

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

Herausgeber: Schweizerische Gesellschaft für Agrarwirtschaft

Band: 7 (1979)

Heft: 14

Artikel: Der Markt mit landwirtschaftlichem Boden in einer ausgewählten Region der Schweiz

Autor: Egger, Urs

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

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 09.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

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. Dubois¹⁾ eine Zusammenstellung einiger grundlegenden Tatsachen des Bodenproblems. Mit dem nun vorliegenden Artikel, der auf der Basis einer Diplomarbeit entstand²⁾, 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 Zusammenhangs, 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 Agricultur - 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."³⁾. 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"⁴⁾.

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.

4) 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 dürften⁵⁾.

b) Landwirtschaftliche Liegenschaften: Wenn man die Gesamtzahl der Handänderungen landwirtschaftlicher Liegenschaften seit 1926 betrachtet, fällt die rückläufige Tendenz flächen- wie 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 Manuscript vervielfältigt, Bonn 1968 und

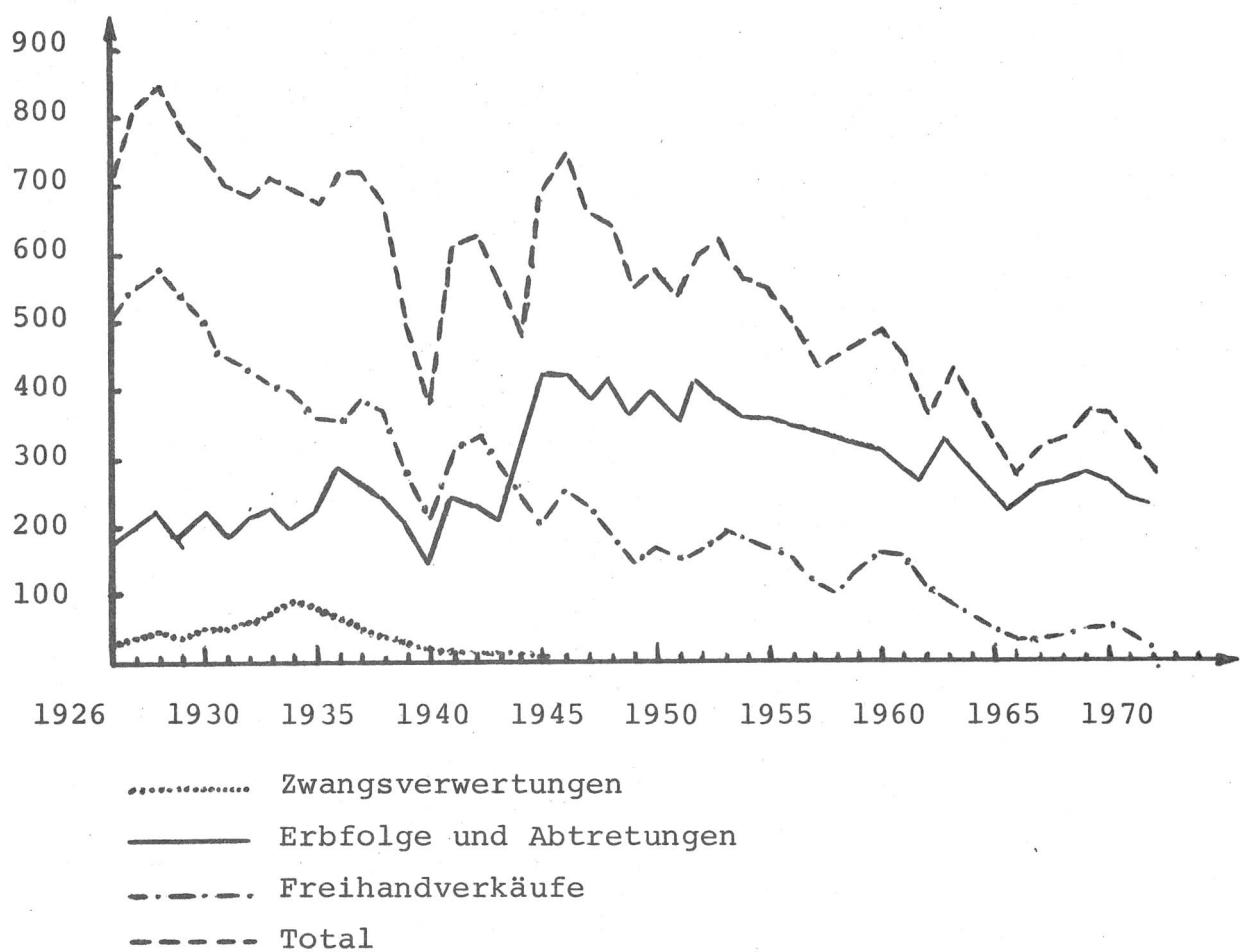
Kalis, Hans: Der landwirtschaftliche Pachtzeit und seine Bestimmungsgründe (dargestellt an den Verhältnissen im Nordrhein). Inaugural-Dissertation der Rheinischen Friedrich Wilhelms-Universität, Bonn 1960.

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 LEG⁶⁾ 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 EGG⁷⁾ 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 | | | |
|--|-----------|-----------------|------------------|----------|
| | Landwirte | Nicht-Landwirte | Öffentliche Hand | Zusammen |
| Anzahl | | | | |
| Landwirte | 359 | 74 | 12 | 445 |
| Nicht-Landw. | 11 | 76 | 5 | 92 |
| Öffentl. 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 |
| Öffentl. 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 |
| Öffentl. 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 Liegenschaften nach Handänderungsarten.
Jahresmittel 1954/56

| Veräusserer | Erwerber | | | |
|--|-----------|-----------------|------------------|----------|
| | Landwirte | Nicht-Landwirte | Öffentliche Hand | Zusammen |
| Freihandverkäufe (in ha) | | | | |
| Landwirte | 605,41 | 269,82 | 68,96 | 944,19 |
| Nicht-Landw. | 25,78 | 88,31 | 15,28 | 129,37 |
| Öffentl. Hand | - | 0,80 | - | 0,80 |
| Zusammen | 631,19 | 358,93 | 84,24 | 1074,36 |
| Übrige Handänderungen (in ha) | | | | |
| Landwirte | 2240,60 | 107,11 | 0,69 | 2348,40 |
| Nicht-Landw. | 17,89 | 165,71 | - | 183,60 |
| Öffentl. 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)

| Jahre | Freihandverkäufe | | | | | | | Insgesamt |
|--------|--------------------|---------|----------------------|------|-------------------------------|-----|--------|-----------|
| | Acker u. Wiesen | Rebland | Streue land, Ried | Wald | Korpora- tions- anteile | " | Übrige | |
| 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 | | | |
|---|-----------|-----------------|----------------|----------|
| | Landwirte | Nicht-Landwirte | Oeffentl. Hand | Zusammen |
| 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 ² |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 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.