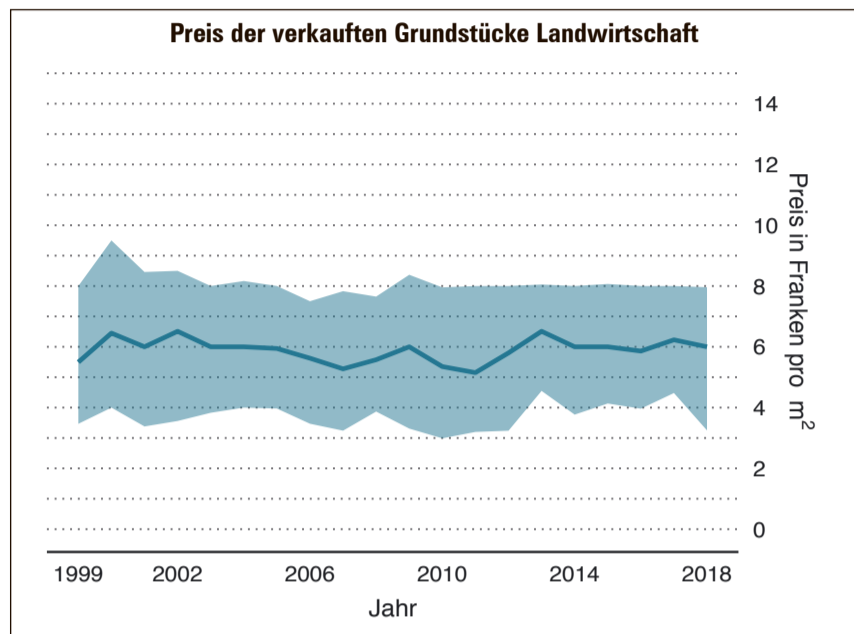


Fachteil Bodenpreise

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 2177733 ■ www.zbv.ch

Konstante Verkaufspreise für Landwirtschaftsland

Aktuelle Auswertung zu Land- und Waldverkäufen



Preisentwicklung verkaufter Grundstücke Landwirtschaft. Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich

Mitte August hat das Statistische Amt des Kantons Zürich eine Analyse zum Handel von Landwirtschaftsland und Waldflächen publiziert. Die Ergebnisse geben einen guten Überblick unter anderem über die Preise verkaufter Grundstücke.

Der Kanton Zürich rangiert mit 1,5 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner auf dem ersten Platz der bevölkerungsreichsten Kantone. Mit 900 Einwohnern pro km² weist der Kanton eine sehr hohe Bevölkerungsdichte auf, im Vergleich zu 212 Einwohnern pro km² im Schweizer Mittel. Die Bewohner wohnen im Siedlungsgebiet auf 22 Prozent der Fläche. Knapp 30 Prozent des Kantons ist bestockt und 41 Prozent ist Landwirtschaftsfläche.

Bei der bestockten Fläche gehören die ca. 53 000 ha Wald zur Hälfte dem Bund, dem Kanton und den Gemeinden und Korporationen. Die andere Hälfte gehört Privatpersonen, insgesamt ca. 18 300 Waldeigentümer. Waldeigentümer besitzen im Durchschnitt 1,45 ha Wald.

Die 70 000 ha Landwirtschaftsboden gehören 3300 Betrieben. Damit liegt der Kanton Zürich mit 21 ha/Betrieb gut im Schweizerischen Mittel.

Betrachten wir die Handänderungen sieht es so aus, dass seit 1974 bis 2018 insgesamt 14 200 Transaktionen von Waldstücken stattgefunden haben. Nehmen wir die letzten 10 Jahre so wechselten jährlich zwischen 380 und 625

Waldgrundstücke die Hand. Die betroffene Waldfläche lag zwischen 390 und 750 ha, was einer durchschnittlichen Grösse von ca. 1,3 ha pro Handänderung gleichkommt. Darin sind Verkäufe, Erbschaften, Abtretungen, Tausch und Enteignungen enthalten.

Schauen wir nur die verkauften Waldstücke an, so werden jährlich 150 bis 350 Waldstücke verkauft. Der durchschnittliche Preis lag zwischen Fr. 0,85 und Fr. 2,50, deutlich tiefer als in den Jahren 1982 bis 1992 mit bis Fr. 5.–/m². In den letzten Jahren lag der Preis bei 1,70 Fr./m²

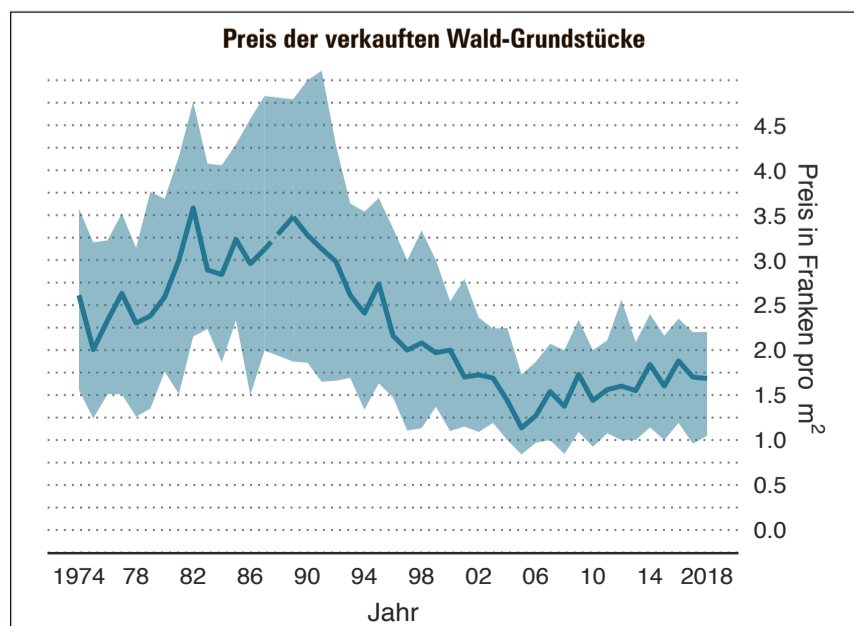
Seit 1995 bis 2018 haben 5100 Transaktionen von Landwirtschaftsland stattgefunden. Die durchschnittliche Grösse lag bei ca. 1,5 ha. Schauen wir nur die verkauften Grundstücke an, so wurden jährlich zwischen 160 und 250 Grundstücke verkauft mit einer durchschnittlichen Parzellengrösse von ca. 2 ha.

Der durchschnittliche Verkaufspreis bei landwirtschaftlichen Grundstücken liegt stabil bei Fr. 6.–/m². Wenn wir diesen Preis mit dem Preis für Bauland vergleichen, so fällt ein grosser Unterschied auf.

Einerseits ist die Spanne Landwirtschaftsland zu Bauland sehr gross, andererseits wird diese Spanne immer grösser. Der mittlere Preis für Wohnbauland lag 2015 bei Fr. 800.–/m².

Die Studie kann abgerufen werden unter www.statistik.zh.ch oder im DataShop bestellt werden: datashop@statistik.ji.zh.

■ Pablo Nett, ZBV-Beratungsdienst



Preisentwicklung verkaufter Grundstücke Wald. Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich

Interview zum Fachteil

Dr. Max Grütter ist bis Ende August in der Abteilung Analysen und Studien zuständig für den Immobilienmarkt und die Handänderungsstatistik. Wir haben ihm zum Bericht «Abseits der Baumärkte für Bauland» einige Fragen gestellt.

Max Grütter

Dr. oec. publ.
Wiss. Mitarbeiter
Statistisches Amt des Kantons Zürich



«Jede vierte Handänderung von Landwirtschaftsland war eine Hofübergabe und jede sechste ein Erbgang.»

Der Durchschnittspreis für landwirtschaftliches Land liegt um die Fr. 6.– pro m² und blieb in den letzten 20 Jahren relativ stabil. Beim Wald schwankt dieser Wert im gleichen Zeitraum viel mehr. Was ist der Grund für die Unterschiede?

Landwirtschaftliches Land darf aufgrund der nationalen Gesetzgebung im bäuerlichen Bodenrecht nur von Landwirten erworben werden. Zudem darf der Preis nicht übersetzt sein, also nicht wesentlich vom Durchschnittspreis für vergleichbares Land abweichen. Dies führt dazu, dass die Preise im kantonalen Mittel seit Jahren ziemlich konstant bei 6 Fr./m² liegen. Regional kann es aber zu Unterschieden kommen, da landwirtschaftliches Land je nach Höhe über dem Meer oder Hanglage einen anderen Wert aufweisen kann. Der Preis von Wald ist hingegen nicht reglementiert. Waldgrundstücke kann zudem jedermann kaufen, so dass hier der freie Markt eher spielen kann. Allerdings genießt der Wald in der Schweiz nahezu absoluten Schutz, so dass eine Rodung und Umnutzung der Grundstücke beispielsweise als Bauland ausgeschlossen ist.

Sehen Sie regionale Unterschiede im Verkaufspreis, z.B. abhängig von der Stadtnähe?

Ja, es gibt bei den Preisen für Landwirtschaftsland tatsächlich regionale Unterschiede. Allerdings hat es weniger mit der Stadtnähe zu tun. Mit einem mittleren Preis von mehr als 7 Fr./m² lagen die beiden Bezirke Dielsdorf und Bülach, die im Norden an die Stadt Zürich angrenzen am oberen Ende der Skala und rund 50 Prozent höher als im Bezirk Dietikon. In diesem im Westen an die Stadt angrenzen-

den Bezirk kostete Landwirtschaftsland zwischen 2013 und 2018 im Mittel nur knapp 5 Fr./m. Dennoch sind die regionalen Preisunterschiede deutlich geringer als beim Wohnbauland. Hier ist der mittlere Preis im teuersten Bezirk Zürich 650 Prozent höher als der mittlere Preis im günstigsten Bezirk Andelfingen.

Bei einer Hofübergabe wird das Land innerhalb der Familie zum Ertragswert weitergegeben. In so einem Fall liegt der Preis deutlich tiefer als bei den übrigen Handänderungen. Hat das einen Einfluss auf die Statistik?

Die Handänderungsanzeigen, die wir von den kantonalen Grundbuchämtern erhalten und die die Grundlage für unsere Statistik bilden, unterscheiden zwischen sogenannten Freihandverkäufen, Erbgingen, Schenkungen und Abtretungen und weiteren Handänderungsarten. Eine Hofübergabe sollte in der Regel als Abtretung erfasst werden, so dass der dabei vereinbarte Preis nicht in die Statistik zu den Kaufpreisen für Landwirtschaftsland einfließt. Übrigens war in den letzten fünf Jahren fast jede vierte Handänderung von Landwirtschaftsland eine Abtretung also eine Hofübergabe und jede sechste ein Erbgang. Verkäufe waren aber mit 53 Prozent mit Abstand am häufigsten.

Wie gross ist der Anteil Land oder Wald, der von Institutionen gekauft wird?

Gemäss unseren Informationen sind die Käufer von Landwirtschaftsland zum allergrössten Teil Privatpersonen, also Landwirte (87 Prozent). Öffentliche Institutionen (Bund, Kanton und Gemeinden) machen etwa 8 Prozent der Käufer aus, während juristische Personen und Stiftungen oder Vereine mit 4 Prozent eine kleine Gruppe sind. Beim Wald sieht das etwas anders aus. Dort waren knapp 78 Prozent der Käufer Privatpersonen und 17 Prozent öffentliche Institutionen. Wie auch beim Landwirtschaftsland spielen juristische Personen und Stiftungen oder Vereine mit 4 Prozent eine untergeordnete Rolle. Betrachtet man die gekaufte Fläche verändert sich das Bild beim Wald nur wenig. Beim Landwirtschaftsland hingegen verlieren die Käufe durch die öffentlichen Institutionen an Gewicht. Lediglich 2,5 Prozent der gesamten in den vergangenen 5 Jahren gehandelte Fläche wurde von Bund, Kanton oder Gemeinden gekauft. 93 Prozent der Fläche kauften dagegen Privatpersonen.

Können Sie etwas darüber sagen, was das für Institutionen sind und welche Rolle sie spielen?

Bei zwei Drittel der 101 Transaktionen, die in den Jahren 2013 bis 2018 von öffentlichen Institutionen getätigt worden sind, waren Gemeinden die Käuferinnen, bei weiteren 30 Prozent der Kanton Zürich. Lediglich sechs Mal ist dagegen der Bund als Käufer aufgetreten. ■



Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

Mehr Lösungen, weniger Schwarzpeter

In jüngerer Zeit scheint die Landwirtschaft für viele Missstände verantwortlich zu sein und wird von ganz unterschiedlicher Seite an den Pranger gestellt. Dabei geht oft vergessen, dass wir Bauernfamilien uns innerhalb eines sehr stark reglementierten Rahmens bewegen und dadurch die Auswirkungen quasi staatlich begründet liegen. Dazu ein paar Beispiele:

Pflanzenschutz: angeblich sind die Landwirte Schuld daran, dass unser Trinkwasser verschmutzt sei. Abgesehen davon, dass dies nur in ganz vereinzelten Fällen stimmt, muss auch festgehalten werden, dass wir nur staatlich bewilligte Mittel und diese nach Vorschrift ausbringen und erst noch mit Spritzen, die regelmässig staatlich verordnet geprüft werden.

Biodiversität: die Landwirtschaft sei Hauptschuldige für den Artenrückgang. Dabei stellt keine andere Branche so viel Fläche für die Biodiversität zur

Verfügung. Die BFF werden nach vorgegebenen Richtlinien bewirtschaftet. Unterdessen haben wir im Kanton Zürich 15 statt die geforderten 7 Prozent BFF und die Befolgung der Auflagen ist vorbildhaft.

Ammoniak: die Landwirtschaft ist für ca. 90 Prozent der Ammoniakemissionen verantwortlich. Ja, das stimmt, aber wir haben die letzten 20 Jahre fast ausschliesslich Ställe nach staatlichen Vorschriften gebaut, die das Tierwohl erhöhen, die Ammoniakemissionen aber auch. Auch nach über 20 Jahren Beschuldigung der Landwirtschaft gibt es keinen einzigen Anreiz in Form von Direktzahlungen, um den Ausstoss zu verringern. Diese Liste liesse sich erweitern mit Beispielen, bei denen dem Landwirt heute ein Strick gedreht wird, weil er sich nach den obrigkeitlichen Vorgaben richtet hat.

Es wäre an der Zeit, dass Politik, Verwaltung, Forschung, NGO's, Landwirte

und Verbände wieder gemeinsam nach Lösungen suchen würden, statt sich einseitig den schwarzen Peter zuzuspielen. Nützliche Eigenschaften der Beteiligten wären: Augenmass, Offenheit, gesunder Menschenverstand, Ehrlichkeit, der Wille, gegen Fake News anzutreten und wissenschaftliche Daten als Grundlage der Argumentation zu anerkennen.

Dabei kämen echte Lösungen zu Stande, an denen sich alle mehr freuen könnten als kurzfristig darüber, dass im Moment gerade das Gegenüber den schwarzen Peter besitzt! ■

Andreas Buri
Ossingen

