwirte	Nicht-Landwirte	Oeffentl. Hand	Zusammen
Freihandverkäufe (in ha)				
Landwirte	216,40	276,01	101,20	593,61
Nicht-Landw.	62,44	254,11	52,62	369,17
Oeffentl. Hand	2,13	14,99	0,37	17,49
Zusammen	280,97	545,11	154,19	980,27
Uebrige Handänderungen (in ha)				
Landwirte	274,83	51,41	15,26	351,50
Nicht-Landw.	37,84	123,56	13,08	174,48
Oeffentl. Hand	10,99	6,91	8,28	26,18
Zusammen	323,66	191,88	36,62	552,16
Quelle: Statistische Berichte, Heft 1, 1958, S. 105				

In den Preisen schlägt sich der unterschiedliche Verwendungszweck des Bodens nieder. Das von Landwirten erworbene Land dürfte in der Regel weiterhin bewirtschaftet werden. Der Kaufpreis liegt daher auch in der Nähe des Ertragswertes. Nicht-Landwirte sind bereit, höhere Preise zu bezahlen, da

sie auch höhere Grundrenten erwarten. Es ist aber billiger, Land direkt beim Landwirt zu erwerben, da dieser meist nicht über die nötige Markttransparenz verfügt.

Tabelle 10: Durchschnittliche Quadratmeterpreise

Veräusserer/Erwerber	Durchschnittspreis Fr./m <sup>2</sup>
Landwirt/Landwirt	1,14
Nicht-Landwirt/Landwirt	1,35
Landwirt/Nicht-Landwirt	8,45
Nicht-Landwirt/Nicht-Landwirt	15,40

Quelle: Statistische Berichte, Heft 1, 1958, S. 109

Für die neuere Zeit sind die Preisrelationen nach Bezirken dieselben wie bei den Liegenschaften. Interessant ist noch die Tatsache, dass in diesen Jahren (1974 - 76) mehr Fläche in Form von Einzelgrundstücken als in Form ganzer Betriebe den Besitzer freihändig gewechselt hat.

#### 4. Schlussbemerkung

Mit der vorliegenden Arbeit wurde versucht, einen Ueberblick über die Entwicklungstendenzen des landwirtschaftlichen Bodenmarktes der letzten Jahrzehnte im Kanton Zürich zu geben. Die nicht vorhandenen, detaillierten und systematischen Statistiken für diesen Bereich, die eine tiefergehende Analyse erlauben würden sowie die Tatsache, dass kein Werk existiert, welches diesen Markt gesamtschweizerisch beleuchtet, sind Indizien für die mangelnde Transparenz des Bodenmarktes. Wenn man die Geschichte des Bodenrechts etwas verfolgt, wird deutlich, wie hier starke Kräfte ihre Interessen verteidigen. Der Einfluss der Gesetzgebung auf die Marktstruktur ist vorhanden, doch hat sich gezeigt, dass einzig die relativ einschneidenden Massnahmen während den Kriegsjahren (1940 - 1952) den Markt einigermaßen stabilisieren konnten.

Klar treten die Auswirkungen der Bautätigkeit auf dem landwirtschaftlichen Boden hervor. Hier wurde man sich der Notwendigkeit einer Planung der Verwendung des knappen Raumes langsam bewusst. Es bleibt aber eine offene Frage, ob dieses Bewusstsein nicht zu spät erwacht ist und ob die Folgen falscher Raumverwendung noch zu korrigieren sind.