

Optionen für die Entwicklung von Landwirtschaft und Gartenbau in Wien

Ökonomischer Untersuchungsteil

Status Quo

Zwischenbericht

Auftraggeber:

Ludwig-Boltzmann-Institut für biologischen Landbau und angewandte Ökologie
Rinnböckstr. 15, 1110 Wien

Auftragnehmer:

Institut für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP),
Technische Universität Wien
Karlgasse 11, 1040 Wien

Projektleiter:

A. O. Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Blaas

Sachbearbeiterin:

Dipl.-Ing. Claudia Stoiss

Wien, 23. Oktober 2000

IFIP-Projekt Nr.: 94/2000

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG UND PROBLEMSTELLUNG	4
2	VORGANGSWEISE UND DATENQUELLEN.....	5
3	ERTRAGS- UND EINKOMMENSITUATION DER LANDWIRTE UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER WIENER SITUATION	6
	EXKURS: METHODISCHER AUFBAU DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNG.....	6
3.1	ENDPRODUKTION UND BEITRAG DER LANDWIRTSCHAFT ZUM BIP	8
3.1.1	Endproduktion	8
3.1.2	Vorleistungen, Abschreibungen und Investitionen.....	11
3.1.3	Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt	12
3.2	URSACHEN FÜR DIE STARKEN EINBRÜCHE DER WIENER LANDWIRTSCHAFT SEIT DEM EU-BEITRITT	13
3.2.1	Sektorale Strukturprobleme der Wiener Landwirtschaft	14
3.2.2	Die geringe Bedeutung des biologischen Landbaus in Wien	15
3.2.3	Preise für landwirtschaftliche Produkte und Produktionsfaktoren.....	17
3.3	FÖRDERUNG DER WIENER LANDWIRTSCHAFT	20
3.3.1	Überblick über relevante Förderungen für die Wiener Landwirtschaft.....	20
3.3.2	Inanspruchnahme der Förderungen durch Wiener Betriebe	22
3.3.3	Relevante Änderungen durch die Agenda 2000 und weiterer Ausblick.....	24
4	PRODUKTIVITÄT UND ARBEITSKRÄFTE	26
5	NACHFRAGE UND ABSATZMARKT	29
5.1	VERBRAUCH AN AGRARISCHEN PRODUKTEN	29
5.2	DIE ENTWICKLUNG DER KONSUMAUSGABEN	30
5.3	ABSATZWEGE	31
6	BODENPREISE.....	35
6.1	EINLEITUNG	35
6.1.1	Zielsetzung.....	35
6.1.2	Der Datensatz	35
6.1.3	Inhalt und Umfang des Datensatzes	36
6.1.4	Möglichkeiten und Grenzen der Analyse.....	37
6.2	ABGRENZUNG DER TEILGEBIETE	38
6.3	ANALYSE DER GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN	40
6.3.1	Aspern-Essling	40
6.3.2	Stammerdorf - Strebersdorf.....	41
6.3.3	Südrand.....	43
6.3.4	Simmering	45
6.3.5	Weinbaugebiete in Döbling	48
6.4	ZUSAMMENFASSUNG	49

7	ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKONOMISCHEN UNTERSUCHUNG	51
8	QUELLENVERZEICHNIS	54
9	ANHANG	56

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Zusammenhänge zwischen den Hauptaggregaten der Landwirtschaftlichen Gesamtrechnung (LGR) 7	
Abbildung 2:	Die jährliche Veränderung der Endproduktion von 1991 bis 1999 (in %)	1
Abbildung 3:	Endproduktion des Gartenbaues in Wien und in den übrigen Bundesländern außer Wien (Preise 1999, in Mio. ATS)	10
Abbildung 4:	Reale Endproduktion der verschiedenen Produktionsgruppen in Wien (Preise 1999 in Mio. ATS)....	11
Abbildung 5:	Anteil der österreichischen bzw. Wiener Landwirtschaft am BIP sowie am Bruttoregionalprodukt Wiens	13
Abbildung 6:	Preisindizes für Betriebsmittel, Investitionen und Fremdlöhne (Basis 1986 = 100)	19
Abbildung 7:	Förderquote (Subventionen zu Endproduktion) in den Ländern Wien und Niederösterreich sowie österreichweit	24
Abbildung 8:	Gesamtösterreichischer Pro-Kopf Verbrauch von agrarischen Produkten, ausgewählt aufgrund ihrer Bedeutung für Wien	30
Abbildung 9:	Preise unbebauter Grundstücke unterschiedlicher Widmung.....	40
Abbildung 10:	Preisentwicklung in Aspern und Eßling	41
Abbildung 11:	Preise unbebauter Grundstücke unterschiedlicher Widmung in Stammersdorf-Strebersdorf.....	42
Abbildung 12:	Preisentwicklung in Stammerdorf und Strebersdorf	43
Abbildung 13:	Preisentwicklung am Südrand von Wien (unbebaute Grundstücke)	45
Abbildung 14:	Preisentwicklung in Simmering und Kaiserebersdorf (unbebaute Grundstücke).....	46
Abbildung 15:	Preisentwicklung in Simmering und Kaiserebersdorf (unbebaute Grundstücke).....	47
Abbildung 16:	Preisentwicklung in den Weinbaugebieten Döblings (unbebaute Grundstücke)	48
Abbildung 17:	Preisentwicklung der für Weinbau genutzten Gebiete in Döbling.....	49

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Überblick zu verwendeten Datenquellen und deren Herkunft	5
Tabelle 2:	Endproduktion, Vorleistung und Beitrag der Land- und Forstwirtschaft zum BIP (Preise 1999 in Mio. ATS).....	13
Tabelle 3:	Bundesländerweise Kennziffern für den biologischen Landbau.....	16
Tabelle 4:	Erzeugerpreise ausgewählter landwirtschaftlicher Produkte in den Jahren von 1994 bis 1999 in Österreich (Preise 1999).....	18
Tabelle 5:	Agrarische Förderungen in Wien und in den übrigen Bundesländern (in Mio. ATS, zu Preisen 1999) .	23
Tabelle 6:	Arbeitskräfte in der Land- und Forstwirtschaft in Wien und in Österreich.....	27
Tabelle 7:	Absatzwege der Gartenbau- und Feldgemüsebaubetriebe in Wien, Niederösterreich und Österreich .	33
Tabelle 8:	Datensatz „Kaufpreissammlung“: ausgewählte Merkmale (nur die in der folgenden Berechnung verwendeten Merkmale; Gesamtübersicht siehe Tabelle 15)	36
Tabelle 9:	Kategorien der Nutzung der Grundstücke („Zuordnung“).....	37
Tabelle 10:	Abgrenzung der Untersuchungsgebiete auf Basis der Katastralgemeinden	39
Tabelle 11:	Grundstückspreise Transdanubien	43
Tabelle 12:	Durchschnittspreis unbebauter Grundstücke in den Katastralgemeinden.....	44
Tabelle 13:	Preise unbebauter Grundstücke in Simmering/Kaiserbersdorf nach Widmung (öS/m ²).....	47
Tabelle 14:	Durchschnittliche Grünland- und Baulandpreise der Teilgebiete im Vergleich (öS/m ² , unbebaute Grundstücke)	50
Tabelle 15:	Datensatz „Kaufpreissammlung“: Merkmale je Transaktion.....	56
Tabelle 16:	Widmungskategorien	57

1 EINFÜHRUNG UND PROBLEMSTELLUNG

Die Stadt Wien hat vielerlei Gesichter. Sie wird im Wesentlichen als hochwertiger Wirtschafts- und Kulturstandort geschätzt, der eine hohe Lebensqualität bietet. Diese hohe Lebensqualität gründet sich u. a. auf weit reichende Grünflächen, von denen ein gar nicht unwesentlicher Teil landwirtschaftlich genutzt wird. In erster Linie ist der breiten Öffentlichkeit jedoch nur der Weinbau in Wien ein Begriff und wird aufgrund der starken Verankerung der „Heurigen“ mit dem Stadtbild und der Stadtkultur hoch geschätzt. Weiters wird jedoch auch Ackerbau und v. a. Feldgemüse- und Gartenbau betrieben. Beim Gartenbau befindet sich ein Viertel der gesamtösterreichisch gärtnerisch genutzten Flächen in Wien. Daher ist dieser vor allem aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion sowie aufgrund seiner wirtschaftlichen Bedeutung hervorzuheben.

Die Wiener Landwirtschaft gerät jedoch, wie die Landwirtschaft im Allgemeinen, zunehmend unter Druck. Die Ursache ist zum einen in den veränderten Rahmenbedingungen im Agrarsektor zu suchen, die sich durch den Beitritt zur EU sowie durch deren geplante Osterweiterung ergeben. Zum anderen hat sie mit all jenen Problemen zu kämpfen, die für die Landwirtschaft in Agglomerationsräumen typisch sind. Landwirtschaft in der Stadt unterliegt stark konkurrierenden Nutzungsansprüchen und wird häufig nur als „Reserveflächenerhalter“ für ökonomisch höherwertige Nutzungen zu einem späteren Zeitpunkt gesehen. Durch veränderte Transport-, Lager- und Verarbeitungsmöglichkeiten spielt stadtnahe Landwirtschaft zudem für die Lebensmittelversorgung eine zunehmend geringere Bedeutung, insbesondere da auch die Nachfrage der Konsumenten sich fortwährend „internationalisiert“ und sämtliche agrarische Produkte ganzjährig nachgefragt werden, zumeist ohne auf deren Herkunft zu achten.

Ziel dieses Untersuchungsteiles ist es, die wirtschaftliche Situation und die Einkommenssituation der Wiener Landwirtschaft sowie ihre Entwicklung in den letzten Jahren darzustellen. Dabei wird zunächst die Entwicklung der landwirtschaftlichen Endproduktion¹ und des Beitrags der Landwirtschaft zum Bruttoinlandsprodukt (Wertschöpfung) in Wien und Österreich dargestellt. In weiterer Folge wird auf die Gründe für etwaige Einbrüche der Endproduktion in der Wiener Landwirtschaft eingegangen, die einerseits in deren Struktur, andererseits in der Preisentwicklung für agrarische Produkte zu suchen sind. Weiters werden die Produktivität und der Arbeitsmarkt, insbesondere die Verfügbarkeit von Arbeitskräften beleuchtet. Da Förderungen in der Regel ein wesentlicher Bestandteil des bäuerlichen Einkommens in Österreich sind, wird zudem der Akquisition von Fördermitteln ein eigenes Unterkapitel gewidmet. Weiters wird der Arbeitsmarkt näher betrachtet, und es wird die Nachfrage nach agrarischen Produkten und deren Absatzwege empirisch dargestellt.

¹ entspricht Bruttoproduktionswert der VGR

2 VORGANGSWEISE UND DATENQUELLEN

Die Untersuchung der wirtschaftlichen Situation der Wiener Landwirtschaft basiert vor allem auf der Auswertung bestehenden Datenmaterials aus den unterschiedlichsten Quellen. Obwohl die diversen einschlägigen Institutionen vielfältige Daten zur betriebswirtschaftlichen Situation von landwirtschaftlichen Betrieben erheben, zeigte sich nach Rückfrage häufig, dass das Datenmaterial nur bedingt für Untersuchungen der *Wiener* Landwirtschaft verwendbar ist². Weiters wird die Wiener Landwirtschaft häufig nur gemeinsam mit der Niederösterreichischen erhoben und aus Datenschutzgründen nicht getrennt ausgewiesen.

Es muss daher in erster Linie auf die eher allgemeinen Quellen der diversen erhebenden Institutionen zurückgegriffen werden. So stellt das WIFO bundesländerweise Daten über Endproduktion und Wertschöpfung zur Verfügung. Das Ministerium für Land- und Forstwirtschaft bietet in den jährlich publizierten *Grünen Berichten* eine umfassende Zusammenführung unterschiedlicher Datenquellen an. Die Statistik Österreich (ÖSTAT) führt in 5 bis 10-Jahresperioden land- und forstwirtschaftliche Betriebszählungen, Agrarstrukturerhebungen etc. durch. Der Nachteil dieser Daten liegt, wie bereits erwähnt, in der Erhebung nach dem Wirtschaftsprinzip, bei dem landwirtschaftliche Flächen- und Betriebsstrukturdaten dem Betriebsstandort zugeordnet werden. So kann es sein, dass ein Wiener Betrieb in Niederösterreich ausgedehnte Flächen bewirtschaftet, die nach dieser Erhebungsmethode Wien zugeordnet werden. Somit erhält man teilweise ein verzerrtes Ergebnis³.

Neben den oben genannten Quellen wurden bei der Landwirtschaftskammer, der Agrarmarkt Austria (AMA), dem Magistrat der Stadt Wien, der LGV Frischgemüse Wien GenmbH⁴, dem Marktamt-Wien, dem Ernte-Verband Daten erschlossen (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Überblick zu verwendeten Datenquellen und deren Herkunft

Institutionen	Datenquelle
ÖSTAT	- Land- und forstwirtschaftliche Betriebszählung 1980 und 1990 - Agrarstrukturerhebung 1995 - Gartenbauerhebung 1982, 1992 und 1997 - Erwerbsobstbau in Österreich 1994, Erhebung der Obstanlagen 1997 - Statistisches Jahrbuch 1995, 1996, 1997, 1998 und 1999
Landwirtschaftsministerium	- Grüner Bericht 1995, 1996, 1997, 1998 und 1999
Magistrat Wien, Abt. Statistik	- Statistik der Stadt Wien 1995, 1996, 1997, 1998 und 1999
WIFO	- Monatsberichte (2/73, 8/94, 10/96, 8/99, 7/2000), WIFO-Datenbank
AMA, Förderstelle f. Pflanzenbau	- LW-Förderung in Wien (nicht publiziert)
LGV und Marktamt Wien	- Versorgungsstruktur (nicht publiziert)
Ernte-Verband Wien, NÖ	- Biologischer Landwirtschaft: Anzahl, Fläche, Produkte (nicht publiziert)
Landwirtschaftskammer Wien	- Bildungsbedarfserhebung (nicht publiziert)

² Dies gilt z. B. für die allgemeinen landwirtschaftlichen Buchführungsergebnisse und die Standarddeckungsbeiträge der LBG Wirtschaftstreuhand- und Beratungs Ges.m.b.H. Bei deren Ermittlung sind keine einziger Wiener Betrieb und keine Gartenbaubetriebe beteiligt. Die Buchführungsergebnisse des Gartenbaus wurden bis 1993 erhoben, jedoch wegen mangelnder Finanzierung durch das BMLF und mangelnder Teilnahme durch die Betriebe bis auf weiteres eingestellt. Diese Quellen sind somit für die Wiener Landwirtschaft nicht oder nur bedingt anwendbar.

³ Der Magistrat Wien hält z. B. 1.000 ha in Wien und 1.500 ha in Niederösterreich, die zur Gänze Wien zugerechnet werden.

⁴ LGV steht für Landwirtschaftliche Gemüseverwertung

3 ERTRAGS- UND EINKOMMENSITUATION DER LANDWIRTE UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER WIENER SITUATION

Die Einkommenssituation der Landwirte hängt im Wesentlichen vom mengenmäßigen Ertrag und den für die landwirtschaftlichen Produkte zu erzielenden Preisen ab. Weiters tragen Subventionen an die Landwirte zu deren Einkommen bei (in einigen österreichischen Bundesländern haben diese einen Anteil von über 50%). Die Einkommen der Landwirte schwanken traditionell von Jahr zu Jahr erheblich, da sie unterschiedlichen Witterungsverläufen und wechselnden Verhältnissen auf den nationalen und internationalen Agrarmärkten unterliegen.

Das vorliegende Kapitel beschäftigt sich in erster Linie auf der Grundlage der bundesländerweisen landwirtschaftlichen Gesamtrechnung (LGR) des WIFOs mit der Einkommensentwicklung der Landwirtschaft in Österreich im Allgemeinen und in Wien im Speziellen. Dabei wurde die Periode von 1990 bis 1999 näher betrachtet⁵.

EXKURS: METHODISCHER AUFBAU DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNG

Die LGR erfasst die Erträge der Land- und Forstwirtschaft und deren Verwendung. Die Erträge setzen sich aus der Endproduktion und den Direktzahlungen (Subventionen) zusammen. Die Endproduktion (auch Rohertrag genannt) entspricht nach der Terminologie der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) dem Bruttoproduktionswert des Sektors. Die Erträge werden für Vorleistungen, Abschreibungen und indirekte Steuern verwendet. Die Residualmenge entspricht dem landwirtschaftlichen Einkommen (gem. VGR Volkseinkommen).

Die Endproduktion ergibt sich aus der Gesamterzeugung nach Abzug des Bedarfes für Betriebszwecke und eines eventuellen Schwundes. Somit wird die Marktleistung einschließlich der Exporte und dem Eigenverbrauch erfasst. Nach Abzug der Vorleistungen ergibt sich der Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) zu Marktpreisen (vgl. Abbildung 1). Dieser inkludiert alle im Agrarsektor eingesetzten Produktionsfaktoren einschließlich der Abschreibungen und indirekten Steuern (Schneider, 1973, S. 74f).

Endproduktion, Subventionen, Vorleistungen, Abschreibungen und indirekte Steuern werden jährlich durch das WIFO für ganz Österreich berechnet. Eine Regionalisierung nach Bundesländern erfolgt anschließend für die Endproduktion, die Vorleistungen und die Subventionen. Abschreibungen und indirekte Steuern können nicht regionalisiert werden, da es dafür an verwertbarem statistischen Material mangelt⁶. Auch der Regionalisierung von Endproduktion

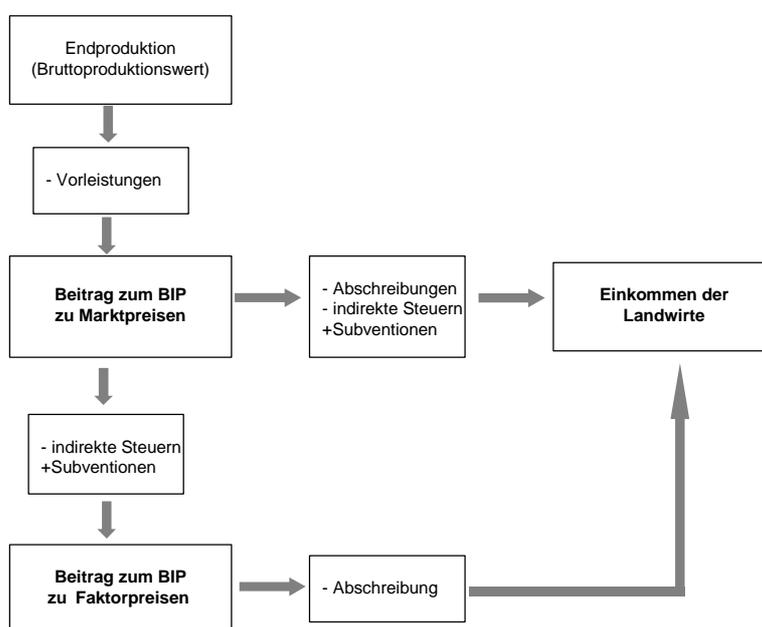
⁵ In den Jahren zuvor waren einige Konten (z. B. Subventionen) nicht explizit ausgewiesen, was einen Vergleich erschwert. So konnten die Daten von 1991 bis 1993 nur teilweise zu Vergleichszwecken herangezogen werden.

⁶ Telefonische Auskunft von D. Weinberger, WIFO, 06. 09. 2000.

und Vorleistungen sind jedoch eindeutig Grenzen gesetzt, da auf regionale Besonderheiten nur bedingt Rücksicht genommen wird⁷:

1. Die Flächendaten, auf denen die Berechnungen basieren, sind jeweils auf den Betriebsstandort bezogen („Wirtschaftsprinzip“), unabhängig davon, wo sie sich befinden.
2. Ein wesentliches Manko ist überdies, dass den Berechnungen nur durchschnittliche Erlöswerte zugrunde liegen, die der spezifischen Situation in Wien als größerem Konsumzentrum nicht immer gerecht werden, weil die lokal höheren Markterlöse (Blumen- und Friedhofsgärtnerei oder Weinabsatz durch Heurigenbetriebe) nicht einfließen. Aufgrund der bedeutenden Sondersituation in Wien wäre eine gesonderte Berechnung unumgänglich, die jedoch einen hohen Aufwand mit sich brächte und den Rahmen dieses Projektes sprengen würde.
3. Ein Sonderproblem stellt der Obstbau dar, der auf der Grundlage einer Obstbaumzählung basiert, die nicht nur den Erwerbsobstbau, sondern auch jene Obstbäume, die in Hausgärten stehen, umfasst. Daher ist der ausgewiesene Wert der Endproduktion für den Obstbau deutlich höher als es der tatsächlichen landwirtschaftlichen Produktion entspricht. Intensivobstbau spielt in Wien im Allgemeinen eine eher untergeordnete Rolle. Daher werden die Daten der LGV nicht für Aussagen über den Obstbau herangezogen.

Abbildung 1: Zusammenhänge zwischen den Hauptaggregaten der Landwirtschaftlichen Gesamtrechnung (LGR)



WIFO, Monatsberichte 2/1973 S. 74 f.; ÖSTAT, Österreichs Volkseinkommen, 1993, S. 12; eigener Entwurf.

⁷ Auskunft von Dipl.-Ing. T. Quendler, ÖIR, 23. 05. 2000.

Ein weiteres Problem ergibt sich aus der Übernahme der Gemeinschaftlichen Agrarpolitik (GAP) und der EU-Strukturpolitik (1995), die zu einigen Brüchen in wichtigen Konten der LGR führten, sodass Vergleiche zwischen der Einkommenssituation vor und nach EU-Beitritt nur eingeschränkt möglich sind. Die Übernahme der GAP bewirkte z. B. eine Halbierung der Getreidepreise, die sich vollinhaltlich auf das Konto Endproduktion für pflanzliche Produkte auswirkt. Die GAP sieht jedoch vor, diesen verminderten Erlösen durch Flächenprämien, Ausgleichszahlungen und das Österreichische Programm für eine umweltgerechte Landwirtschaft (ÖPUL) entgegenzuwirken. Diese Zahlungsströme werden aber am Konto Subventionen gebucht, das wiederum nicht in einzelne Produktgruppen (Ackerbau⁸, Wein, Gartenbau und Feldgemüse etc.) unterteilt wird (Schneider, 1996, S. 656). Daher sind die massiven Einbrüche auf dem Konto der Endproduktion zwischen 1994 und 1995 nicht zwingend mit einer schlechteren Einkommenssituation der Landwirte gleichzusetzen.

Trotz der oben genannten Unzulänglichkeiten bildet die LGR zumindest ungefähre Trends ab, stellt also für eine empirische Annäherung an die gestellte Aufgabe eine hinreichend gute Grundlage dar.

3.1 ENDPRODUKTION UND BEITRAG DER LANDWIRTSCHAFT ZUM BIP

Das vorliegende Kapitel bietet einen Überblick über die Entwicklung des Agrarsektors für Gesamtösterreich und Wien in den letzten 3 Jahrzehnten unter detaillierterer Betrachtung der letzten 10 Jahre. Dabei wird zunächst die Entwicklung der Endproduktion näher beleuchtet und weiters unter Einbeziehung der Vorleistungen der Beitrag der Land- und Forstwirtschaft zum Bruttoinlandsprodukt dargelegt.

3.1.1 Endproduktion

Die Endproduktion, auch Rohertrag genannt, hängt im Wesentlichen von den jährlichen Erntemengen, die wiederum vom Witterungsverlauf beeinflusst werden, und den Weltmarktpreisen bzw. – seit dem Beitritt zur EU im Jahr 1995 – den EU-weiten Preisen ab. Die reale⁹ Endproduktion ist sowohl österreichweit als auch in Wien seit den 70er Jahren tendenziell im Sinken begriffen. Während Wien zu Preisen 1999 im Jahr 1970 noch eine Endproduktion von 2.334 Mio. ATS vorzuweisen hatte, waren es 1980 nur noch 2.146 Mio. ATS (-8%). Anfang der 90er trat eine leichte Steigerung der Endproduktion ein. Im Jahr 1994 sank die Endproduktion jedoch auf unter 2.000 Mio. ATS ab (-7% gegenüber 1980).

Ein eklatanter Einbruch der Endproduktion in Wien trat jedoch mit Eintritt in die EU ein. Es kam fast zu einer Halbierung der Endproduktion (-47%) auf 1.066 Mio. ATS. Nach einer Er-

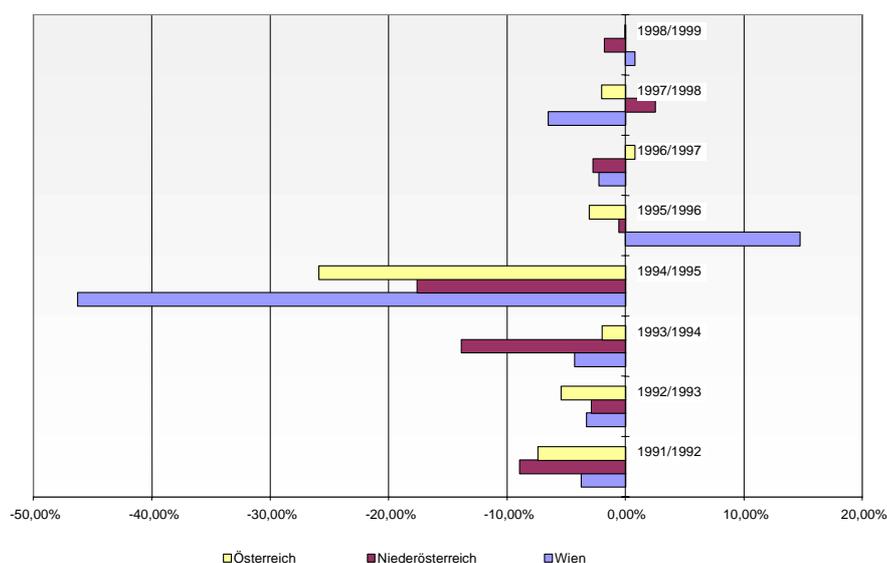
⁸ wird in der LGV Feldfruchtbau genannt

⁹ inflationsbereinigt

holung 1996 und 1997 auf rund 1.200 Mio. ATS sank diese 1998 wiederum auf unter 1100 Mio. ATS.

Österreichweit waren im Agrarsektor die Einbrüche in den 70er und 80er Jahren im Vergleich zu Wien noch höher (-14% bzw. -24%). Dafür fiel jedoch die Umstellung durch den Beitritt zur EU mit einem Minus von rund 25% vergleichsweise moderater aus. **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.** gibt einen Überblick über die jährliche prozentuelle Veränderung der Endproduktion in Wien, Niederösterreich und Österreich insgesamt seit 1991.

Abbildung 2: Die jährliche Veränderung der Endproduktion von 1991 bis 1999 (in %)



Quelle: WIFO, LGR, 1994-1999, eigene Berechnung.

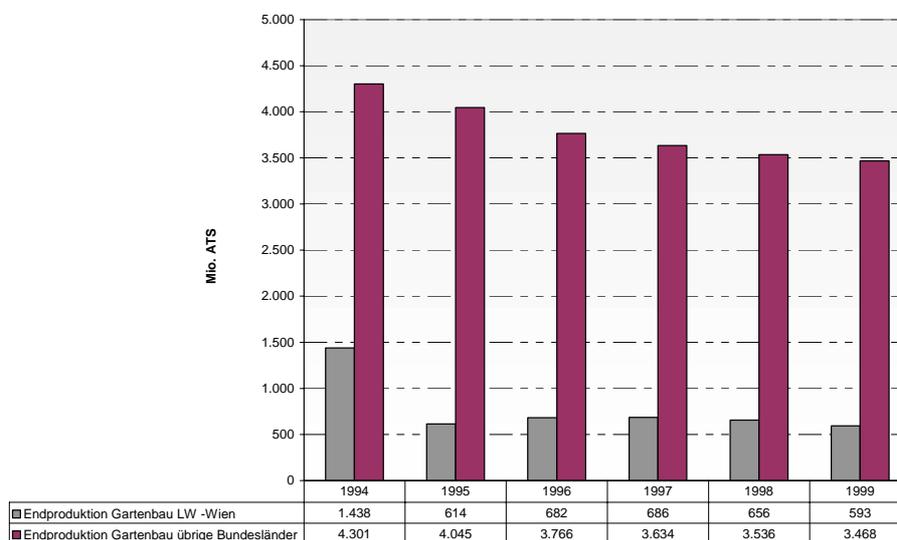
3.1.1.1 Endproduktion des Gartenbaus in Wien

Vom Zeitpunkt des Beitritts zur EU bis 1999 reduzierte sich die gesamte Endproduktion des Feldgemüse- und Gartenbaues in Österreich um 25%. Während die niederösterreichische Endproduktion jedoch im Jahr 1995 gegenüber dem Vorjahr um 20 % gesunken ist, verlor der Gartenbau in Wien beinahe 60%. Diese Ergebnisse auf niedrigem Niveau setzten sich auch in den darauf folgenden Jahren (1996 bis 1999) weiter fort, waren dabei jedoch bis zum Jahr 1997 leicht im Steigen begriffen und sanken in den letzten beiden Jahren wieder ab. Im Jahr 1999 wurde der Tiefstand von nur 593 Mio. ATS erreicht (vgl. Abbildung 3). Setzt man den Durchschnitt der realen Endproduktion (zu Preisen 1999) im Wiener Gartenbau in den Jahren von 1991 bis 1994 jenem der Jahre 1995 bis 1999 gegenüber, ergibt sich für Wien ein Rückgang von etwa 57%. Bei den übrigen Bundesländern ohne Wien beträgt der Rückgang dagegen nur 17%. Deren Endproduktion ist aber seit dem Jahr 1995 stetig im Sinken begriffen.

Im Sektor „Feldgemüse- und Gartenbau“ stammten vor dem EU-Beitritt durchschnittlich rund 25% der österreichischen Endproduktion aus Wien. Durch die oben genannte Entwicklung

verlor Wien seit 1995 auch signifikant bei seinem Anteil an der österreichweiten Endproduktion, der seit EU-Beitritt nur noch rund 15% betrug. Damit hat Wien im Bereich Gartenbau im Vergleich zu den übrigen Bundesländern überdurchschnittlich durch den EU-Beitritt verloren.

Abbildung 3: Endproduktion des Gartenbaues in Wien und in den übrigen Bundesländern außer Wien (Preise 1999, in Mio. ATS)



Quelle: WIFO, LGR, 1994-1999; eigene Berechnung.

3.1.1.2 Endproduktion des Ackerbaues in Wien

Der Ackerbau¹⁰ in Wien trägt im Gegensatz zum Gartenbau zur gesamtösterreichischen Endproduktion verschwindend wenig bei. Sein Anteil an der österreichischen Endproduktion pendelte zwischen 5⁰/₁₀₀ im Jahr 1993 und 6,7⁰/₁₀₀ im Jahr 1997. Vergleicht man die Endproduktion in der 5-Jahresperiode vor und nach dem EU-Beitritt, büßte der Wiener Ackerbau zwar 32% an Endproduktion ein, schließt damit aber besser als die übrigen Bundesländer ab, die Einbußen von 37% hinnehmen mussten.

3.1.1.3 Endproduktion des Weinbaues in Wien

Weinbau gibt es in Österreich nur in den Bundesländern Burgenland, Niederösterreich, Steiermark und Wien. Die Erntemengen unterliegen traditionell großen Schwankungen, was sich folglich stark auf die Endproduktion auswirkt. Wiens Anteil an der österreichweiten Wein-Endproduktion schwankt daher zwischen über 4% in den Jahren 1993 und 1996 und dem Minimalwert von knapp über 2% im Jahr 1999, der sich aufgrund einer schwachen Ernte in diesem Jahr ergibt.

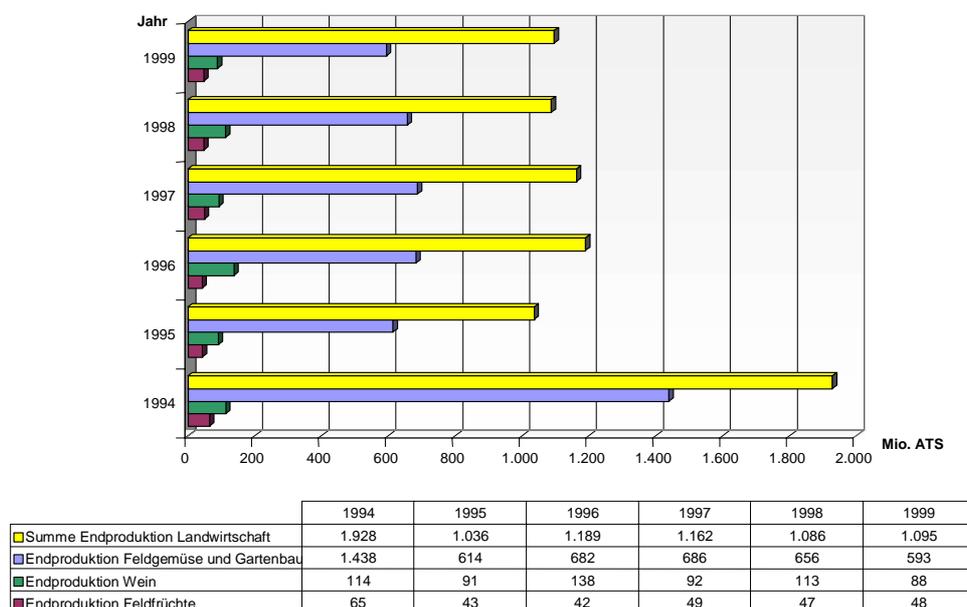
¹⁰ Nach der Terminologie des LGR wird der Ackerbau Feldfruchtbau genannt.

Der Weinbau hat im Gegensatz zu den anderen Agrarsektoren vergleichsweise geringe Einbußen seit dem EU-Beitritt hinnehmen müssen: Betrachtet man die 5-Jahresperiode vor und nach dem EU-Beitritt ist die durchschnittliche Endproduktion Österreichs nur um 3% niedriger. Wien hat jedoch auch beim Wein bedeutend höhere Einbußen, und zwar ein Minus von 14%. Wie bereits eingangs erwähnt, geht die LGR jedoch nicht auf regionale Besonderheiten ein. Auch wenn die Endproduktion für die rein landwirtschaftliche Produktion im Weinbau in Wien sinkt, sind die Wiener Weinbauern in einer besseren Situation als viele ihrer Weinbau-Kollegen in anderen Bundesländern, da beinahe alle Heurigenbetriebe (Gaststätten, Buschenschanken) betreiben, die aufgrund des dicht besiedelten Einzugsgebietes gut ausgelastet sind.

3.1.1.4 Vergleich der landwirtschaftlichen Teilsektoren

Folgende Abbildung bietet einen Überblick über die Entwicklung der Endproduktion in den einzelnen Agrarsektoren in Wien. Es zeigt sich einmal mehr, wie hoch die Dominanz des Gartenbaues im Vergleich zu den übrigen Teilsektoren ist.

Abbildung 4: Reale Endproduktion der verschiedenen Produktionsgruppen in Wien (Preise 1999 in Mio. ATS)



Quelle: WIFO, LGR, 1994-1998; eigene Berechnung.

3.1.2 Vorleistungen, Abschreibungen und Investitionen

Jeder Landwirt braucht zur Herstellung seiner Güter eine Reihe von Vorleistungen wie Saatgut, Düngemittel, Energie etc.

Der Aufwand für Vorleistungen ist in den letzten Jahrzehnten gesunken, insbesondere seit dem Beitritt zur EU. Während auf dem Konto „Vorleistungen“ in Wien 1994 nach Preisen

1999 noch rund 503 Mio. ATS verbucht wurden, waren es 1999 nur noch rund die Hälfte, nämlich 242 Mio. ATS. Im österreichweiten Durchschnitt sank der Aufwand für Vorleistungen mit nur 9% bedeutend geringer. Der Grund für den starken Rückgang in Wien liegt in der Dominanz des Gartenbaues.

Die Abschreibungen, die bei langfristigen Investitionen zum Tragen kommen, werden nur österreichweit erhoben. Es gibt daher keine Daten auf Bundesländerebene. Österreichweit stiegen die Abschreibungen seit den 70er Jahren kontinuierlich von rund 20.240 Mio. ATS im Jahr 1970 auf 22.560 Mio. ATS im Jahr 1992 (Preise 1999). Daraufhin sanken die Abschreibungen wieder: 1995 betragen sie 21.170 Mio. ATS, 1999 nur noch 20.200 Mio. ATS.

Die Investitionsbereitschaft der österreichischen Bauern war vor dem und in den ersten Jahren des Beitritts zur EU im Sinken begriffen, stieg erst 1996 wieder deutlich an und verstärkte sich 1997 weiter. In den Jahren 1998 und 1999 flaute der Investitionsboom wieder ab. In Wien wurden vor allem beim Gartenbau im Gebiet Aspang-Essling hohe Investitionen getätigt. Eine Reihe von Produktionsbetrieben errichtete unter hohem Kapitalaufwand große Glashäuser auf dem neuesten Stand der Technik (Steinwolle, Hydrokultur) (Chiapetta, 1998, S. 57).

3.1.3 Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt

Als Folge der tendenziell sinkenden Endproduktion, die zwar durch einen geringeren Aufwand für Vorleistungen etwas – aber nicht ausreichend – kompensiert wird, nimmt die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft in der Relation zu anderen Wirtschaftssektoren seit den 50-er Jahren kontinuierlich ab. Dieser internationale Trend manifestiert sich vor allem in den Industrieländern in einem stark sinkenden Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt (BIP). Noch im Jahre 1960 betrug der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Produktion am BIP zu Marktpreisen 11%, 1970 betrug er nur mehr rund 6% und 1980 schließlich 4,3%. Betrachtet man die letzten sechs Jahre, so verringerte sich dieser Beitrag von 2,2% im Jahr 1994 auf nur noch 1,3% im Jahr 1999 (ÖSTAT, 1993 und 1999). Der Anteil der Land- und Forstwirtschaft Wiens am BIP Österreichs ist verschwindend gering im Promillebereich und dort weiter im Sinken begriffen: So betrug dieser 1970 rund 1,2‰, 1980 rund 1‰, 1994 0,6‰ und 1999 schließlich nur noch 0,3‰.

Auch aus regionalwirtschaftlicher Sicht ist das Gewicht der Landwirtschaft innerhalb der Stadtregion Wien mit einer insgesamt hohen Wirtschaftskraft relativ gering. Die Wiener Land- und Forstwirtschaft trug zum Bruttoregionalprodukt (regionalisiertes BIP) Wiens im Jahr 1994 nur etwa 2,1‰ bei, im Jahr 1997¹¹ sank dieser Anteil weiter auf 1,3‰. In absoluten Werten waren dies im Jahre 1994 etwa 1.486 Mio. ATS, im Jahre 1999 nur noch 869 Mio. ATS (zu Preisen 1999). Das entspricht einer Verminderung von 40%. Im selben Zeitraum verringerte sich der Beitrag der Landwirtschaft österreichweit in ähnlichem Ausmaß um 37%.

¹¹ Es sind keine aktuelleren Informationen über das Bruttoregionalprodukt vorhanden.

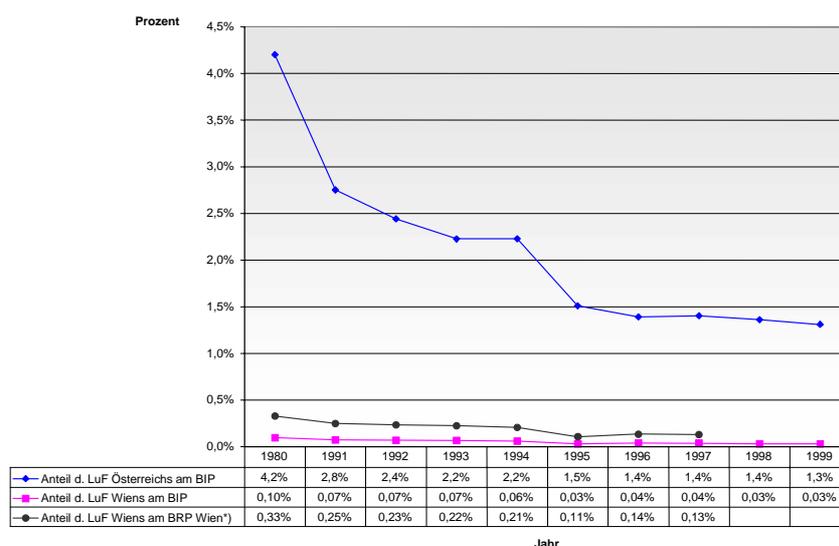
Dem sinkenden Beitrag zum BIP steht jedoch gegenüber, dass der Anteil der von der Landwirtschaft genutzten Fläche in Wien weit über ihrem Wertschöpfungsanteil liegt, und zwar bei 22,5%. Die überproportionale Beanspruchung des Bodens durch die Landwirtschaft ist gerade im städtischen Bereich die Quelle vielfältiger Nutzungskonflikte, die ja ein zentrales Thema des vorliegenden Forschungsprojektes sind.

Tabelle 2: Endproduktion, Vorleistung und Beitrag der Land- und Forstwirtschaft zum BIP (Preise 1999 in Mio. ATS)

Jahr	Wien			Veränderung des Beitrages zum BIP zum Vorjahr/periode	Österreich			Veränderung des Beitrages zum BIP zum Vorjahr/periode
	Endproduktion	Vorleistungen	Beitrag zum BIP zu Marktpreisen		Endproduktion	Vorleistungen	Beitrag zum BIP zu Marktpreisen	
1970	2.334	631	1.703		132.623	38.407	94.217	
1980	2.146	468	1.679	-1,44%	114.258	37.847	72.110	-23,46%
1991	2.184	499	1.685	0,40%	94.970	32.344	62.625	-13,15%
1992	2.194	508	1.687	0,08%	92.110	33.018	59.093	-5,64%
1993	2.108	485	1.622	-3,80%	85.124	31.353	53.771	-9,01%
1994	1.990	503	1.486	-8,38%	86.374	31.076	55.298	2,84%
1995	1.066	269	797	-46,38%	66.967	28.765	38.201	-30,92%
1996	1.217	210	1.007	26,34%	65.395	29.873	35.522	-7,01%
1997	1.202	220	983	-2,43%	65.992	29.780	36.211	1,94%
1998	1.052	203	849	-13,63%	64.550	28.716	35.834	-1,04%
1999	1.111	242	869	2,37%	63.459	28.279	35.180	-1,82%

Quelle: WIFO – LGV, eigene Berechnung

Abbildung 5: Anteil der österreichischen bzw. Wiener Landwirtschaft am BIP sowie am Bruttoregionalprodukt Wiens



*) Bruttoregionalprodukt von 1998 und 1999 nicht verfügbar

Quelle: WIFO – LGV; ÖESTAT – Regionale Konten und Indikatoren, Statistisches Jahrbuch 1999, eigene Berechnung.

3.2 URSACHEN FÜR DIE STARKEN EINBRÜCHE DER WIENER LANDWIRTSCHAFT SEIT DEM EU-BEITRITT

Wie in Kapitel 3.1.1 näher dargelegt, hat gerade bei der Wiener Landwirtschaft der Beitritt der EU besonders starke negative Auswirkungen auf die Endproduktion gehabt. Daher soll an dieser Stelle der Frage nachgegangen werden, wo die Ursachen dafür liegen. Hierbei wird vor allem auf die strukturellen Probleme der Wiener Landwirtschaft und die Entwicklung der Erzeugerpreise eingegangen.

3.2.1 Sektorale Strukturprobleme der Wiener Landwirtschaft

Betrachtet man zunächst die einzelnen Produktionssektoren, so zeigt sich, dass in Wien der Schwerpunkt Pflanzenbau besonders ausgeprägt ist, während die Tierhaltung einen verschwindenden Anteil der landwirtschaftlichen Produktion aufweist. In allen anderen Bundesländern Österreichs, ausgenommen Niederösterreich und das Burgenland, liegen die Schwerpunkte genau umgekehrt. Es entfällt mehr als die Hälfte der agrarischen Endproduktion auf die Tierhaltung. Im Westen einschließlich Oberösterreich sind es zwischen 60 % und 70 %. In Niederösterreich halten einander die Roherträge aus pflanzlicher Erzeugung und aus der Tierhaltung mit einem Anteil von jeweils rund 40 % bis 45 % etwa die Waage.

Betrachtet man die Struktur der agrarischen Endproduktion in Wien im Detail, so dominiert der Feldgemüse- und Gartenbau eindeutig mit 56%, gefolgt von Obst, das jedoch aufgrund bereits genannter Mängel bei der Berechnung der LGR überbewertet sein dürfte. Weinbau hat einen Anteil von rund 9% und Ackerbau 4,2%. Tierhaltung ist mit weniger als 1% kein nennenswerter Produktionszweig in Wien.

Die Dominanz des Gartenbaues ist einer der Hauptgründe für den starken Rückgang der Endproduktion in Wien. Eine telefonische Rückfrage bei der Österreichischen Gartenbaugewerkschaft ergab, dass der Grund für die negative Entwicklung im Gartenbau allgemein in der geringen *Betriebsgröße*, die österreichweit typisch für diesen Produktionszweig ist, und in Wien v. a. in der Tatsache liegt, dass es sich in der Regel um reine Produktionsbetriebe handelt. In den übrigen Bundesländern findet man einen weit größeren Anteil an Endverkaufsbetrieben, die ihre Produkte selbst absetzen und dadurch eine höhere Wertschöpfung erreichen. Gerade bei den Zierpflanzen betreiben die Betriebe häufig zusätzlich ein Verkaufslokal (vgl. auch Kap. 5.3).

Die schwierige Situation nach dem EU Beitritt manifestiert sich im Gartenbausektor auch darin, dass es zu einer beschleunigten Reduktion der Gartenbaubetriebe kam, v. a. von Gartenbaubetrieben mit weniger als einem Hektar: Während von 1982 bis 1992 die Anzahl der Betriebe österreichweit in etwa auf dem selben Niveau stagnierte, verminderte sich deren Anzahl im Zeitraum von 1992 bis 1997 um 16%. In Wien sank die Anzahl der Gartenbaubetriebe um 19% (vgl. Gartenbauerhebung 1982, 1992 und 1997). Flächenmäßig war die Reduktion geringer. Österreichweit sank die gartenbaulich genutzte Fläche zwischen 1992 und 1997 um 5% in Wien um 10%.

Im Jahr 1999 wurden in Wien rund 60% der Ackerbauflächen zum Anbau von Getreide verwendet. Der Anteil an Ölfrüchteanbau betrug flächenmäßig bis 1994 rund 11% ist aber seit dem Wegfall der nationalen Förderungen und der Übernahme der EU-Marktordnung mit dem EU-Beitritt in Wien um 6 Prozentpunkte zurückgegangen (Österreichisches Programm für die Entwicklung des ländlichen Raums, 1999). Nach wie vor wird Winterraps produziert, der als nachwachsender Rohstoff auf Stilllegungsflächen angebaut werden darf. Der Feldgemüsebau ist aufgrund höherer Standarddeckungsbeiträge im Steigen begriffen und macht etwa 18% der Fläche aus.

Die Ackerbaubetriebe Wiens sind im Vergleich zu den Ackerbaubetrieben österreichweit relativ kleinstrukturiert. Gemäß der Agrarstrukturerhebung 1995 bewirtschaften rund drei Viertel der Betriebe weniger als 5 ha Ackerland pro Betrieb. Österreichweit beträgt der Anteil von Betrieben dieser Größenordnung nur 21,3%. Diese Kleinstrukturiertheit hat zur Folge, dass die Betriebe Preisschwankungen, wie zum Beispiel die starken Einbrüche der Preise nach dem Beitritt zur EU trotz Interventionen der EU besonders schwer abfedern können.

Weiters liegt die Produktivität der Wiener Landwirtschaft im Ackerbau unter dem österreichweiten Durchschnitt. Die durchschnittlichen Hektarerträge der letzten 4 Jahre für Getreide betragen in Wien nur 47 dt/ha während österreichweit 56 dt/ha eingefahren werden konnten. Ein Grund dafür dürften u. a. die schwierigeren Produktionsbedingungen liegen, mit denen viele Wiener Landwirte – wie bereits im Kapitel Querverweis IRUB ausgeführt – in einigen Stadtteilen zu kämpfen haben, da ihre Anbauflächen häufig aufgrund von Siedlungssplinter ein geringes Ausmaß haben, aufgrund der potenziellen Belästigung der benachbarten Wohnumgebung nur eingeschränkt bearbeitet werden können und schlecht zu erreichen sind.

Die Wiener Weinwirtschaft ist – wie die österreichische Weinwirtschaft im Allgemeinen – ebenfalls durch eine geringe durchschnittliche Betriebsgröße (durchschnittliche Größe in Wien 1,8 ha) gekennzeichnet. Über 60% der Wiener Betriebe bewirtschaften eine Fläche von unter 1 ha. Wie bereits erwähnt, betreiben viele der Weinbauern Wiens gleichzeitig Heurigenlokale.

Bei der Weinerzeugung - nach Qualitätsstufen geordnet - weist Wien eine steigende Tendenz von Qualitätsweinen zu Lasten von Tafelweinen auf, ebenfalls ein Trend, der in ganz Österreich zu beobachten ist. Im Vergleich zur Gesamtsituation in Österreich ist jedoch nach wie vor der mit 25% relativ hohe Anteil an geringwertigeren Weinen hervorzuheben. In den letzten 5 Jahren ist zudem eine leichte Steigerung der Rotweinproduktion von etwa 2% seit 1996 zu beobachten. Wiens Rotweinproduktion liegt nun etwa bei 15%. Österreichweit beträgt der Rotweinanteil, ein zukunftssträchtiges Segment im Weinbau, jedoch bereits mehr als 23%.

Da die Preise für geringerwertige Weine im Gegensatz zu den hochwertigen Weinen gefallen sind (vgl. Kapitel 3.2.3), ergibt sich in Wien im Vergleich zu den anderen Bundesländern ein relativ höherer Rückgang der Endproduktion. Weiters sind die Böden in Wien aufgrund von jahrhundertelanger Monokultur erschöpft und bringen somit zwar Weine guter Qualität hervor, liefern aber einen geringeren Ertrag als der österreichische Durchschnitt (1999: Wien 49,7 hl/ha, Österreich 58,5 hl/ha).

3.2.2 Die geringe Bedeutung des biologischen Landbaus in Wien

Neben den unterschiedlichen Produkten wirkt sich v. a. auch die Produktionsweise wesentlich auf die Wertschöpfung der Betriebe aus. So kann z. B. durch eine biologische Anbauweise und Direktvermarktung eine höhere Wertschöpfung erreicht werden. Die Zahl der Bio-

betriebe in Österreich beträgt etwa 20.000, was einem Anteil von 8,5% entspricht (ÖSTAT 1995). Gemäß INVESKO war im Jahr 1997 das Land Salzburg mit 31% an erster Stelle, was den Anteil an biologischer Anbaufläche im Vergleich zur landwirtschaftlichen Gesamtnutzfläche betrifft, gefolgt von Tirol (15%), der Steiermark (13%) und Kärnten (10%).

Bei biologischem Anbau überwiegen österreichweit Futterbaubetriebe: Tierhaltung, insbesondere Milchviehhaltung ist von zentraler Bedeutung und es besteht daher bei Rindern und Milch ein Produktionsüberhang, der zum Teil in andere EU-Länder exportiert wird, zum Teil konventionell abgesetzt werden muss. Anders bei biologischen Getreideprodukten, Obst und Gemüse: Diese müssen nach wie vor importiert werden (z. B. Getreide ca. 2.000 t pro Jahr). Der Anteil an Ackerland an der gesamten biologischen Landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt nach wie vor nur 21%, jener an Spezialkulturen und Wein liegt nur jeweils bei 0,2% (Grüner Bericht 1999, 2000, S. 103).

Gemäß Bundesanstalt für Agrarwirtschaft gibt es in Wien 9 Biobetriebe (weniger als 1% von insgesamt etwa 1000 Landwirtschaftsbetrieben in Wien). Damit ist der Anteil der Biobetriebe ähnlich gering wie in anderen Regionen des Flach- und Hügellandes. So weisen auch das Weinviertel, Teile des Mühlviertels und das Burgenland nur einen Anteil von etwa 1% an Biobetrieben auf (Kirner, Schneeberger, 1999, S. 135).

Die Wiener Biobauern bewirtschaften rund 300 ha (3%) der landwirtschaftlichen Nutzfläche Wiens biologisch im Sinne der rechtlich Grundlage der EU - VO (EWG) Nr. 2092/91 zu ökologischen Landbau. Rund ein Drittel der biologischen Anbauflächen werden als Grünland genutzt, 28% dienen dem Getreideanbau. Auf weiteren 14% der biologischen Anbauflächen werden Hack- und Ölfrüchte angebaut, auf 17% Ackerfutter. Gemüse- und Obstbau machen 11% der biologischen Anbauflächen aus¹².

Die durchschnittliche Betriebsgröße der Biobetriebe Österreichs beträgt rund 15 ha, unterscheidet sich dabei jedoch stark (Maximum: Salzburg mit 26 ha; Minimum: Wien mit 8 ha) (siehe Tabelle 3). Allein in Wien zeigen sich wiederum bedeutende Unterschiede: So gibt es laut Ernteverband einen Betrieb mit über 100 ha und zwei Betriebe mit rund 50 ha, während 3 Betriebe weniger als 2 ha biologisch bewirtschaften.

Tabelle 3: Bundesländerweise Kennziffern für den biologischen Landbau

Bundesland	Anzahl der Biobauern 1999*)	Anteil d. biologischen Fläche an LW-Nutzfl.	Durchschnittliche Betriebsgröße LW-Nutzfl. in ha	
			Konventionell	Bio
Bgld	321	2,90%	26,4	8,5
K	1549	10,00%	24,1	13,6
NÖ	3311	6,00%	20,1	14,8
OÖ	2689	6,60%	15,7	11,6
Sbg	3456	31,70%	29,5	26,3
Stmk	3636	12,50%	19,7	8,9
Tirol	4844	14,80%	13,6	21,2
Vbg	390	3,80%	15,6	16,9
Wien	9	2,00%	23,7	8
Summe	20207	100%	20,9	14,4

Quelle: INVECOS 1997, ÖSTAT 1997; *) Arge-Biolandbau, September 1999.

¹² Auskunft des Ernteverbandes Österreich

Obwohl der Handel mit Bioprodukten EU-weit stark im Steigen begriffen ist und der Agglomerationsraum Wien ein bedeutendes Absatzpotenzial für biologisch angebaute Produkte bietet, sind in Wien relativ wenige Landwirte auf diese Produktionsweise umgestiegen. Bei den Gartenbaubetrieben ergibt sich insbesondere das Problem, dass die hohen Investitionen der letzten Jahren in konventionelle Produktionsverfahren stark kapitalbindend wirken und wenig Handlungsspielraum zulassen, auf biologische Produktionsweisen umzusteigen.

Österreichweit herrschen bei vielen Betrieben Vorbehalte gegen biologischen Landbau vor. Laut einer österreichweite Befragung von biologisch wirtschaftenden ÖPUL-Betrieben fürchtet man u. a. den hohen bürokratischen Aufwand, die häufigen und strengen Kontrollen, Unkrautdruck und pflanzenbauliche Probleme und einen höheren Aufwand bei kaum höheren Absatzpreisen. Daher ist auch ein beträchtlicher Anteil, vor allem an kleineren Biobetrieben im Begriff, sich an ÖPUL 2000 nicht mehr zu beteiligen: 12,7% wollen aussteigen und weitere 22,7% erwägen einen Ausstieg (Kirner, Eder, 2000, S. 32).

Im Allgemeinen bestätigt sich jedoch zumindest die Befürchtung eines zu geringen Anstiegs der Absatzpreise nicht: Gemäß den Datenerhebungen für die Standarddeckungsbeiträge bei konventioneller und biologischer Landwirtschaft können bei biologischen Getreideanbau in etwa doppelt so hohe Preise erreicht werden wie bei herkömmlichen Anbaumethoden. Kartoffeln aus biologischem Anbau erzielen um 50% höhere Preise als konventionelle (Grüner Bericht 1999, 2000, S. 92). Die knapp 20.000 Biobetriebe in Österreich erwirtschaften durchschnittlich um 20% mehr Einkommen pro Betrieb. Dies liegt einerseits an den höheren Förderungen, andererseits an den geringeren Ausgaben für Dünger und Pflanzenschutzmittel (Grüner Bericht, 1999, S.94).

3.2.3 Preise für landwirtschaftliche Produkte und Produktionsfaktoren

Die Preise, die Landwirte für ihre Agrarerzeugnisse bekommen und für Produktionsmittel zahlen müssen, beeinflussen trotz namhafter Abgeltung für ihre multifunktionalen Leistungen durch die öffentliche Hand in erheblichem Ausmaß die Einkommenslage der Landwirte.

Die österreichische Landwirtschaft war bis zum Beitritt zur EU durch staatliche Interventionen zur Preisgarantie relativ geschützt. Sie bekommt somit die ausländische Konkurrenz vor allem seit dem EU-Beitritt zu spüren, mit dem die vollständige Übernahme des Binnenmarktkonzeptes¹³ (sofortige Marktöffnung), eine veränderte Preispolitik und eine Neustrukturierung der Agrarförderung einherging.

Da die EU weit geringere Preisstützungen als das österreichische Fördermodell vorsah, waren mit dem EU-Beitritt im Jahr 1995 alle Regionen Österreichs vom EU-bedingten Preiseinbruch massiv betroffen. Tabelle 4 gibt einen Überblick über die Preisentwicklung zwischen 1994 und 1999 bei ausgewählten Produkten, die auch für die Wiener Landwirtschaft von

¹³ vgl. Art. 137 Beitrittsakt

Bedeutung sind. Es kam nahezu in allen Bereichen zu starken Preisrückgängen durch die Marktöffnung: Bei Getreide wurde zwischen 1994 und 1999 im Durchschnitt ein Rückgang von 59% verzeichnet. Bei Gemüse sanken die Erzeugerpreise um 36% und bei Zierpflanzen um etwa 30%¹⁴. Bei Wein kam es v.a. bei dem qualitativ minderwertigen Fasswein zu Preiseinbrüchen, während Weine höherer Qualität im Preis stiegen.

Tabelle 4: Erzeugerpreise ausgewählter landwirtschaftlicher Produkte in den Jahren von 1994 bis 1999 in Österreich (Preise 1999)

Fruchtgattung	Einheit	Erzeugerpreise [ATS] (Preise 1999)					Veränd. 1994/1999	
		1994	1995	1996	1997	1998		1999
Getreide	ATS/100kg							
Winter- und Sommerroggen		330,5	138,1	173,8	146,9	144,1	147,2	-55%
Winterweizen		330,9	163,6	178,0	154,9	146,4	145,9	-56%
Sommerweizen		471,9	197,9	223,4	200,1	210,4	160,9	-66%
Futtergerste		291,1	149,5	172,8	148,4	138,4	135,4	-53%
Hafer		293,0	144,8	177,3	145,9	127,8	121,0	-59%
Durchschnitt		343,5	158,8	185,1	159,2	153,4	142,1	-59%
Hackfrüchte	ATS/100kg							
Kartoffeln		255,4	199,2	87,8	105,1	140,9	135,0	-47%
Zuckerrübe		88,4	64,6	62,5	65,5	57,0	57,5	-35%
Durchschnitt		171,9	131,9	75,2	85,3	99,0	96,3	-44%
Gemüse								
Kopfsalat	ATS/Stk	3,8	2,1	2,9	2,4	2,3	2,5	-35%
Chinakohl	ATS/kg	3,2	2,4	1,9	2,3	2,8	2,5	-24%
Glashausgurken	ATS/kg	7,1	5,9	5,9	5,5	5,7	5,7	-19%
Paradeiser Freiland	ATS/kg	5,4	1,7	1,2	2,7	2,6	2,8	-48%
Paprika	ATS/Stk	1,6	1,4	1,6	1,7	1,7	1,7	3%
Karotte	ATS/kg	3,3	2,6	2,0	2,7	2,2	2,9	-13%
Rote Rüben	ATS/kg	2,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	-76%
Kraut	ATS/kg	4,2	2,4	2,2	1,7	2,0	2,0	-52%
Grünerbsen	ATS/kg	4,1	2,8	3,2	3,1	3,2	3,0	-26%
Zwiebel	ATS/kg	3,7	3,0	0,9	2,1	3,1	1,4	-62%
Durchschnitt		3,9	2,5	2,2	2,5	2,6	2,5	-36%
Obst	ATS/kg							
Äpfel		5,9	5,1	4,7	4,2	3,4	3,9	-33%
Zwetschen		10,2	10,8	7,7	7,9	10,2	10,3	1%
Erdbeeren		21,2	22,3	22,0	21,1	27,5	21,2	0%
Durchschnitt		12,4	12,7	11,5	11,1	13,7	11,8	-5%
Wein	ATS/l							
Weintrauben	ATS/kg	3,7	3,6	4,9	6,3	4,1	3,1	-14%
Fasswein rot		7,5	5,8	7,9	9,1	8,5	4,8	-36%
Fasswein weiß		9,8	6,6	9,2	10,8	10,5	6,0	-38%
Rotwein (2l Flasche)		20,7	20,0	19,9	20,4	21,2	22,8	10%
Weißwein (2l Flasche)		21,1	20,3	20,5	20,9	21,2	23,6	12%
Rotwein (0,7l Flasche)		37,0	36,9	37,9	40,1	39,9	40,4	9%
Weißwein (0,7l Flasche)		35,8	38,9	39,6	40,1	41,0	40,0	12%

Quelle: BMLF, Grüner Bericht 1995, 1996, 1997, 1998, 1999; eigene Berechnung.

Bei Getreide kam es zunächst zu einem starken Preiseinbruch durch den EU-Beitritt. Nach einer kurzen Erholung 1996 sanken die Preise wiederum, da der Weltmarktpreis vor allem in den Jahren 1997 und 1998 zusammenbrach. Ursache dafür war das verstärkte Angebot durch die US-Landwirtschaft, die aufgrund des FAIR-Acts 1996 von Flächenstilllegungen – wie sie es selbst nannten - befreit waren. Der FAIR ACT sieht u. a. eine weit gehende Liberalisierung des amerikanischen Agrarmarktes sowie einen Verzicht auf Produktionskontrolle vor. Die amerikanischen Farmer bauten somit ihre Anbauflächen massiv aus und fuhren in den letzten Jahren witterungsbedingt Rekordernten ein. Gleichzeitig wurde die Nachfrage nach Getreide wegen der wirtschaftlichen Krise im asiatischen Raum jedoch empfindlich

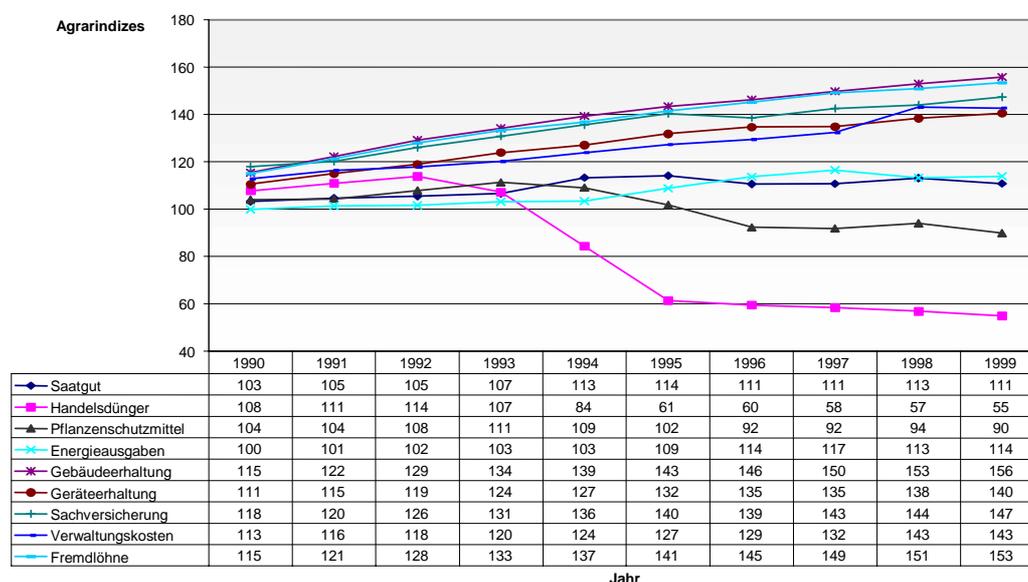
¹⁴ Die Angabe der Preisrückgänge von Zierpflanzen erfolgte durch DI J. Trauner, Österreichische Gartenbaugenossenschaft.

gedämpft, was letztendlich einen starken Preisdruck am Weltmarkt für Getreide bewirkte (Kopetz, 2000, S. 57).

Die Erzeugerpreise werden vermutlich auch zukünftig auf eher niedrigem Niveau stagnieren. Eine merkbare Steigerung ist nicht zu erwarten. Zudem hat die EU mit der Agenda 2000 eine Senkung der Interventionspreise¹⁵ für Getreide, Milch und Fleisch beschlossen, wovon für die Wiener Landwirtschaft v. a. die Senkung des Interventionspreises für Getreide von Bedeutung ist. Ab dem Jahr 2000 kommt es in zwei Schritten zu einer Senkung um insgesamt 15%. Diese Preissenkung soll durch die Aufstockung an Direktzahlungen teilweise abgefedert werden.

Im Gegensatz zu den Erzeugerpreisen blieben die Preise für agrarische Vorleistungen beinahe unverändert. Nur Handelsdünger und Pflanzenschutzmittel sanken im Preis. Preise für Saatgut blieben in etwa gleich. Für viele Investitionsgüter und für Energie stiegen die Preise an. Gerade bei dem Energieaufwand ist auch in nächster Zukunft ein anhaltend hohes Niveau zu erwarten. Auch die Fremdlöhne sind in den letzten 5 Jahren um 8,5%¹⁶ angestiegen, was sich besonders auf arbeitskräfteintensivere Produktionszweige, wie den Gartenbau, negativ auswirkt. Abbildung 6 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Preisindizes verschiedener Produktionsfaktoren.

Abbildung 6: Preisindizes für Betriebsmittel, Investitionen und Fremdlöhne (Basis 1986 = 100)



Quelle: Grüner Bericht 1999, 2000.

¹⁵ Festgelegte Mindestpreise, die durch Intervention der EU in die Produktion garantiert werden (EU kauft auf und schafft Lagerbestände etc.).

¹⁶ Im Vergleich dazu stieg der Verbraucherpreisindex nur um 4,75% an.

3.3 FÖRDERUNG DER WIENER LANDWIRTSCHAFT

Das vorliegende Kapitel gibt einen Überblick über die für Wien relevanten EU- und Landesförderungen und die Inanspruchnahme dieser durch die Wiener Landwirte. Da die Landwirtschaftsförderungen einem strengen Kontrollmechanismus der EU unterliegen, gibt es eine relativ gute Dokumentation der Zahlungen an die Landwirte in den einzelnen Bundesländern. Diese werden einerseits in den Grünen Berichten publiziert, andererseits verfügt die Agrarmarkt Austria (AMA), die für alle Marktordnungsmaßnahmen mit Ausnahme des Weinbaues zuständig ist, über weit reichende Informationen.

3.3.1 Überblick über relevante Förderungen für die Wiener Landwirtschaft

EU- und Bundesförderungen in der Programmperiode 1995 bis 1999:

Mit der Übernahme der EU-Agrarpolitik musste in Österreich auch das agrarische Fördersystem umgestellt und an die EU-Verhältnisse angepasst werden. Dabei spielten in Österreich sowohl dauerhafte Agrarfördermaßnahmen (Ausgleichszahlungen, Marktordnungsprämien, Umweltförderungen, Investitionsförderungen, etc.) als auch Maßnahmen, die im Zuge der Beitrittsverhandlungen vereinbart wurden und eine befristete Laufzeit hatten (degressive Ausgleichszahlungen, Lagerabwertung), eine Rolle.

Die GAP-Reform der EU des Jahres 1992 setzte einige der Forderungen, die in der GATT-Runde in Uruguay immer wieder an die EU gestellt wurden, um, indem die Interventionsinstrumente (Preisstützung einerseits und hohe Zölle für Drittländer andererseits) reduziert wurden und es folglich zu einer deutlichen Senkung der Erzeugerpreise in Richtung Weltmarktpreise kam. Als Ausgleich erhielten die Landwirte im Zuge der *Marktordnung* Direktzahlungen in Form von Flächenprämien für Getreide, Ölsaaten und Eiweißpflanzen und in Form von Tierprämien.

Als Ergänzung zu den Ausgleichszahlungen und Prämien der Marktordnungen wurden seitens der EU auch *flankierende Fördermaßnahmen* beschlossen. In Österreich wurde ein österreichweit wirksames Umweltprogramm (*ÖPUL* – bestehend aus 20 Einzelmaßnahmen) erstellt, das von der EU genehmigt wurde und seit 1995 zum Einsatz kommt.

Weiters gab es *Strukturmaßnahmen*, die letztendlich auf eine Verbesserung der agrarstrukturellen Verhältnisse und auf die Erhaltung der Arbeitsplätze im landwirtschaftlichen Bereich abzielen. Teilweise waren diese nur in Zielgebieten (Berggebiete, benachteiligte Gebiete, Ziel-5b Gebiete) wirksam, teilweise galten die Maßnahmen in ganz Österreich (einzelbetriebliche Investitionsförderung, Sektorplanförderung).

Um die Auswirkungen der sofortigen Übernahme der gemeinsamen Agrarpolitik auf die österreichische Landwirtschaft abzufedern, wurden weiters Übergangsmaßnahmen, sogenannte *degressive Ausgleichszahlungen* für den Zeitraum von 1995 bis 1998 vereinbart.

Betrachtet man die Struktur der Wiener Landwirtschaft kommen folgende Förderprogramme in Frage:

- *Marktordnungsprämien im pflanzlichen Bereich:* Feldfrüchte (Flächenprämien für Kulturpflanzen, Ausgleichszahlungen für Flächenstilllegung, Prämien für nachwachsende Rohstoffe etc.), Obst, Gemüse (Betriebsfonds, Interventionen, Produktionsbeihilfen für die Weiterverarbeitung, Exporterstattung, die jedoch gemäß der Ergebnisse der GATT-Uruquay Runde bis 2001 sukzessive gesenkt werden), Weinbau (Beihilfen für langfristige Lagerhaltung, Exporterstattungen etc.)
- *ÖPUL*
- *Förderungen von Erzeugergemeinschaften und -organisationen*
- *Diverse Beratungs- und Schulungsangebote*
- *Investitionsförderungen:* insbesondere einzelbetriebliche Investitionen, Jungbauernförderung, Innovationsförderung zur Nutzung von Marktnischen und für umweltgerechtere bzw. rationellere Produktionsweisen, Innovationsförderung zur Diversifizierung, Qualitätsverbesserung in der pflanzlichen Produktion (BMLF, 1999)

Durch die am 01.01.1997 in Kraft getretene reformierte Marktorganisation für Obst und Gemüse¹⁷ möchte die EU einen Abbau der Überschusserzeugung, eine Bündelung des Angebots und eine Stärkung der Vermarktungsstrukturen erreichen. Sie setzt daher in erster Linie auf die Forcierung von Erzeugerorganisationen, die verbesserte Vermarktungsbedingungen für den Erzeuger mit sich bringen sollen. Diese Ziele offenbaren sich auch in den Bedingungen, welche die Förderwürdigkeit bestimmter Obst- und Gemüsebaubetriebe bestimmen: Betriebsfonds können nur über von der EU anerkannten Erzeugerorganisationen in Anspruch genommen werden. Produktionsbeihilfen unterliegen der Auflage, dass diese Produkte über Erzeugerorganisationen vermarktet werden und Abnahmeverträge von der Industrie vorliegen müssen.

Neben den bereits erwähnten Fördermaßnahmen gibt es weitere EU-Förderungen, die jedoch aufgrund ihrer geringen Bedeutung für Wien im Zuge dieser Studie nicht weiter relevant sind.

Wiener Landesförderungen:

Das Land Wien zahlt an die Landwirtschaftskammer jährlich einen Verwaltungskostenzuschuss (ca. 4 Mio. pro Jahr), damit diese ihre Aufgaben im Bereich der Beratung und der landwirtschaftlichen Berufsausbildung umfassend wahrnehmen kann. Zudem werden Landesmittel für Marketingmaßnahmen (z. B. Weinwerbung), Innovationen (z. B. Förderung der Nützlingsproduktion im Bereich des Gartenbaus) sowie für Zinsenzuschüsse zu Agrarinvestitionskrediten bereitgestellt.

Weiters sind die Weinbauförderung (Prämie für Wiederbepflanzung) und Paradeiserförderung (Qualitätsverbesserung des Paradeiseranbaus in Glashäusern) hervorzuheben, die bis Ende des Jahres 2000 angeboten werden.

¹⁷ VO (EG) Nr. 2200/96, Abl. L Nr. 297.

Erwähnenswert sind auch indirekte Förderungen in Form von Infrastrukturbereitstellung durch das Land, die bezüglich ihrer Finanzierung nicht direkt dem Agrarbereich zugeordnet werden und daher nicht quantifiziert werden können. Dabei sind v. a. die Fernwärmeanschlüsse der Simmeringer Gartenbaubetriebe hervorzuheben.

3.3.2 Inanspruchnahme der Förderungen durch Wiener Betriebe

In Wien befinden sich gemäß Agrarstrukturerhebung (ÖSTAT 1995) 9.324 ha der landwirtschaftlich genutzten Fläche Österreichs und 1017 Betriebe. Diese Betriebe erwirtschaften im Durchschnitt rund 2,2% der Endproduktion Österreichs. Im Jahr 1995, dem ersten Jahr, in dem die Förderungen auf der Grundlage der GAP abgewickelt wurden, suchten 605 der Wiener Landwirtschaftsbetriebe um Förderungen im pflanzlichen Bereich an, im Jahr 1997 waren es 489, 1999 nur noch 320. Man kann davon ausgehen, dass die Zahl der förderwürdigen Betriebe in Wien im Augenblick zwischen 350 und 400 Betrieben (rund 35% bis 40% der Wiener Landwirtschaftsbetriebe) liegt.¹⁸

Die Wiener Betriebe konnten im Wesentlichen in vier Fördergruppen bedeutende Beträge an Fördergeldern akquirieren: Aufgrund der Dominanz des Gartenbaues waren größenordnungsmäßig die wichtigsten Förderungen die degressiven Ausgleichszahlungen für Obst und Gemüse (219 Mio. ATS von 1995 bis 1998), gefolgt von ÖPUL, dem Kulturpflanzenausgleich und den degressiven Ausgleichszahlungen Kulturpflanzen (vergleiche Tabelle 5). Weiters wurden einzelbetriebliche Fördermaßnahmen und Sektorplanförderungen in Anspruch genommen. Außer Marktordnungsprämien von marginaler Bedeutung im tierischen Bereich konnten keine weiteren Fördermittel lukriert werden. Insbesondere das Akquirieren von Strukturfördermitteln war für die Wiener Landwirtschaft nicht möglich, da sich innerhalb der Wiener Landesgrenzen keine Zielgebiete befanden¹⁹.

Das Österreichische Umweltprogramm (ÖPUL) wurde in den vergangenen Jahren auch von den Wiener Betrieben stark in Anspruch genommen (ca. 40 % der Betriebe), wobei die Fördersumme bisher jährlich zwischen 14 - 17 Mio. ATS pro Jahr (zu Preisen 1999) betragen hat, wovon ca. 50% von der EU finanziert wurde. Das Land Wien zahlte etwa 20%. Bei den Einzelmaßnahmen, die durch ÖPUL gefördert wurden, wurden 1998 die meisten Fördergelder für

- Fruchtfolgestabilisierung (27% der rund 16 Mio. ATS), 76 Fördernehmer
- Extensivierung in der Getreideproduktion (22%), 87 Fördernehmer
- für integrierte Weinproduktion gewährt (16%), 82 Fördernehmer

Der Gartenbau hingegen lukrierte im Jahr 1998 kaum Gelder über ÖPUL. So wurden nur 4 Wiener Betriebe für integrierten Gemüsebau gefördert. Sie bekamen 0,86% der über ÖPUL

¹⁸ Auskunft der Förderstelle für Pflanzenbau, AMA, Wien, März 2000.

¹⁹ Mit der neuen Förderperiode gibt es ein Gebiet, das sich jedoch an der urban geprägten Grenze von 2. und 20. Bezirk befindet.

in Wien ausbezahlten Gelder. Für integrierte Zierpflanzenproduktion konnten 3 Betriebe Gelder akquirieren. Diese bekamen 3,14% der über ÖPUL in Wien ausbezahlten Gelder (BMLF, 1999).

Bei den einzelbetrieblichen Maßnahmen werden Fördermittel (geförderte Kredite, Zuschüsse, etc.) vor allem für bauliche und technische Investitionen in den Landwirtschaftsbetrieben gewährt. Die Abwicklung dieser Maßnahmen erfolgt über die Wiener Landwirtschaftskammer. Der Mittelbedarf für diese Sparte liegt in Wien bei 6 - 10 Mio. ATS pro Jahr (ca. 30% die EU, 70% nationale Kofinanzierung).

Stark in Anspruch genommen wurde in den letzten Jahren (bis 1998) die Sektorplanförderung zur Verbesserung der Verarbeitungs- und Vermarktungsbedingungen für landwirtschaftliche Produkte. In den Genuss dieser Förderung kamen in Wien jedoch in erster Linie gewerbliche Verarbeitungsbetriebe.

Bei den Landesförderungen wurden jährlich zwischen 5 und 8 Mio. ATS für Paradeiserförderung und Weinförderung ausbezahlt. Diese Programme werden Ende 2000 auslaufen. Ein Ersatz ist nicht vorgesehen.

Tabelle 5: Agrarische Förderungen in Wien und in den übrigen Bundesländern (in Mio. ATS, zu Preisen 1999)

Förderart	Wien					Österreich					W/Ö-Förderung in % 1995-1998	W/Ö-Förderung in % 1999
	1995	1996	1997	1998	1999	1995	1996	1997	1998	1999		
EU-Förderungen												
Kulturpflanzenausgleich	20	14	16	16	20	5.318	5.094	4.926	4.905	4.962	0,32%	0,41%
Degressive Ausgleich- zahlungen Kulturpflanzen	12	6	5	2	0	3.930	1.807	1.438	529	0	0,33%	
Degressive Ausgleich- zahlungen Obst und Gemüse	115	73	31	11	0	570	431	182	51	0	18,61%	
ÖPUL	17	17	14	15	16	7.807	8.523	7.436	7.868	7.586	0,20%	0,21%
Summe*)	163	110	67	44	36	17.625	15.855	13.982	13.353	12.548	0,63%	0,41%
Landes-Förderungen												
Paradeiserförderung	4	3	3	4	4	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Weinbauförderung	5	2	2	2	2	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Summe	8	5	6	6	7	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.

*) Summe bei Österreich ergibt sich nicht aus den angeführten Einzelförderungen.

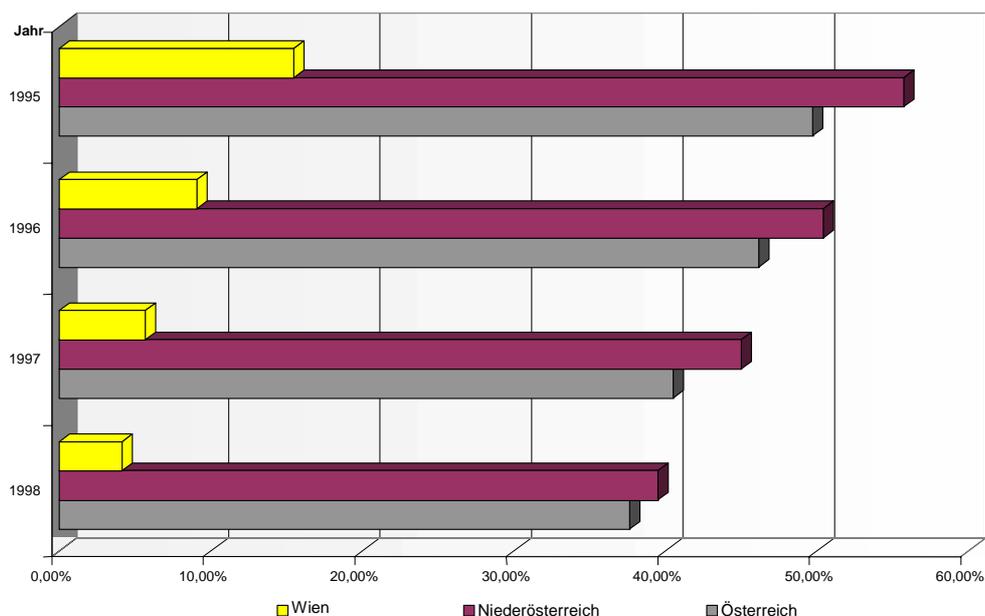
Quelle: Grüner Bericht, 1995, 1996, 1997, 1998 und 1999 basierend auf Daten der AMA und INVESKO; Angaben der MA 5, Magistrat der Stadt Wien.

Im Vergleich zu anderen Bundesländern ist die Höhe der Subventionen relativ gering. Betrachtet man das Verhältnis zwischen Endproduktion und Subvention so ist die Quote – v. a. aufgrund des Rückgangs der degressiven Ausgleichszahlungen – von 15,6% (Schneider, 1996, S. 661) im Jahr 1995 auf knapp unter 3% (Schneider, 2000, S. 600) im Jahr 1999 gefallen. Sie fällt damit für Wien im Vergleich zu Gesamtösterreich untypisch gering aus, denn österreichweit lag sie 1995 bei knapp 50% und ist auf 35% gefallen. Das extremste Verhältnis weist das Land Tirol auf, dessen Förderquote 1995 rund 60% und 1999 immer noch rund 50% betrug. Bei den starken Divergenzen muss man sich jedoch vor Augen führen, dass es sich in den einzelnen Landwirtschaftsregionen oft um völlig unterschiedliche Betriebs- und Produktionsstrukturen handelt.

Für die Wiener Landwirte kam es trotz überproportional starken Erlöseinbußen aufgrund des Beitritts zu EU in jedem Fall kaum zu einer Abfederung durch Subventionen, wie dies in den

benachteiligten Gebieten der Fall war. Daher verbesserte sich die Einkommenssituation in Wien durch Förderungen nur marginal. Von 1994 bis 1999 sanken die Einkommen in Wien unter Berücksichtigung der Subventionen um rd. 37%, in den übrigen Bundesländern nur noch 28%.

Abbildung 7: Förderquote (Subventionen zu Endproduktion) in den Ländern Wien und Niederösterreich sowie österreichweit



Quelle: WIFO, LGV 1995 bis 1998; eigene Darstellung.

3.3.3 Relevante Änderungen durch die Agenda 2000 und weiterer Ausblick

Eine wesentliche Neuerung im Bereich der kofinanzierten GAP-Maßnahmen stellt vor allem die *“Verordnung (EG) Nr. 1257/1999 des Rates vom 17. Mai 1999 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes“* dar, die in Zukunft neben den Marktordnungsmaßnahmen die zweite Säule der gemeinsamen europäischen Agrarpolitik bilden soll. Die Fördermaßnahmen im Rahmen der *“VO Entwicklung des ländlichen Raums“* ist im gesamten Mitgliedstaat anwendbar und wird von Bund und Bundesländern kofinanziert. Damit gibt es im Agrarbereich – im Gegensatz zur Strukturförderung im Agrarbereich der vorangegangenen Periode und zur regionalen Strukturförderungen – keine Zielgebietsregelung mehr.

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft (BMLF) erstellte auf der Basis der oben genannten Verordnung das *“Österreichische Programm für die Entwicklung des ländlichen Raums“*, das Anfang Juli 2000 bewilligt wurde. Das Programm enthält eine Vielzahl unterschiedlicher Fördermaßnahmen, die grundsätzlich im gesamten Bundesgebiet zur Anwendung kommen. Bis 2006 stehen Österreich im Rahmen dieses Programmes jährlich EU-Mittel von ca. 5,8 Mrd. ATS zur Verfügung. Ein Betrag im selben Ausmaß muss national kofinanziert werden (60% Bund, 40% Länder).

Die Umsetzung dieses Programms erfolgt über eine Zahlstelle beim BMLFUW. Ein Teil der Zahlstellenfunktionen (Antragsentgegennahme, Bewilligung des Antrages, Technischer Prüfdienst) wird an die Bundesländer bzw. Landwirtschaftskammern übertragen werden, um der bisherigen Praxis bei der Förderungsabwicklung gerecht zu werden. Zur Regelung dieser Aufgaben wurde zwischen dem BMLFUW und den Landwirtschaftskammern ein "Betrauungsvertrag" abgeschlossen. Die Auszahlung der Mittel soll über das BMLFUW erfolgen.

Die Höhe der Budgetmittel, die vom Land Wien zur Kofinanzierung zur Verfügung gestellt werden, bleibt im Vergleich zur vorherigen Periode in etwa gleich. Der Wegfall der Zielgebietsregelung stellt einen bedeutenden Vorteil für Wien dar, weil Wien bis dato von einer Reihe von Förderprogrammen, die in erster Linie auf die Unterstützung der ländlichen Bevölkerung in benachteiligten Gebieten abzielten, gänzlich ausgeschlossen war. Vor allem langfristig ist der Wegfall der Zielgebietsregelung ein wichtiger Punkt: Schließlich werden bei den laufenden WTO-Verhandlungen, wie schon in der GATT-Uruguay-Runde, seitens der USA und den sogenannten CAIRNS-Ländern (Australien, Neuseeland, Argentinien etc.) wiederum die massive Forderung nach einer völligen Liberalisierung des Agrarhandels laut. Insbesondere wurden wiederholt die Schutzzölle und die Interventionspreise der EU angeprangert. Diese fallen unter die sogenannten „blue-box-Maßnahmen“, welche sich als Produktstützungen zusammenfassen lassen. Im Gegensatz dazu werden von der Welthandelsorganisation (WTO) „green-box-Maßnahmen“ präferiert, die auf die Einkommensstützung der Landwirte und die Stärkung ländlicher Regionen abzielen. Es ist somit zu erwarten, dass sich die EU-Förderlandschaft langfristig WTO-konform verändern wird und Interventionspreise sowie Agrarzölle durch Förderprogramme, wie sie in der „VO Entwicklung des ländlichen Raumes“ vorgeschlagen sind, ersetzt werden.

4 PRODUKTIVITÄT UND ARBEITSKRÄFTE

Der Agrarsektor hat ähnlich wie andere Wirtschaftssektoren in den letzten Jahrzehnten enorme Produktivitätssteigerungen erlebt. Mit immer weniger Arbeitskräften werden immer größere Flächen unter bedeutendem Einsatz von Maschinen und Technologie bewirtschaftet. Die Wiener Landwirtschaft ist dabei überdurchschnittlich produktiv. Gemäß Agrarstrukturerhebung (ÖSTAT 1995) befinden sich rund 0,26% der landwirtschaftlich genutzten Fläche Österreichs und etwa 0,35% der landwirtschaftlichen Betriebe in Wien, die 0,66% der österreichweit in der Land- und Forstwirtschaft tätigen Personen beschäftigen. Diese landwirtschaftlichen Betriebe erwirtschaften einen überproportionalen Anteil, und zwar 2,2% der landwirtschaftlichen Endproduktion Österreichs.

In der Wiener Landwirtschaft dominieren wie in der Landwirtschaft Österreichs allgemein kleine und mittlere Betriebe. Diese beschäftigen hauptsächlich den Betriebsinhaber und seine Familie, wobei Teilzeitarbeit sowie zusätzliche Beschäftigung außerhalb des Betriebes auftreten. Saisonale Arbeitsspitzen werden vielfach mit Hilfskräften bewältigt. Aufgrund des hohen Familienanteiles ist die Erhebung des tatsächlichen Arbeitseinsatzes in der Land- und Forstwirtschaft schwierig.

Von den Wiener Landwirten sind gemäß Agrarstrukturerhebung 1995 rd. 50% im Haupterwerb tätig. In den ersten 5 Jahren der 90er Jahre sank dieser Anteil zwar um 9 Prozentpunkte (1990, 59%), trotzdem liegt Wien nach wie vor weit über dem Bundesdurchschnitt von 31% (Minimum Burgenland mit 17%). Es liegt die Vermutung nahe, dass in Wien der Zwischenschritt „Nebenerwerbsbauer“, der in anderen Bundesländern eine Alternative zur völligen Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes darstellt, weniger attraktiv ist. Im Gegensatz zu peripheren Gebieten bietet ein Agglomerationsraum ein höheres Arbeitsplatzangebot in anderen Sektoren und räumt der Landwirtschaft einen geringeren Stellenwert im gesellschaftlichen Leben ein. Weiters finden sie in der Regel leichter Käufer oder Pächter für ihre Flächen, die in der Regel bereit sind, höhere Preise zu zahlen, als dies in ländlichen Regionen der Fall ist. Diese Faktoren machen den völligen Ausstieg vergleichsweise einfacher.

Die Zahl der in der Land- und Forstwirtschaft tätigen Arbeitskräfte ist in Wien im Sinken begriffen. Während 1980 noch 6.374 Arbeitskräfte in der Land- und Forstwirtschaft tätig waren, verminderte sich diese Zahl auf 4.140 im Jahr 1995. Die Abnahme ist zu einem großen Teil auf den Rückgang der Familienarbeitskräfte zurückzuführen, die bei landwirtschaftlichen Tätigkeiten nur noch etwa 42% der gesamten Arbeitskräfte ausmachen. Der hohe Anteil an familienfremden Arbeitskräften in Wien unterscheidet sich grundlegend von der gesamtösterreichischen Situation, wo 1995 insgesamt nur rund 8% an familienfremden Arbeitskräften gezählt wurden.

Im Vergleich zur gesamten Arbeitsmarktsituation in Wien waren 1991 nur 1% der männlichen und 0,6% der weiblichen Berufstätigen im primären Sektor tätig. Österreichweit spielt die Land- und Forstwirtschaft vor allem in den stark landwirtschaftlich geprägten Bundesländern wie Niederösterreich, dem Burgenland und der Steiermark eine weitaus bedeutendere Rolle.

So waren in der Steiermark 1991 über 7% bei den männlichen und über 10% bei den weiblichen Berufstätigen im primären Sektor tätig (Österreichisches Programm für die Entwicklung des ländlichen Raums, 2000, S. 39).

Wichtige Arbeitgeber für ständig in der Land- und Forstwirtschaft Beschäftigte in Wien sind Betriebe juristischer Personen, die 825 Personen beschäftigen. Dabei spielt auch der Magistrat der Stadt Wien eine Rolle, der landwirtschaftliche Betriebe im Ausmaß von etwa 1.000 ha in Wien und 1.500 ha in Niederösterreich verwaltet. Dort sind 36 Voll- und Teilzeitkräfte beschäftigt.

62% aller familienfremden Arbeitskräften sind im Gartenbau tätig (vgl. Tabelle 6). Der Gartenbau ist im Gegensatz zu anderen landwirtschaftlichen Produktionssektoren relativ arbeitsintensiv: Während ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb im Durchschnitt weniger als 2 Personen in Vollzeitäquivalenten beschäftigt, beschäftigen Gemüsebaubetriebe etwa 3,3 Personen (Leitner et al., 1994, S. 79).

Tabelle 6: Arbeitskräfte in der Land- und Forstwirtschaft in Wien und in Österreich

Jahr *)	Arbeitskräfte Wien			Anteil der im Gartenbau tätigen Arbeitskräfte in Wien [%]		
	Familien-eigene	Familien-fremde	Summe	Familien-eigene	Familien-fremde	Summe
1980/1982	3802	2572	6374	34,32%	48,87%	40,19%
1990/1992	3425	2140	5565	33,55%	77,10%	50,30%
1995/1997	2063	2077	4140	43,97%	61,92%	52,97%
	Arbeitskräfte Österreich			Anteil der im Gartenbau tätigen Arbeitskräfte in Österreich [%]		
	Familien-eigene	Familien-fremde	Summe	Familien-eigene	Familien-fremde	Summe
1980/1982	501985	43460	545445	0,99%	17,42%	2,30%
1990/1992	464928	42444	507372	1,00%	21,44%	2,71%
1995/1997	581889	49075	630964	0,64%	15,14%	1,77%

*) Die Gartenbauerhebungen finden jeweils zwei Jahre nach der landwirtschaftlichen Gesamterhebung statt, wodurch es bei der Berechnung der Anteile zu Unschärfen kommt.

Quelle: ÖSTAT, Land- und Forstwirtschaftliche Betriebszählung 1980, 1990;
 ÖSTAT, Agrarstrukturerhebung 1995;
 ÖSTAT, Gartenbauerhebung 1982, 1992 und 1997; eigene Berechnung.

Gartenbaubetriebe beklagen seit langem einen Mangel an kostengünstigen Arbeitskräften. Trotzdem hat sich seit Anfang der 90iger Jahre in Wien die Meldung an offenen Arbeitsstellen²⁰ im Bereich Landwirtschaft beim Arbeitsmarktservice (AMS) mehr als halbiert: Waren es 1992 im jährlichen Durchschnitt noch 108, sank diese Anzahl im Jahr 1996 auf durchschnittlich 42 und betrug im Jahr 1999 49 offene Stellen.

Vergleicht man die offenen Stellen in der Landwirtschaft Wiens im Monat September 2000, einem der arbeitsintensivsten Monate im Jahr, (123 offene Stellen) mit jenen Gesamtösterreichs (914 offene Stellen) machen die Meldungen der Wiener Betriebe einen Anteil von bei-

²⁰ Jahresdurchschnitt

nahe 14% aus. Dies steht in einem krassen Missverhältnis zur österreichweiten Bedeutung der Wiener Landwirtschaft: Schließlich betrug der Anteil der Wiener Betriebe an den Landwirtschaftsbetrieben österreichweit im Jahr 1995 nur 0,35%. Wie bereits ausgeführt, kommt hier wiederum die Dominanz des arbeitsintensiven Gartenbaues zum Tragen.

Im Vergleich zu den anderen Wirtschaftssektoren meldet die Wiener Landwirtschaft mit 1,67% der offenen Stellen insgesamt einen relativ hohen Anteil, wenn man bedenkt, dass der Beitrag zum BRP 1997 nur 1,3⁰/₀₀ betrug.

Betrachtet man die gemeldeten Arbeitslosen in der Landwirtschaft, ist hier vor allem zwischen 1990 und 1994 ein starker Anstieg von 35% zu verzeichnen. Seither pendeln die Arbeitslosenzahlen zwischen 754 (1996) und 831 (1998). Im Jahr 1999 waren im Durchschnitt 767 Personen arbeitslos gemeldet, etwa 1% weniger als 1994. Zieht man wiederum die Daten des Septembers 2000 heran, hat Wien auch bei den Arbeitslosen im landwirtschaftlichen Bereich einen sehr hohen Anteil von 30% (Wien 448 Arbeitslose, österreichweit 1.588 Arbeitslose).

Die sinkenden offenen Stellen sowie das Nichtbesetzen offener Stellen durch die Arbeitslosen kann vor allem darauf zurückgeführt werden, dass die Lohnvorstellungen zwischen Arbeitgeber und potenziellem Arbeitnehmer immer stärker differieren. Neben der Textil- und Ledererzeugung und dem Gastgewerbe zählen Tätigkeiten in der Land- und Forstwirtschaft zu den am schlechtesten entlohnten. 50% der Arbeiter und Angestellten verdienen weniger als 18.250,- ATS und 25% sogar weniger als 14.262,- ATS Bruttomonatseinkommen (Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger, 1997). Die sinkenden Erlöse aufgrund der Preisrückgänge für agrarische Produkte zwingen die Landwirte jedoch weiter ihre Kosten zu senken und Lohnkosten stellen in der Regel eine bedeutende Kostenstelle dar. Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass Landwirte vermehrt mit Saisonarbeitern arbeiten und auf Automatisierung setzen.

Die Nähe zu den osteuropäischen Ländern läßt zudem das Akquirieren von billigen Saisonarbeitern zu. Der Ausländeranteil bei Saisonarbeitern im Gartenbau liegt laut Gartenbauerhebung bei rund 77%. Bei der Beschäftigung von Saisoniers aus dem Ausland stoßen die Wiener Landwirte jedoch auch häufig an Grenzen, da diese nur ein halbes Jahr bleiben können und deren Anzahl in den letzten Jahren auf 500 bis 550 Personen begrenzt war. Österreichweit wurden im Jahr 2000 9900 Saisonarbeitern zugelassen. Davon wurden 500 Wien (5%) und 3400 Niederösterreich (34%) zugeteilt.

5 NACHFRAGE UND ABSATZMARKT

Die Situation der Wiener Landwirte unterscheidet sich von jener in den Bundesländern dahingehend, dass man aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte über ein hohes Nachfragepotenzial in unmittelbarer räumlicher Nähe verfügt. Dies eröffnet den Landwirten unter anderem auch ein breiteres Spektrum an Absatzmöglichkeiten. Daher sollen im Folgenden die Nachfragesituation und die Distributionswege von landwirtschaftlichen Produkten näher beleuchtet werden.

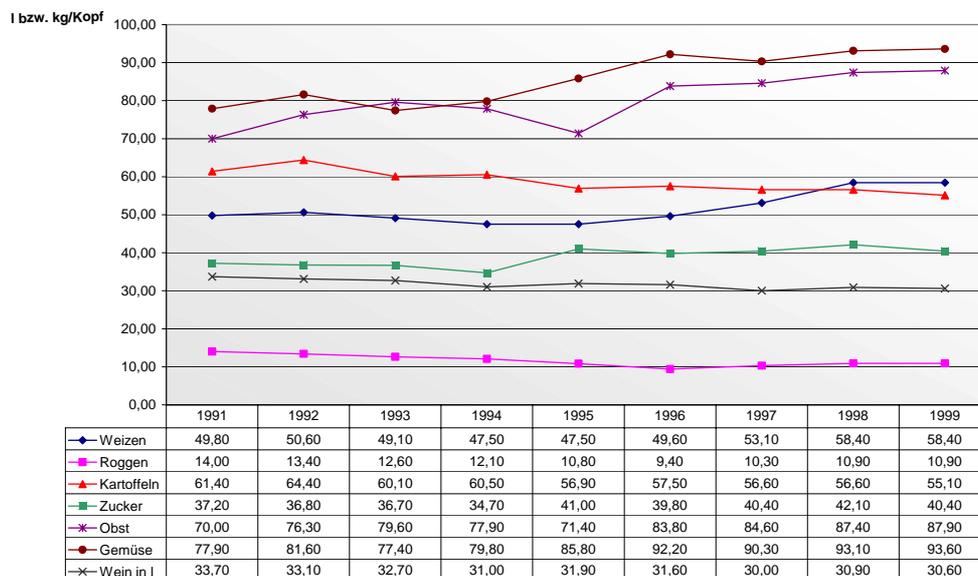
5.1 VERBRAUCH AN AGRARISCHEN PRODUKTEN

Die Nachfrage nach Lebensmitteln ist europaweit allgemein von Stagnation geprägt. Differenziert man zwischen den verschiedenen agrarischen Produkten, zeigt sich jedoch, dass der Trend zu gesünderer Ernährung zu einigen Verschiebungen innerhalb des Lebensmittelsektors führt. Während der Verbrauch an Fleisch insgesamt bis 1990 stetig anstieg, ist er seit Anfang der 1990 rückläufig (1980 98 kg pro Kopf; 1990 ca. 101 kg pro Kopf, 1998 ca. 98 kg pro Kopf). Parallel nimmt die Bedeutung von Gemüse zu. Der Verbrauch an Gemüse stieg seit den 1960 Jahren kontinuierlich an und erreichte Anfang der 1980er eine Spitze von rund 90 kg/Person. Daraufhin sank der Verbrauch jedoch wieder rapide ab. Im Jahr 1991 verbrauchten die Österreicher nur mehr rund 78 kg/Kopf an Gemüse. Durch ein erhöhtes Gesundheits- und Umweltbewusstsein kam es jedoch wieder zu einem Aufwärtstrend auf 93,6 kg/Kopf im Jahr 1999. Spitzenreiter sind dabei Paradeiser mit 16 kg/Kopf und Salat mit 9 kg/Kopf.

Abnehmend ist hingegen, ebenfalls dem allgemeinen Trend folgend der Verzehr von Wein. Dieser sank von 33,7 l/Kopf im Jahr 1990 auf 30,6 l/Kopf im Jahr 1999. Bei Wein sind die Konsumenten in den letzten 10 Jahren anspruchsvoller geworden. Es kam zu einer starken Verschiebung zu qualitativ hochwertigen Weinen, die auch zu höheren Preisen abgesetzt werden können. Dies wurde auch in den verschiedenen Interviews mit Weinbauern in Wien bestätigt: Nur wer seinen Gästen langfristig gute Weine bietet, kann mit der Heurigenschank überleben.

Die Pro-Kopf-Angaben auf den Wiener Markt hochgerechnet bedeuten, dass in Wien in etwa 150.000 t an Gemüse pro Jahr verbraucht werden. Weiters werden rund 110.000 t an Weizen und Roggen, 88.000 t an Kartoffeln, etwa 65.000 t an Zucker 140.000 t an Obst und rund 50.000 l an Wein verbraucht.

Abbildung 8: Gesamtösterreichischer Pro-Kopf Verbrauch von agrarischen Produkten, ausgewählt aufgrund ihrer Bedeutung für Wien



Quelle: Grüner Bericht 1999, 2000

5.2 DIE ENTWICKLUNG DER KONSUMAUSGABEN

Die Entwicklung des Anteils an Konsumausgaben für Ernährung ist seit den 1980ern rückläufig. Laut Konsumerhebung 1984 betrug der Anteil für Ernährung in diesem Jahr noch 23,4% und sank 1994 auf 21,3%. Eine Studie der Firma Regioplan, die 1997 nach dem gleichen System wie die Erhebung der Konsumausgaben durch das Statistische Zentralamt durchgeführt wurde, stellt einen weiteren Rückgang auf 19,7% fest. Innerhalb dieser Kategorie steigen vor allem die Ausgaben für Fertig- und Tiefkühlprodukte sowie die Ausgaben für das Essen „außer Haus“. Ein leichter Zuwachs von 0,7% war auch bei Frischobst- und Gemüse zu verzeichnen.

Der Trend zur gesunden Ernährung und das erhöhte Umweltbewusstsein ließen vor allem den EU-weiten Handel mit Bioprodukten stark ansteigen. Ein Boom, der sich auf die österreichischen Biobetriebe positiv auswirkt. So wird z. B. ein Drittel der in Österreich produzierten Milch exportiert. Trotz zweistelligen Zuwachsraten sind Bioprodukte noch immer Nischenprodukte am EU-Markt mit einem Anteil von weniger als 1% (Grüner Bericht 1999, 2000). Man geht davon aus, dass erst ab einem Anteil von 11% Sättigungstendenzen bei biologischen Produkten auftreten (Lebensmittelbericht, 1997). Da die Bevölkerung Wiens über ein überdurchschnittliches Ausbildungs- und Einkommensniveau verfügt, dürfte dieser Anteil aber noch höher sein. Schließlich sind die 3 wesentlichen Konsumgruppen für biologische Produkte Studentenhaushalte, höher gebildete Jungfamilien mit Kleinkindern und Familien mit hoher Kaufkraft, deren Kinder bereits aus dem Haus sind (Poschacher, 1999, S. 86).

Diese allgemeinen Trends bedeuten für das Agrarmarketing, dass es zu einer vermehrten Differenzierung und Positionierung von Produkten kommen muss, um Käufer anzusprechen. In einer Welt der zunehmenden Internationalisierung und Homogenisierung müssen Produk-

te Besonderheiten aufweisen, die sie unterscheidbar machen. Darunter fällt, dass diesen z. B. ein Image anhaften sollte, wie

- besonders gesund zu sein (aus biologischem Anbau, mit „gesunden“ Zusatzstoffen, mit Lactobazillus Casei etc.),
- umwelt- und tierschonend hergestellt zu sein („Ja natürlich“, Tonis Freiland Eier etc.),
- eine regionale Bedeutung zu haben (Tiroler Speck, Kärntner Kasnudeln, Waldviertler Kräuter, Wiener Gärtner, Sonnenregion Österreich etc.) oder
- besonders schnell und bequem auf den Tisch zu kommen (Tiefkühlprodukte, bereits gewaschener und geschnittener Salat, Minutensteak etc.)

5.3 ABSATZWEGE

Die räumliche Nähe zu den Nachfragern bietet den Wiener Landwirten weit mehr Möglichkeiten der Vermarktung, als dies in den meisten anderen Regionen Österreichs der Fall ist. Nichtsdestoweniger werden diese Möglichkeiten in den verschiedenen Produktionssparten sehr unterschiedlich genutzt.

Hervorzuheben ist zunächst der *Weinbau*. Der Absatz der Weine findet beinahe zur Gänze direkt entweder mittels Ab-Hof-Verkauf oder bei den Heurigenbetrieben statt. Die meisten Heurigenbetriebe sind etwa 6 bis 8 Monate geöffnet. Durch den Verkauf des Weines und zusätzlicher Speisen in den Heurigen wird der Hauptanteil des Einkommens der Weinbauern erwirtschaftet. Die meisten der im Zuge dieser Studie befragten Weinbauern sehen die Nähe zum Konsumenten auch als ihren wesentlichen Vermarktungsvorteil gegenüber den niederösterreichischen Betrieben an. Schließlich sind in Wien fast alle Heurigenbetriebe mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Ein Punkt, der vor allem seit Einführung der 0,5 ‰-Regelung an Bedeutung gewonnen hat.

Ein Nachteil bei der Vermarktung außerhalb der Heurigenbetriebe ist die fehlende „Marke“ des Wiener Weins. Im Gegensatz zu anderen Regionen – wie der Wachau, um das bekannteste Beispiel zu nennen – ist die Weinregion Wien kaum bekannt. Oft sind sich nicht einmal die Wiener Kunden einer Buschenschank darüber bewusst, dass zumindest ein Teil der Weine, die sie dort konsumieren, aus ihrem eigenen Bundesland stammt.

Ein anderes Bild bietet der *Gemüsebau*. Hier wird von der LGV Frischgemüse Wien seit längerem versucht, die Marke „Wiener Gärtner“ aufzubauen, allerdings bis dato mit bescheidenem Erfolg. Es fehlt in Österreich insgesamt an namhaften Herstellermarken in der landwirtschaftlichen Produktion. Eine Ausnahme bildet da nur die Marke „Steirischer Apfel“.

Die LGV ist für den Wiener Gartenbau der wesentliche Abnehmer und Distributor. Österreichweit werden 60% des Gemüsebedarfs durch die Distribution der LGV gedeckt. Die LGV vermarktete etwa 35.000 t Gemüse aus Wien und Niederösterreich. Die Produkte von etwa 80% der Anbauflächen Wiens finden über die LGV den Weg zum Kunden. Der Rest wird zum Großteil über den Großmarkt Wien-Inzersdorf abgesetzt (18%). Weniger als 2% der Produkte werden direkt vermarktet (Poschacher, 1999, S. 191).

Die Lieferverträge der LGV sind so formuliert, dass eine Direktvermarktung an den Letztverbraucher ab Hof bis zu 10% der produzierten Menge gestattet wird. Der Liefervertrag betrifft alle Betriebe des Erzeugers, die von ihm direkt oder indirekt, mehrheitlich, einzeln oder im Familienverband beherrscht werden.

Das in Wien produzierte Gemüse wird laut LGV zu ca. 15% nach Wien, 51% nach NÖ, 22% in die westlichen Bundesländer und 12% ins EU-Ausland weitergegeben. Es gibt keine Lieferverträge mit Ländern außerhalb der EU. Bei diesen Angaben handelt es sich um Angaben nach Vertriebsströmen, d. h. die LGV liefert v. a. an Verteilerzentren der Einkaufsketten²¹. So befinden sich zum Beispiel die Verteilerzentren von Billa und Spar in Niederösterreich. Es ist daher anzunehmen, dass ein beträchtlicher Anteil des Niederösterreichischen Anteils wieder nach Wien zurückgeliefert und dort letztendlich konsumiert wird.

Neben den oben genannten Quellen gibt auch die Gartenbauerhebung Auskunft über Absatzwege von Gemüsebau und Zierpflanzenbetrieben. Allerdings wird dort nur aufgezeigt, wieviele Betriebe welche Absatzmärkte erschließen. Diese Daten eignen sich vor allem für den Vergleich mit anderen Bundesländern.

Es zeigt sich, dass in Wien nur ein Viertel der Gartenbaubetriebe über ein eigenes Geschäft verfügen, 10% ihre Ware auf Verbrauchermärkten feilbieten und 2,5% direkt am Handelsketten liefern. Im Vergleich dazu haben 82% der Niederösterreichischen Gartenbaubetriebe ein eigenes Geschäft, 19% setzen einen Teil ihrer Ware auch in Verbrauchermärkten ab und ein Anteil von 8% liefert direkt an Handelsketten²².

Differenziert man bei den Gartenbaubetrieben weiter zwischen *Gemüsebau* und *Zierpflanzenanbau* ergibt sich für diese Subsektoren folgendes Bild:

- Gemüsebau: Gemüsebaubetriebe in Wien verfügen nur zu rund 9% über ein eigenes Geschäft, 1% liefert direkt an Handelsketten, 10% verkaufen einen Teil ihrer Waren auf Verbrauchermärkten. 44% der Betriebe liefern an Erzeugerorganisationen.
In Niederösterreich hingegen meldeten 53% ein eigenes Geschäft, 40% suchen Verbrauchermärkte auf. Nur ein geringer Anteil nämlich 7% setzen ihre Ware über Erzeugerorganisationen ab.
Österreichweit haben 32% der Betriebe ein eigenes Geschäft, 25% vermarkten über Verbrauchermärkte, 28% liefern einen Teil ihrer Waren an Erzeugerorganisationen.
- Zierpflanzenanbau: 58% der Zierpflanzenanbaubetriebe in Wien haben ein eigenes Geschäft, 5% liefern direkt an Handelsketten, 6,5% setzen einen Teil ihrer Waren auf Verbrauchermärkten ab. 46% liefern ihre Ware an den Großmarkt Inzersdorf.
Auch in diesem Produktionsbereich vermarkten die Wiener Betriebe weit weniger direkt, als ihre Kollegen in Niederösterreich und in den übrigen Bundesländern: Dort verfügen

²¹ Mag Rudolf Humel, LGV.

²² Diese und folgende Prozentangaben bilden in Summe nicht 100, da es sich um Mehrfachnennungen handelt.

88% der Zierpflanzenanbaubetriebe über ein eigenes Geschäft, 14% verkaufen einen Teil ihrer Waren auf Verbrauchermärkte. Nur ein Anteil von 17% setzt ihre Ware über Großmärkte ab.

Anders als die Gemüsebaubetriebe sind die *Feldgemüsebetriebe* weniger von Erzeugerorganisationen abhängig. Nur 2% wählten als Absatzweg Erzeugerorganisationen. Etwa 25% liefern hingegen direkt an Handelsketten, was weit über dem österreichischen Durchschnitt von 6% liegt. Ca. 11% vertreiben einen Teil ihrer Ware über Verbrauchermärkte (NÖ 6%, Ö 16%). Der Anteil jener Betriebe, die über ein eigenes Geschäft verfügen liegt jedoch, ebenso wie bei den Gartenbaubetrieben mit 18% deutlich unter dem österreichischen Schnitt von 40%.

Tabelle 7: Absatzwege der Gartenbau- und Feldgemüsebaubetriebe in Wien, Niederösterreich und Österreich

Absatzmärkte	W (Anzahl d. Betriebe)		NÖ (Anzahl d. Betriebe)		Ö (Anzahl d. Betriebe)	
	absolut	Prozent	absolut	Prozent	absolut	Prozent
Gemüsebaubetriebe						
Anzahl der Betriebe insgesamt	301		86		540	
Handelsketten Direktlieferung	4	1,33%	3	3,49%	27	5,00%
Großmarkt	66	21,93%	12	13,95%	12	2,22%
Verarbeitungsindustrie	0	0,00%	1	1,16%	7	1,30%
Erzeugerorganisationen	131	43,52%	6	6,98%	153	28,33%
Handel (einschl. Genossenschaften)	89	29,57%	25	29,07%	165	30,56%
Verbrauchermarkt	32	10,63%	34	39,53%	137	25,37%
eigenes Geschäft	26	8,64%	46	53,49%	172	31,85%
Zierpflanzenbetriebe						
Anzahl der Betriebe insgesamt	138		397		1357	
Handelsketten Direktlieferung	7	5,07%	36	9,07%	116	8,55%
Großmarkt	64	46,38%	69	17,38%	232	17,10%
Verarbeitungsindustrie	0	0,00%	4	1,01%	9	0,66%
Erzeugerorganisationen	0	0,00%	3	0,76%	19	1,40%
Handel (einschl. Genossenschaften)	28	20,29%	96	24,18%	364	26,82%
Verbrauchermarkt	9	6,52%	57	14,36%	197	14,52%
eigenes Geschäft	80	57,97%	350	88,16%	1196	88,14%
Feldgemüsebetriebe						
Anzahl der Betriebe insgesamt	43		905		2647	
Handelsketten Direktlieferung	11	25,58%	51	5,64%	163	6,16%
Großmarkt	11	25,58%	77	8,51%	156	5,89%
Verarbeitungsindustrie	3	6,98%	386	42,65%	569	21,50%
Erzeugerorganisationen	1	2,33%	74	8,18%	312	11,79%
Handel (einschl. Genossenschaften)	15	34,88%	338	37,35%	1181	44,62%
Verbrauchermarkt	5	11,63%	60	6,63%	421	15,90%
eigenes Geschäft	8	18,60%	328	36,24%	1058	39,97%

Anm: Aufgrund von Mehrfachnennungen ergibt die Summe der Prozente nicht 100%

Quelle: ÖSTAT, Gartenbauerhebung, 1997; eigene Berechnung

Zusammenfassend kann man feststellen, dass von den Gartenbau- und Feldgemüsebaubetrieben die Möglichkeit der direkten Vermarktung trotz eines potenziellen Absatzmarktes wenig genutzt wird. Der Wiener Absatzmarkt wurde statt dessen von den Niederösterreichischen Bauern "entdeckt", die aus entlegenen Teilen wie dem Waldviertel nach Wien fahren, um ihre Produkte zu verkaufen. Die Wiener Landwirte bevorzugen den sichereren Weg über Erzeugerorganisationen, was grundsätzlich auch der Strategie der EU entspricht. Die 1997 beschlossene neue Marktordnung für Obst und Gemüse sieht neben der Festlegung von Qualitätsnormen, Preisinterventionen und Zollbestimmungen für Drittländer auch die Bildung und Förderung von Erzeugerorganisationen vor, um der Konzentration im Lebensmittelhandel durch große Einheiten von Erzeugerseite entgegenzutreten zu können. Gemäß den EU-

Bestimmungen ist es den Landwirten erlaubt, bis zu 25% der landwirtschaftlichen Produkte unter Zustimmung der Erzeugerorganisation direkt zu vermarkten. Die Verträge der LGV sind also mit einem 10%-Anteil zur Direktvermarktung ziemlich einschränkend.

Im *Ackerbau* werden die landwirtschaftlichen Produkte zum Großteil zu Genossenschaften und Mühlen im Umland der Stadt geliefert. Nur ein verschwindender Teil wird direkt vermarktet, zum Beispiel Mischweizen zum Füttern von Kleintieren oder Stroh für Bastler.

6 BODENPREISE

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Zielsetzung

Der Boden ist für die landwirtschaftliche Produktion nicht nur ein zentraler Produktionsfaktor, er ist im Kontext des großstädtischen Siedlungsdrucks und anderer Nutzungskonflikte in Agglomerationsgebieten auch eine alternative Einkommens- und Vermögenschance für den Eigentümer. Diese Chancen werden hauptsächlich von den Preisen und Preisentwicklungen in den einzelnen Bodenmarktsegmenten und den Preisunterschieden zwischen diesen Segmenten determiniert.

Die folgende Analyse der Preissituation und –entwicklung in den für die Gesamtfragestellung des Forschungsprojektes relevanten Wiener Teilgebieten und Bodenmarktsegmenten soll einen grundlegenden Einblick in die Bodenpreissituation der ausgewählten Teilgebiete geben. Der Aufgabenstellung eines solchen Überblicks entsprechend handelt es sich bei den angegebenen Preisen jeweils um Durchschnittswerte in den einzelnen Marktsegmenten. Diese können daher von der spezifischen Situation einzelner landwirtschaftlicher Betriebe mehr oder weniger deutlich abweichen.

6.1.2 Der Datensatz

Die empirische Basis für die vorliegende Analyse ist die sogenannte *Kaufpreissammlung*. Diese ist eine statistische Grundgesamtheit, deren statistische Einheiten bzw. Merkmalsträger die *Grundstückstransaktionen* in Wien sind. Der Datensatz wird von der Stadt Wien, Magistratsabteilung 40 (Technische Grundstücksangelegenheiten) angelegt und verwaltet²³.

Die Kaufpreissammlung umfaßt prinzipiell alle Grundstückstransaktionen in Wien. Die Transaktionen werden nach den im Grundbuch angezeigten Vorgängen erfaßt und enthalten neben einer Reihe anderer Merkmale auch den darin angegebenen Kaufpreis. Geht man von der Gesamtheit aller tatsächlich durchgeführten Transaktionen aus, so fehlen in der Kaufpreissammlung jedoch einerseits jene, die durch (wahrscheinlich unvermeidliche) Fehler im Aktenlauf nicht zur Erfassung gelangen - eine vermutlich vernachlässigbare Quantität. Andererseits werden einige Kategorien von Transaktionen aus der Kaufpreissammlung bewußt ausgeschlossen, und zwar

1. Transaktionen, bei denen Eigentumswohnungen ver- bzw. gekauft werden;

²³ Der Verfasser bedankt sich für die Überlassung der Daten und das freundliche Entgegenkommen der Mitarbeiter der Magistratsabteilung 40, insbesondere beim Abteilungsleiter Senatsrat Dipl.Ing. Peter Krassel und bei Frau Oberstadtbaurätin Dipl.Ing. Eva Benno.

2. Transaktionen, bei denen auf Grund des Vertragstextes zu erwarten ist, daß der Kaufpreis nicht mit dem "Marktpreis" vergleichbar ist: dies sind Transaktionen zwischen Verwandten, innerhalb von Firmen, Transaktionen mit Preisen weit unter dem üblichen Niveau etc.

Unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen kann die Kaufpreissammlung als Datengrundlage betrachtet werden, die einerseits die überwiegende Mehrheit aller Wiener Grundstückstransaktionen enthält und andererseits - durch die schon intern vorgenommene Bereinigung - für die Zwecke einer Preisanalyse gut geeignet erscheint.

6.1.3 Inhalt und Umfang des Datensatzes

Die Kaufpreissammlung ist insofern ein hervorragendes Datenmaterial für Bodenpreisanalysen, als zu jeder einzelnen Grundstückstransaktion eine Fülle wichtiger Informationen gegeben wird. Sie liegt seit einigen Jahren in EDV-lesbarer Form vor. Während die Transaktionen in einer Anlaufphase, die etwa bis zum Jahre 1987 dauerte, nur teilweise EDV-mäßig abgespeichert wurden, sind sie ab dem Jahre 1988 voll erfaßt.

Neben internen, im wesentlichen für die Verwaltung relevanten Informationen (wie z.B. Datum der Erfassung, Besichtigungsdatum, etc.) umfaßt die Kaufpreissammlung einen Großteil der für die ökonomische Beurteilung einer Liegenschaft wesentlichen Informationen, insbesondere die Widmung, die Art der Bebauung, Freimachungs- und Abbruchkosten etc als statistische Merkmale. Nicht im Datensatz enthalten sind die im Falle einer Bebauung mit Mietwohnungen u.U. wichtigen Informationen über die Anzahl der Mieter (bzw. die Anzahl der freien Wohnungen), die Art der Mietverträge und die Höhe des Mietzinses.

In Tabelle 8 sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Merkmale pro Merkmalsträger im Detail aufgelistet, wobei jene, die in der vorliegenden Analyse verwendet wurden, im Fettdruck dargestellt sind.

Tabelle 8: Datensatz „Kaufpreissammlung“: ausgewählte Merkmale (nur die in der folgenden Berechnung verwendeten Merkmale; Gesamtübersicht siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.)

Merkmalskürzel	Beschreibung des Merkmals
KG	Katastralgemeinde
ERDAT	Erwerbsdatum
GESFL	Gesamtfläche des Grundstückes
WIDMUNG	Widmungskategorie
WIDMCODE	Widmungscode
WIDPRZ	Anteil der Hauptwidmung
ZUORDNUNG	Nutzungsart
ZUORDNUNGCODE	Nutzungsart Code
GESPRS	Gesamtkaufpreis
BERGES	bereinigter Kaufpreis gesamt

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Darstellung

Die drei Hauptkategorien der Flächenwidmung (A) Grünland, (B) Verkehrsflächen und (C) Bauland sowie die Restkategorie (D) Sondergebiete werden in der Kaufpreissammlung gemäß Wiener Bauordnung in 19 Widmungskategorien aufgegliedert (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Anhang).

Ein weiteres wichtiges in der Kaufpreissammlung ausgewiesenes Merkmal ist die *Nutzung* bzw. *Zuordnung* eines Grundstückes zu bestimmten Verwendungen. Für die Zwecke der vorliegenden Analyse sind vor allem die Kategorien „Unbebaut“, „Landwirtschaftliche Nutzung“, „Wald“ und „Weingarten“ von Bedeutung. Grundsätzlich werden nur unbebaute Grundstücke in den Analysen verwendet, um ein höheres Maß an Homogenität zu erreichen. Andererseits sind die für der Landwirtschaft zuzuordnenden drei weiteren Kategorien selbstverständlich von wesentlicher Bedeutung beim Vergleich der Bodenpreise dieser Nutzungskategorie, allerdings ist die Häufigkeit von Transaktionen bei diesen Kategorien vergleichsweise sehr gering.

Tabelle 9: Kategorien der Nutzung der Grundstücke („Zuordnung“)

Nutzungscode	Nutzung/Zuordnung
1	Unbebaut
2	Landwirtsch. Nutzung
3	Wald
4	Weingarten
5	Kleingarten
6	Mietwohnhaus voll/tw. Vermietet
7	Mietwohnhaus leer
8	Ein-, Zweifamilienhaus
9	Sonstige Nutzung
10	Betriebsobjekt
11	Abbruchobjekt
12	Büro- u./o. Geschäftsgebäude
13	Büro- u./o. Geschäftsgebäude leer

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Darstellung

Anm.: Die im Datensatz in einzelnen Fällen vorhandenen Codes 14 und 15 waren zu eliminieren.

6.1.4 Möglichkeiten und Grenzen der Analyse

Die Möglichkeiten der statistischen Analyse des Bodenmarktes sind durch die Quantität bzw. Umfang des Datensatzes sowie die in den einzelnen Records enthaltenen Informationen determiniert.

Der Umfang des Datensatzes spielt insbesondere bei der Frage der Repräsentativität statistischer Parameter wie z.B. des Mittelwertes eine wichtige Rolle. Wenn etwa durch die Vorgabe mehrerer Kriterien die Zahl der Transaktionen sehr gering wird (z.B. die Zahl der Grundstückstransaktionen in der Katastralgemeinde X im Jahr Y mit der Widmung Z), so ist die Aussage über den Durchschnittspreis bei diesen Transaktionen unter Umständen mit

großer Unsicherheit behaftet. Insgesamt besteht der zugrundeliegende Datensatz aus 23.056 Records (Transaktionen), die sich über den Zeitraum von 1987 bis 2000 erstrecken.

Andererseits geben die Merkmale (siehe oben) und ihre Ausprägungen die Möglichkeiten statistischer Aussagen vor. Für die oben angeführte Zielsetzung sind insbesondere folgende Merkmale von Bedeutung:

- m²-Preis des Grundstückes
- Katastralgemeinde (räumlicher Bezug; siehe Kapitel 6.2)
- Zeitpunkt (Jahr) der Transaktion (zeitlicher Bezug)
- Widmung
- Nutzung („Zuordnung“).

Die vorliegende Analyse verwendet ausschließlich diese genannten Merkmale und ist damit in der Lage, Antworten auf folgende Fragen zu geben:

- Wie hat sich der durchschnittliche Grundstückspreis in einem Teilgebiet entwickelt?
- Wie hat sich der durchschnittliche Grundstückspreis bei einer bestimmten Widmung in einem Teilgebiet entwickelt?
- Wie hat sich der durchschnittliche Grundstückspreis bei einer bestimmten Nutzung in einem Teilgebiet entwickelt?
- Wie verhalten sich die durchschnittlichen Grundstückspreise in einem bestimmten Teilgebiet mit Grünlandwidmung zu jenen mit Baulandwidmung?

6.2 ABGRENZUNG DER TEILGEBIETE

Die *Kaufpreissammlung* erlaubt theoretisch eine beliebig feine räumliche Zerlegung. In der Praxis ist aber nur eine Partition in Katastralgemeinden möglich, weil das Merkmal „Katastralgemeinde“ die kleinste räumliche Einheit ist, welche eine elektronisch abfragbare Variable des Datensatzes ist.

Für die vorliegende Bodenpreisanalyse wurden daher Teilgebiete auf der Basis von Katastralgemeinden definiert, die mit den interdisziplinär im Rahmen der Studie ausgewählten Untersuchungsgebieten Wiens möglichst genau übereinstimmen. Die Zuordnung von Untersuchungsgebieten zu Katastralgemeinden ist der Tabelle 10 zu entnehmen²⁴.

²⁴ Die ursprüngliche Definition des Teilgebietes Aspern/Eßling umfaßte die Katastralgemeinden Aspern, Eßling, Hirschstetten, Stadlau, Kaiserebersdorf Herrschaft und Landesjägermeister, wurde aber nach Voruntersuchungen verkleinert zum Teilgebiet Aspern-Eßling, das aus Gründen größerer Homogenität nur mehr aus den beiden KG Aspern und Eßling be-

Tabelle 10: Abgrenzung der Untersuchungsgebiete auf Basis der Katastralgemeinden

	Teilgebiete	Katastralgemeinden
Ackerbaugebiete	„Aspern-Eßling“	Aspern Eßling
	„Stammersdorf-Strebersdorf“	Stammersdorf Strebersdorf
	„Südrand“	Oberlaa Stadt Oberlaa Land Unterlaa Rothneusiedl Inzersdorf
Gemüsebaugebiete	„Simmering“ „Aspern-Aßling“	Simmering Kaiserebersdorf Aspern Eßling
Weinbaugebiete	„Weinbaugebiete in Döbling“	Grinzing Heiligenstadt Josefsdorf Kahlenbergerdorf Neustift/Walde Nußdorf Obersievering Salmansdorf Untersievering

Quelle: LBI; IFIP

steht. Das Landwirtschaftsgebiet Breitenlee, welches sich z.T. mit dem ursprünglichen Aspern/Eßling-Teilgebiet überlappte (Eßling, Breitenlee, Hirschstetten, Süßenbrunn, Kagran) wird in der folgenden Analyse nicht behandelt.

6.3 ANALYSE DER GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN

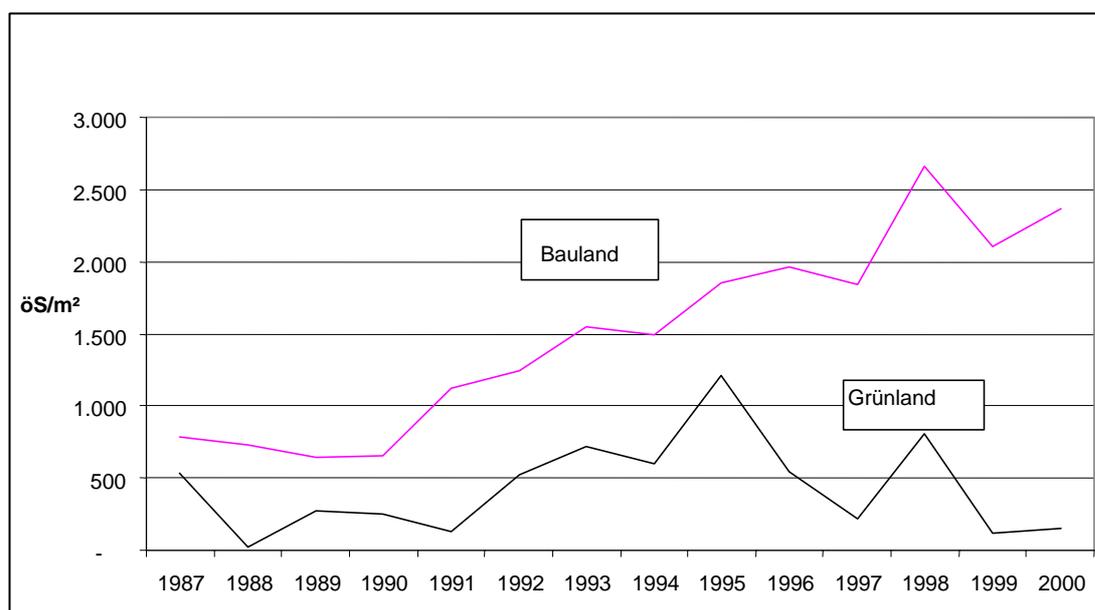
6.3.1 Aspern-Eßling

Im Zeitraum 1987 bis 2000 konnte im Teilgebiet Aspern-Eßling (Katastralgemeinden Aspern und Eßling) ein typischer Verlauf der Preise unbebauter Grundstücke, der auch in anderen Gebieten Wiens erkennbar ist, beobachtet werden.

Während die Preise der grünlandgewidmeten Grundstücke²⁵ kaum eine wesentliche Dynamik aufwiesen und im Durchschnitt bei unter 500 öS/m² blieben, stiegen die Preise für baulandgewidmete Grundstücke²⁶ stetig von 700 öS/m² bis 800 öS/m² Ende der Achtzigerjahre auf zwei- bis zweieinhalbtausend Schilling pro m² Ende der Neunzigerjahre (Abbildung 9).

Die deutliche Differenz der Dynamik wird auch in den Transaktionszahlen offenbar: die Zahl der baulandgewidmeten Grundstücke, die in diesem Zeitraum in Aspern-Eßling den Eigentümer wechselten, übersteigt immerhin die Tausendergrenze (genau: 1.057), während nicht einmal hundert (genau: 72) grünlandgewidmete Grundstücke verkauft bzw. gekauft wurden (vgl. dazu Tabelle 11). Noch geringer war die Transaktionsdynamik und der Durchschnittspreis für Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung oder Waldnutzung, nur 43 Verkäufe bei einem Durchschnittspreis von 231 öS/m² waren zu verzeichnen.

Abbildung 9: Preise unbebauter Grundstücke unterschiedlicher Widmung



Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

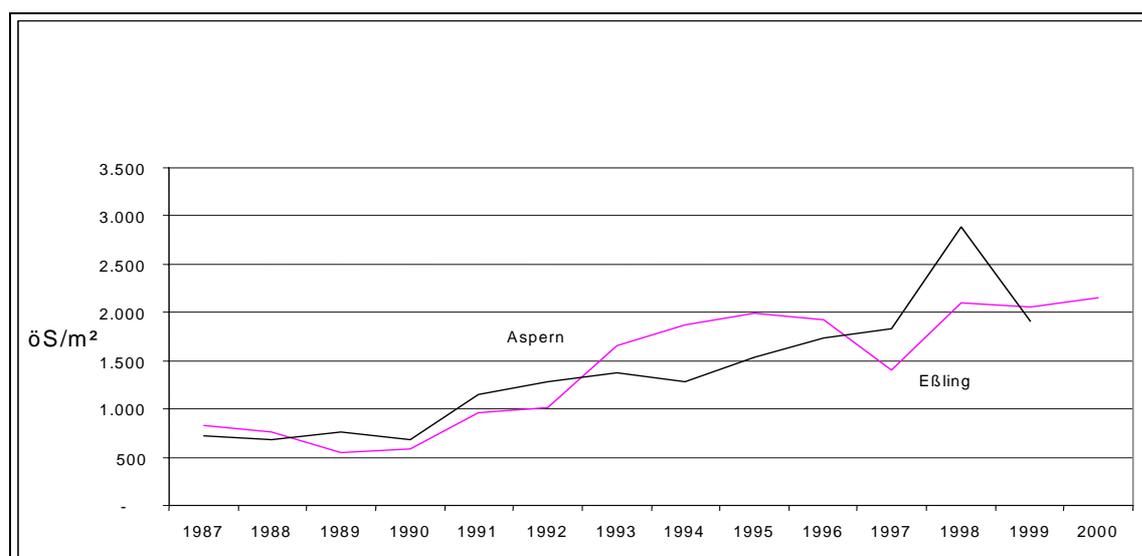
²⁵ In die Analyse wurden aus naheliegenden Gründen nur die beiden Widmungen „SWW“ sowie „Ländliches Gebiet“ miteinbezogen.

²⁶ Die Analyse umfaßt die Widmungen „Gartensiedlungsgebiete“ sowie „Wohn-/gemischte Baugebiete BK I und II“.

Im Durchschnitt über den gesamten Zeitraum 1987 bis 2000 (vgl. dazu auch die Tabelle 11) erzielten grünlandgewidmete Grundstücke einen Preis von 211 öS/m² (SWW) bzw. 661 öS/m² (Ländliches Gebiet), baulandgewidmete Grundstücke einen Preise von 1.263 öS/m² (Gartensiedlungsgebiete), 1.219 öS/m² (Bauklasse I) bzw. 1.930 öS/m² (Bauklasse II).

Der Vergleich zwischen den beiden Katastralgemeinden zeigt, daß sich die Preise freier (unbebauter) Grundstücke insgesamt in Aspern etwa ähnlich entwickelt haben wie in Eßling (Abbildung 10).

Abbildung 10: Preisentwicklung in Aspern und Eßling

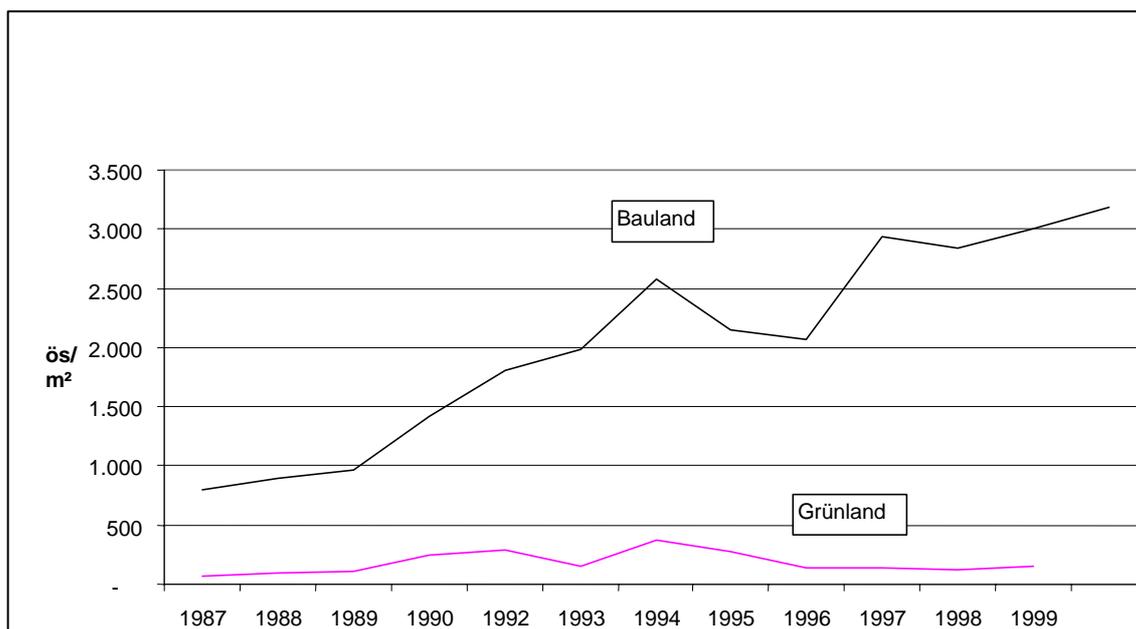


Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

6.3.2 Stammersdorf - Strebersdorf

Ähnlich wie in Aspern-Eßling, jedoch noch pronouncierter war die Bodenpreisentwicklung in den Katastralgemeinden Stammersdorf und Strebersdorf (Abbildung 11). Während die Preise baulandgewidmeter Freigrundstücke in der Analyseperiode stetig auf das drei- bis vierfache des Anfangswertes anstiegen, verblieben die Preise grünlandgewidmeter Freigrundstücke (mit einer Ausnahme im Jahre 1994) im wesentlichen auf dem niedrigen Anfangsniveau. Das Resultat ist heute ein Verhältnis der Grünland- zu den Baulandpreisen von ungefähr 1:10, obwohl der Markt für Bauland (209 Transaktionen) nicht wesentlich dynamischer war der Markt für Grünland (59 Transaktionen).

Abbildung 11: Preise unbebauter Grundstücke unterschiedlicher Widmung in Stammersdorf-Strebersdorf

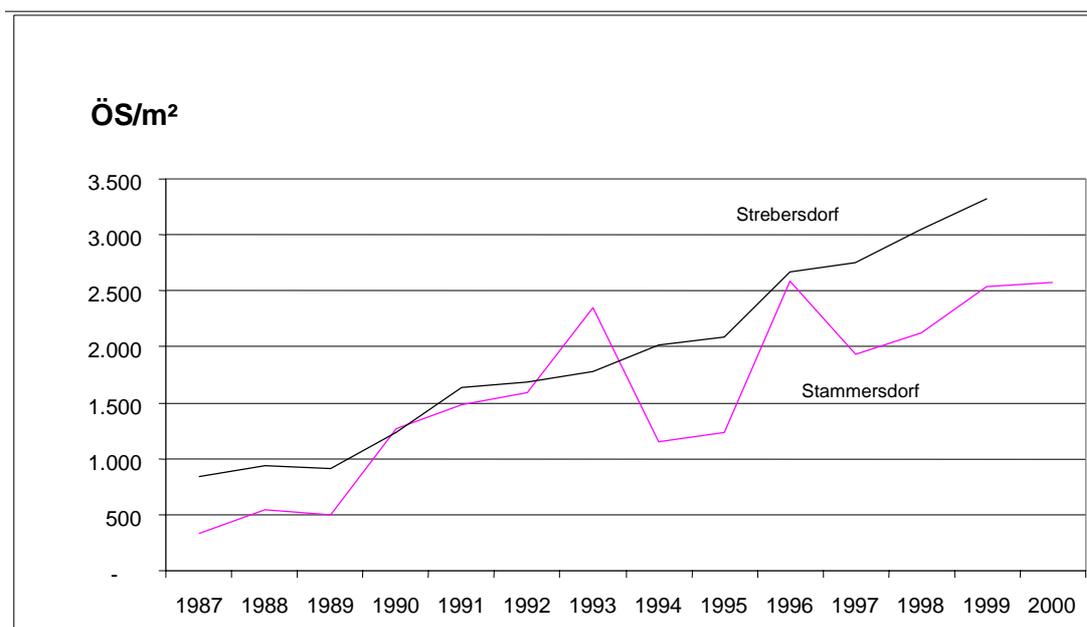


Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Im Durchschnitt der gesamten Periode (siehe auch Tabelle 11) erzielten die grünlandgewidmeten Freigrundstücke einen Preis von 177 öS/m² (SWW) bzw 228 öS/m² (Ländliche Gebiete), die baulandgewidmeten einen Preis von 2.023 öS/m² (Bauklasse I) bzw. 2.493 öS/m² (Bauklasse II).

Der Vergleich zwischen Stammersdorf und Strebersdorf zeigt einen im wesentlichen analogen Trend des Preisanstieges bei den unbebauten Grundstücken insgesamt, wobei aber das Niveau in Stammersdorf in den letzten Jahren hinter dem von Strebersdorf zurückbleibt (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Preisentwicklung in Stammersdorf und Strebersdorf



Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Vergleicht man die Preise in den Teilgebieten Stammersdorf/Strebersdorf und Aspern/Eßling mit jenen der beiden transdanubischen Bezirke (21. Und 22. Bezirk) insgesamt, so verweist das in allen Teilmärkten etwas niedrigere Niveau (siehe Tabelle 11) auf den doch ländlicheren Charakter der beiden ausgewählten Teilgebiete.

Tabelle 11: Grundstückspreise Transdanubien

Widmung	Stammersd./Strebersd.		Aspern/Eßling		Wien 21 u. 22	
	Anzahl	öS (Mittel)	Anzahl	öS (Mittel)	Anzahl	öS (Mittel)
SWW	24	177	25	211	166	396
Ländliches Gebiet	35	228	47	661	297	799
Gartensiedlungsgebiete			33	1.263	250	1.941
Wohn-/ gemischte Baugebiete BK I	192	2.023	1.013	1.219	4.519	2.581
Wohn-/ gemischte Baugebiete BK II	17	2.493	11	1.930	548	4.865
Anzahl der Transaktionen (Summe)	268		1.129		5.780	

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

6.3.3 Südrand

Im Teilgebiet *Südrand* mit den Katastralgemeinden Oberlaa Stadt, Oberlaa Land, Unterlaa, Rothneusiedl und Inzersdorf wechselten im betrachteten Zeitraum 1987 bis 2000 insgesamt 1.140 Grundstücke den Eigentümer, davon 598 unbebaute Grundstücke.

Der Durchschnitt des Preises über den gesamten Zeitraum der unbebauten Grundstücke variiert beträchtlich zwischen den einzelnen Katastralgemeinden, vor allem Unterlaa liegt in seinem Preisniveau deutlich unter jenem der anderen Katastralgemeinden (siehe Tabelle

12). Die Durchschnittspreise in Rothneusiedl und Inzersdorf liegen ebenfalls signifikant unter jenen in Oberlaa.

Tabelle 12: Durchschnittspreis unbebauter Grundstücke in den Katastralgemeinden

Katastralgemeinde	Transaktionen	öS/m ²
Oberlaa Land	173	1.965
Oberlaa Stadt	77	1.941
Rothneusiedl	19	1.593
Unterlaa	15	887
Inzersdorf	314	1.591
	598	

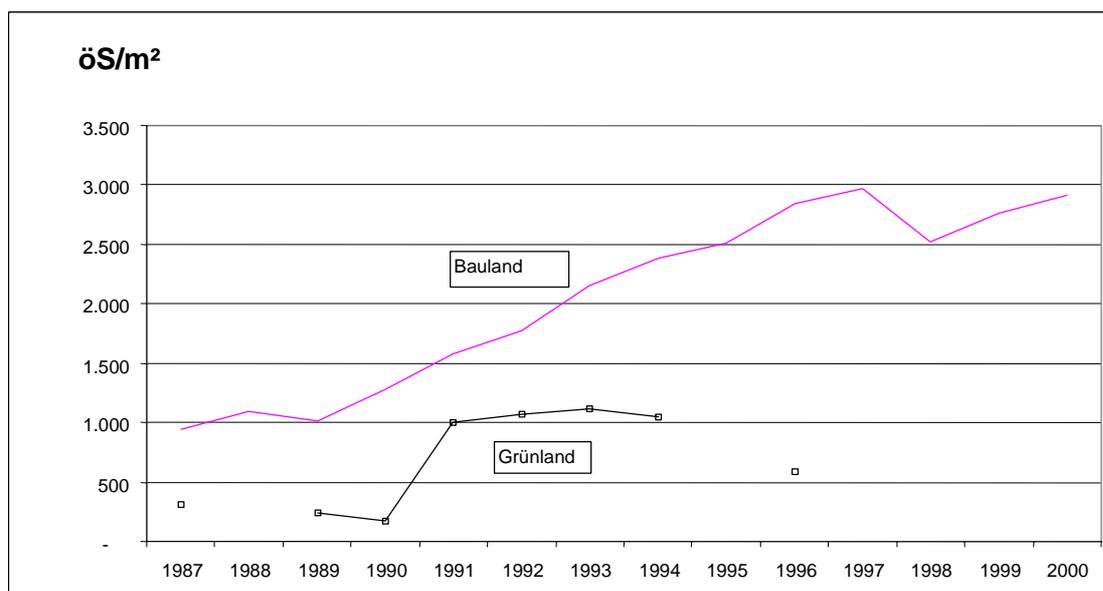
Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen

Aus der Kaufpreissammlung lassen sich dafür folgende Gründe ableiten: Zunächst einmal ist die Marktdynamik in Unterlaa mit nur 15 Transaktionen in 14 Jahren, aber auch in Rothneusiedl mit 19 Transaktionen sehr gering. In Unterlaa erreichten darüberhinaus die Preise der grünlandgewidmeten Freigrundstücke nur etwa ein Zehntel dessen, was diese in Oberlaa Land erreichten (öS 115.- gegenüber öS 1.558.-). Auch baulandgewidmete Grundstücke konnten nur etwa die Hälfte des Preises in den anderen Katastralgemeinden erzielen.

In Inzersdorf war demgegenüber zwar ein hohes Maß an Marktdynamik zu verzeichnen, über die Hälfte aller Transaktionen unbebauter Grundstücke spielten sich innerhalb dieser Katastralgemeinde ab. Der Grund für das durchschnittlich etwas niedrigere Preisniveau lag hier vor allem am überdurchschnittlich hohen Anteil der Käufe von Industriegrundstücken (Widmung 17; fast die Hälfte aller Käufe in Inzersdorf bezogen sich auf diese Widmung). Das durchschnittliche Preisniveau in Rothneusiedl wurde durch einen signifikanten Anteil von Käufen von Parkanlagen etwas gedrückt.

Der zeitliche Verlauf der Preise unbebauter Grundstücke zeigt ein ähnliches Muster wie in Aspern und Stammersdorf, wenngleich hier nur sehr wenige Transaktionen grünlandgewidmeter Grundstücke stattgefunden haben. Die Baugründe zeigen die bereits bekannte ansteigende Tendenz gegenüber einer eher stabilen, jedenfalls aber nicht einen eindeutigen Trend aufweisenden Entwicklung der Grünlandpreise (siehe Abbildung 13).

Abbildung 13: Preisentwicklung am Südrand von Wien (unbebaute Grundstücke)

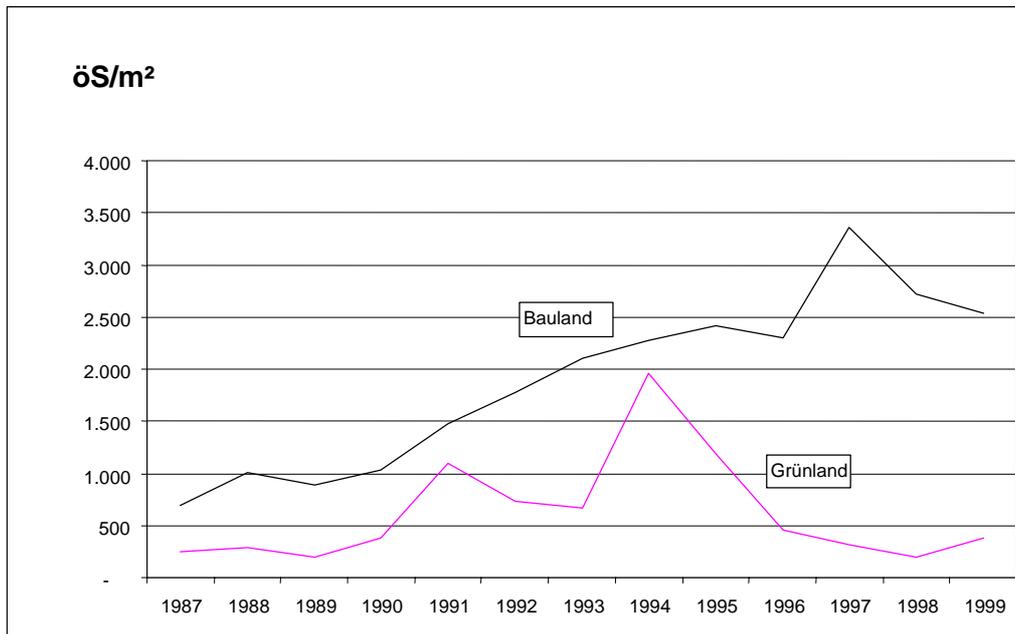


Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

6.3.4 Simmering

Die Grünlandpreise im Teilgebiet Simmering/Kaiserebersdorf weisen zwar Anfang bis Mitte der Neunzigerjahre Spitzen bis öS 1.000.- und öS 2.000.- auf, eine generelle Tendenz des Ansteigens über den gesamten Zeitraum 1987 bis 2000 ist aber auch in diesem Teilgebiet nicht festzustellen. Auch die Baulandpreise folgen im wesentlichen dem bekannten Muster eines mehr oder weniger stetigen Ansteigens, im betrachteten Zeitraum um das drei- bis vierfache (siehe Abbildung 14).

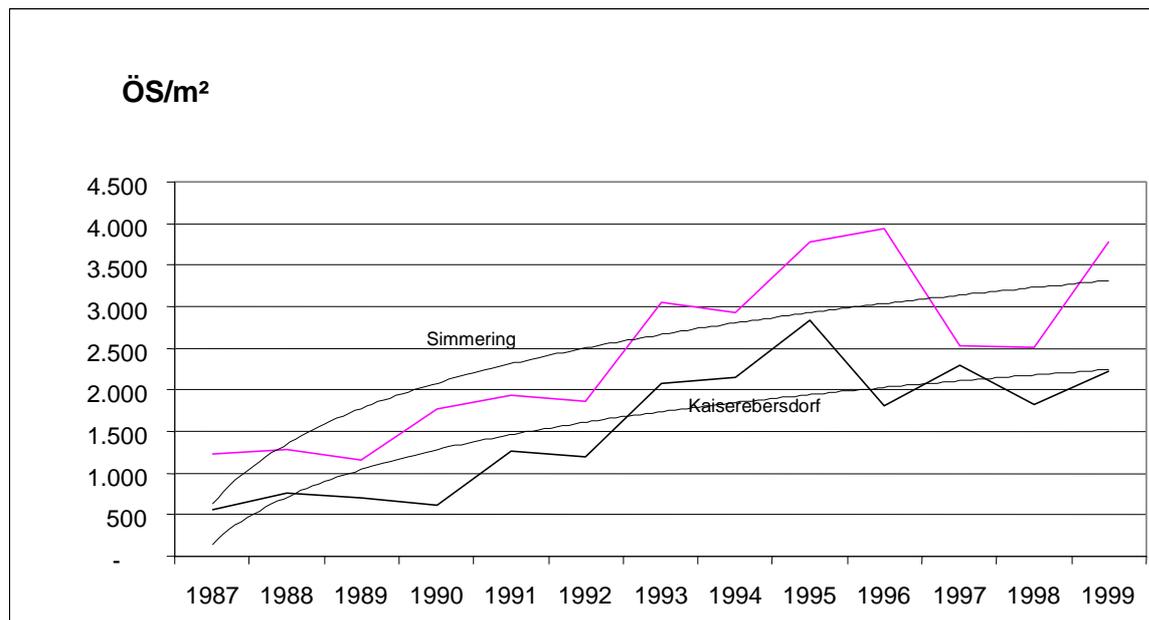
Abbildung 14: Preisentwicklung in Simmering und Kaiserebersdorf (unbebaute Grundstücke)



Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Zwischen den beiden Katastralgemeinden bestand über die Beobachtungsperiode hinweg ein signifikanter Niveauunterschied im Durchschnittspreis aller unbebauten Grundstücke (siehe Abbildung 15). Im langjährigen Mittel liegen die Simmeringer Preise fast öS 900.- über jenen der in Kaiserebersdorf. Diese Pauschalbetrachtung aller unbebauten Grundstücke unabhängig von ihrer Widmung verdeckt aber die Tatsache daß zwar die Baulandpreise in Simmering deutlich höher sind als in Kaiserbersdorf, daß es aber bei den Grünlandpreisen genau umgekehrt ist (siehe Tabelle 13).

Abbildung 15: Preisentwicklung in Simmering und Kaiserebersdorf (unbebaute Grundstücke)



Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Tabelle 13: Preise unbebauter Grundstücke in Simmering/Kaiserebersdorf nach Widmung (ÖS/m²)

Widmung	Simmering	Kaiserebersdorf	Differenz
SWW	200	1.120	-920
L	201	787	-586
EPK	632	2.000	-1.368
ESP	348		
EKL	318		
Friedhof		111	
Verkehrsband		136	
GS	1.939	1.772	168
WI/GBI	1.893	1.736	157
WII/GBII	3.875	1.960	1.914
WIII/GBIII	5.184	2.909	2.275
WIV/GBIV	6.550	5.587	963
WVI/GBVI	4.000	1.431	2.569
BG/IG	1.779	1.297	482
EKLW	1.598		

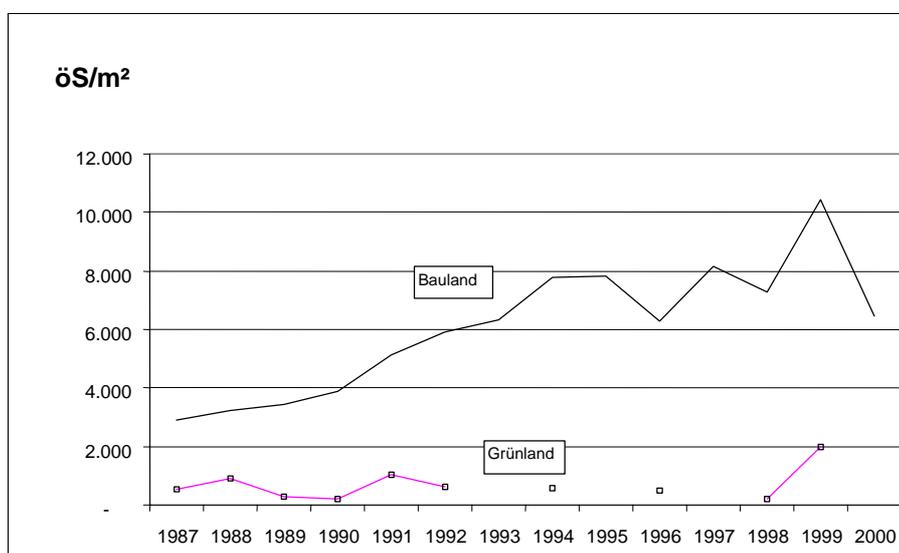
Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

6.3.5 Weinbaugebiete in Döbling

Eine erste Analyse der Bodenpreise in diesem Teilgebiet zeigte ein signifikantes Auseinanderfallen der Bodenpreise zwischen dem Nordhang des Kahlenbergs (Katastralgemeinden Josefsdorf und Kahlenbergerdorf) und dem Süd-Osthang. Um die Analyse auf eine homogenere Basis zu stellen, wurden daher die Transaktionen in den beiden Gebieten Josefsdorf und Kahlenbergerdorf ausgeschieden, die ohnedies nur einen vernachlässigbaren Teil der Geschäftsfälle (ca. 5% bei den unbebauten Grundstücken) ausmachten. Das untersuchte Teilgebiet besteht daher aus den Katastralgemeinden Grinzing, Heiligenstadt, Neustift/Walde, Nußdorf, Obersievering, Salmansdorf und Untersievering.

Im betrachteten Zeitraum wechselten nicht ganz 400 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Die Grünland- und Baulandpreise weisen ein analoges Muster zeitlicher Entwicklung auf wie in den anderen Teilgebieten (siehe Abbildung 16), allerdings mit einem deutlichen Niveauunterschied beim Bauland. Während der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland (Widmungen 10, 11 und 12) in diesem Teilgebiet bei 6.400.- öS liegt, ist er in Aspern/Eßling 1.500.- öS, in Simmering/Kaiserebersdorf 2.000.- öS, in Stammersdorf/Strebersdorf 2.300.- öS und im Teilgebiet Südrand 2.100.- öS (siehe dazu auch Tabelle 14).

Abbildung 16: Preisentwicklung in den Weinbaugebieten Döblings (unbebaute Grundstücke)

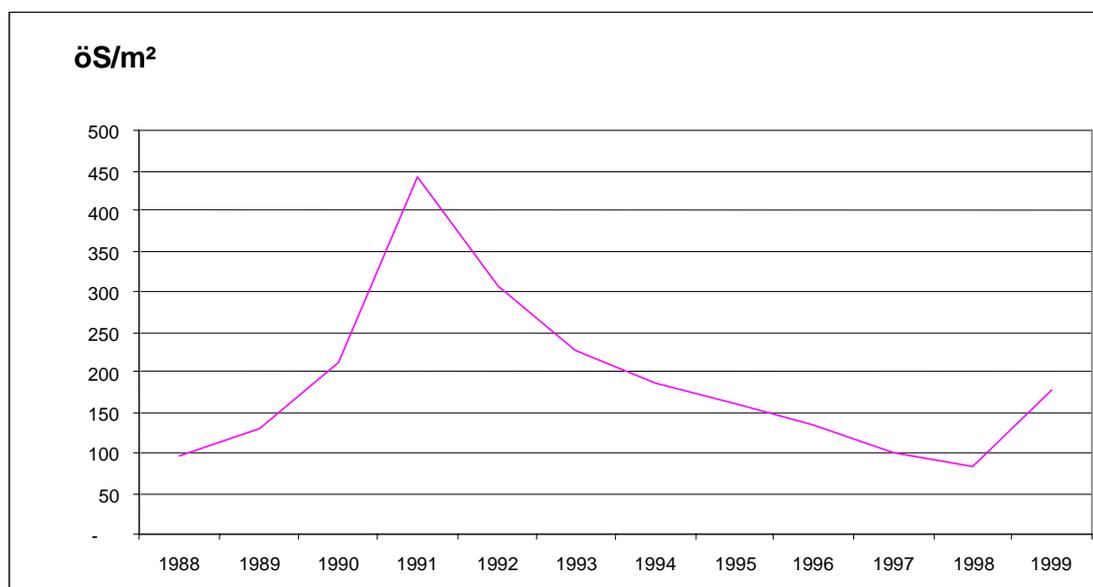


Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Für die Weinbaugebiete besteht eine zusätzliche Möglichkeit statistischer Analyse dadurch, daß die Nutzung *Weingarten* ein explizites Merkmal des Datensatzes ist. Betrachtet man die Transaktionen von Grundstücken in Döbling, die der Nutzung „Weingarten“ zuzurechnen sind, so fällt zunächst die vergleichsweise geringe Marktdynamik auf, nur 73 Grundstücke dieser Kategorie wurden in den Jahren 1987 bis 2000 veräußert. Der dabei erzielte Durchschnittspreis lag bei öS 190.-/m², also noch deutlich unter dem Durchschnittspreis für Grünland in diesem Teilgebiet, der Preis entspricht etwa jenem von Grünland in Stammersdorf.

Ende der Achtziger-, anfang der Neunzigerjahre war eine etwas stärkere Marktdynamik mit ansteigenden Preisen zu beobachten, die sich aber danach wieder mit nachlassenden Preisen abschwächte (siehe Abbildung 17). Über den gesamten Zeitraum hinweg kann man aber keine eindeutige Preistendenz erkennen.

Abbildung 17: Preisentwicklung der für Weinbau genutzten Gebiete in Döbling



Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

6.4 ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der vorliegenden Bodenmarktanalyse war es, aus empirischen Daten über den Wiener Bodenmarkt zu Stand und Entwicklung der Bodenpreise in den ausgewählten Teilgebieten Aussagen abzuleiten, die im Kontext der Gesamtstudie von Relevanz sein können. Das empirische Material dieser Untersuchung ist die von der MA 40 verwaltete *Kaufpreissammlung*, die Teilgebiete Aspern/Eßling, Stammersdorf/Strebersdorf, Simmering/Kaiserebersdorf, Südrand und Döbling wurden mithilfe von Katastralgemeinden definiert und abgegrenzt.

Die mittels deskriptiv-statistischer Methoden durchgeführte Analyse, die die Jahre 1987 bis 2000 umfaßt, läßt im wesentlichen zwei Schlußfolgerungen zu.

Erstens zeigt sich zwischen 1987 und 2000 ein einheitliches *Muster zunehmender Divergenz von Grünland- und Baulandpreisen* in allen Teilgebieten. Zwar haben die Grünlandpreise in diesem Zeitraum einige Auf- und Abbewegungen erlebt, sie weisen aber keinen eindeutigen Trend noch oben oder nach unten auf, bleiben also längerfristig auf einem stabilen Niveau. Demgegenüber steigen die Baulandpreise in allen Teilgebieten stetig an und öffnen so in zunehmenden Maße die Preisschere zwischen Grün- und Bauland.

Zweitens bestehen aber *signifikante Unterschiede zwischen den Teilgebieten* hinsichtlich des *Verhältnisses der Grünlandpreise zu den Baulandpreisen* sowie auch im *absoluten Niveau* der Grundstückspreise (siehe Tabelle 14). In den Teilgebieten Aspern/Eßling, Simmering und Südrand liegt der Baulandpreis (Bauklasse 2) bei etwa dem Zwei- bis Vierfachen des Grünlandpreises (Widmung Ländliches Gebiet). Demgegenüber ist diese Verhältnis in Stammersdorf/Strebersdorf sowie in Döbling etwa eins zu zehn, der Preis- und Vermögenssprung bei einer Baulandwidmung also wesentlich höher. Das Niveau der Baulandpreise (Bauklasse 2) liegt in allen Teilgebieten außer in Döbling relativ nahe beinander, und zwar etwa bei öS 2.000.- bis öS 2.500.-. Das Döblinger Preisniveau hebt sich davon sehr deutlich ab und erreicht fast öS 10.000.- im Durchschnitt des gesamten Zeitraumes (Tabelle 14).

Tabelle 14: Durchschnittliche Grünland- und Baulandpreise der Teilgebiete im Vergleich (öS/m², unbebaute Grundstücke)

	Stammersdorf	Aspern	Simmering	Südrand	Döbling
Widmung					
SWW	177	211	813	226	586
Ländliches Gebiet	228	661	672	1.112	1.055
Gartensiedlungsgebiete		1.263	1.799	2.209	4.105
Wohn-/ gemischte Baugebiete BK I	2.023	1.219	1.792	1.964	5.357
Wohn-/ gemischte Baugebiete BK II	2.493	1.930	2.496	2.046	9.735

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

7 ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKONOMISCHEN UNTERSUCHUNG

Die Analyse des wirtschaftlichen Status Quo der Landwirtschaft in Wien erfolgte in dieser ersten Phase des Projektes vor allem durch die Auswertung der Landwirtschaftlichen Gesamtrechnung in Hinblick auf Bruttoproduktion, Wertschöpfung, Produktivität, Subventionen und Einkommen in der Landwirtschaft. Weiters wurde der Arbeitsmarkt mit Hilfe von Daten des ÖSTAT und des AMS näher betrachtet, und die Nachfrage nach agrarischen Produkten und deren Absatzwege empirisch dargestellt. Schließlich wurden die Preisentwicklungen auf dem Wiener Bodenmarkt, eingeschränkt auf die im Rahmen der Untersuchung festgelegten Teilgebiete Wiens, untersucht in Hinblick auf Nutzungskonkurrenz und Einkommenschancen der Landwirte.

Die *Endproduktion* ist seit Jahrzehnten im Sinken begriffen. In Wien war ein besonders starker Einbruch von 47% mit dem Beitritt zur EU zu verzeichnen, womit sich die *Einkommenssituation* der Landwirte in Wien im Vergleich zu den übrigen Bundesländern überproportional verschlechtert hat. Grund dafür ist v. a. die Dominanz des Gartenbaues: Die Endproduktion dieses Marktsegmentes ist seit dem EU-Beitritt um 56% eingebrochen, in den übrigen Bundesländern war dieser Rückgang mit 24% weitaus geringer. Bei Ackerbau liegt der Rückgang der Endproduktion mit 37% leicht unter dem Bundesschnitt (40%). Der Weinbau hatte im Vergleich zur gesamtösterreichischen Situation mit 14% vergleichsweise höhere Einbußen zu verzeichnen, wobei jedoch die potenziell höheren Verkaufspreise durch die Direktvermarktung und -verkauf in Heurigenbetrieben bei der LGV nicht ausreichend einbezogen werden.

Parallel zum internationalen und nationalen Trend hat auch in Wien aufgrund der stark sinkenden Endproduktion, die durch einen sinkenden Aufwand bei den Vorleistungen kaum kompensiert werden konnte, der *Beitrag der Landwirtschaft zum BIP* kontinuierlich abgenommen und liegt heute nur mehr bei etwa einem Promille des Wiener Bruttoregionalproduktes (1997: 0,13^{0/00}). Dem steht gegenüber, dass die landwirtschaftlich genutzten Böden etwa ein Viertel der Fläche Wiens ausmachen (22,5%).

Die Ursachen für die vergleichsweise starken Einbrüche in der Endproduktion der Wiener Landwirtschaft sind einerseits in deren *Struktur* und andererseits in den *starken Preisrückgängen* für alle agrarischen Produkte zu suchen (Getreide –59%, Hackfrüchte –44%, Gemüse –36%). Die Wiener Landwirtschaft hat überproportional viele kleinere Betriebe, die Preisrückgänge schwer abfedern können. Beim Gartenbau handelt es sich überwiegend um reine Produktionsbetriebe. Es kann daher keine höhere Wertschöpfung durch einen direkten Absatz der Produkte erreicht werden. Beim Weinbau ist das Segment an Weinen von geringerer Qualität mit 25% immer noch im Vergleich zu Gesamtösterreich relativ hoch. Neben den Problemen in den einzelnen Marktsegmenten herrschen bei der Produktionsweise vor allem herkömmliche Anbaumethoden vor. Biologischer Landbau, der eine höhere Wertschöpfung erwirtschaftet, ist in Wien kaum vorhanden. Ähnlich wie in anderen Regionen des Flach- und

Hügellandes bearbeiten nur 1% der Wiener Landwirte ihre Flächen biologisch gemäß EU – VO (EWG) Nr. 2092/91.

Die *Einkommenssituation* der Wiener Landwirtschaft insgesamt ist auch nach Berücksichtigung der *Förderungen*, die zur Abfederung der starken Preiseinbrüche im Gefolge des EU-Beitritts gewährt wurden (v. a. degressive Ausgleichszahlungen), problematisch. Im Zeitraum 1995 bis 1998 ging die Summe aller landwirtschaftlichen Förderungen österreichweit um 25% zurück, in Wien aber um 71%. Bei der Zusammensetzung der Förderungen zeigte sich, dass die Wiener Landwirtschaft zwischen 1995 und 1998 v. a. bei den degressiven Ausgleichszahlungen für Obst und Gemüse Mittel akquirieren konnte. Diese Übergangshilfe gibt es jedoch nun nicht mehr. Am ÖPUL-Programm nahmen bisher 40% der Betriebe teil. Von seiten des Landes wurden Weinanpflanzungsaktionen und Paradeiser gefördert. Diese Förderungen laufen jedoch mit Ende des Jahres 2000 aus. Die Agenda 2000 erweitert das Spektrum an Förderungen, da es im Gegensatz zur vorhergehenden Periode keine Zielgebietsregelungen im agrarischen Bereich mehr gibt.

Die *Produktivität* der Wiener Landwirtschaft ist im Vergleich zu den übrigen Bundesländern hoch. In Wien befinden sich nur 0,26% der österreichweit landwirtschaftlich genutzten Flächen, mit denen aber 2,2% der österreichweiten Endproduktion (1998), produziert werden. Der Grund dafür ist in erster Linie struktureller Natur und liegt im vergleichsweise hohen Anteil an Gartenbaubetrieben. Im Gemüsebau werden im Vergleich zu anderen Fruchtgattungen überdurchschnittlich viele Arbeitskräfte benötigt (3,3 Arbeitskräfte im Vollzeitäquivalent) benötigt. Im Gegensatz zu den anderen Bundesländern sind daher über 60 % der Arbeitskräfte familienfremd (österreichweit 8%). Davon sind ein Großteil ausländische Saisonarbeiter, deren Aufenthaltsdauer und Anzahl beschränkt ist.

Der Trend zu gesünderer Ernährung lässt die *Nachfrage* nach Obst und Gemüse sowie nach biologischen Produkten steigen. Gerade Haushalte mit höherer Bildung und höherem Einkommen sind potenzielle Nachfrager für Produkte, denen „gesundes“ anhaftet, sei es durch integrierte Anbaumethoden, sei es durch diverse Zusatzstoffe. Trotz der Nähe zum Konsumenten werden direkte *Vermarktungswege* je nach Produktgruppe äußerst unterschiedlich genutzt. Wein wird fast zur Gänze über Heurigenbetriebe und Ab-Hof-Verkauf vertrieben. Bei Gemüse hingegen dominiert die *Erzeugerorganisation* LGV als Distributor. Diese vermarktet die Produkte von rund 80% der gärtnerischen Anbauflächen in Wien. Beim Zierpflanzenanbau haben zumindest 57% der Betriebe ein eigenes Geschäft, liegen damit aber weit unter dem Anteil von 88%, der österreichweit üblich ist. Die agrarischen Produkte des Ackerbaues werden vor allem an Genossenschaften und Mühlen im Umland geliefert.

Die wirtschaftliche Situation der Landwirte in einer Großstadt ist schließlich auch im Zusammenhang mit den Bodenpreisen in der Stadt zu sehen, die den (potentiellen) Vermögenswert von Grund und Boden repräsentieren. Eine mittels deskriptiv-statistischer Methoden durchgeführte Analyse der Wiener Bodenpreise von 1987 bis 2000 lässt zwei im Kontext dieser Frage wichtige Schlußfolgerungen zu. Zum einen gilt generell, daß sich längerfristig die Schere zwischen Grünland- und Baulandpreisen kontinuierlich weiter öffnet, sodaß anzunehmen ist, daß das vermögensmotivierte Interesse an Baulandwidmungen stark zunimmt.

Zum anderen bestehen aber signifikante Unterschiede zwischen den ausgewählten Teilgebieten hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Grünland- und Baulandpreisen und auch in ihrem absoluten Niveau. Während etwa in Aspern/Eßling Bauland etwa das Doppelte bis Vierfache des Grünlandes kostet, ist in Stammersdorf/Strebersdorf und in Döbling Bauland etwa zehnmal so viel wert wie Grünland. Der Druck zu alternativen Verwertungen und Nutzungen ist dementsprechend unterschiedlich hoch je nach Teilgebiet.

8 QUELLENVERZEICHNIS

- Blaas, W., *Determinanten des Bodenpreises in Wien*. Schriftenreihe "Stadtpunkte" der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien 1992
- Blaas, W. und Kramar, H., *Die Entwicklung der Bodenpreise in Wien*. In: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (Hrsg.), Stadtpunkte. Beiträge zur Wiener Bodenpolitik. Wien 1997, S. 7-49.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft 1999. *40. Grüner Bericht – Bericht über die Lage der österreichischen Landwirtschaft 1998*. Wien.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft 2000. *41. Grüner Bericht – Bericht über die Lage der österreichischen Landwirtschaft 1999*. Wien.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft 1999. *Leistungsabgeltungen und Förderungen 1999 im Bereich der österreichischen Land-, Forst- und Wasserwirtschaft aus Mitteln der EU, des Bundes und der Länder*. Wien.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft 2000. *Österreichisches Programm für die Entwicklung des ländlichen Raums*. Wien.
- Chiapetta, F. 1998, Deckungsbeiträge für Gemüsekulturen bei unterschiedlicher technischer Ausstattung der Gewächshäuser. Dipl.-Arb, BOKU. Wien.
- Eder, M. 1998. *Der Biologische Landbau in Österreich- Situationsanalyse und Produktionsstruktur*. Diss. BOKU, Wien.
- Leitner, G., Oedl-Wieser, T. und Kwauka, M. 1994, *Landwirtschaft in der Stadt - Landwirtschaft zum Leben*. Wien.
- Kirner, L., Schneeberger, W. 2000, *Österreich: Wie kann der biologische Landbau gesichert und ausgeweitet werden?* In: Ökologie und Landbau, 28. Jg. Heft 2/2000, Wien.
- Kirner, L., Schneeberger, W. 1999, *Vergleich der Struktur der Betriebe mit biologischer Wirtschaftsweise und Verzicht auf bestimmte ertragssteigernde Betriebsmittel im österreichischen Umweltprogramm*. In: Die Bodenkultur, Austrian Journal of Agricultural Research. 50. Band, Heft 2/Juli 1999, Wien.
- Poschacher, R. 1999. *Branchenanalyse und Strategiekonzepte für die österreichische Obst- und Gemüsewirtschaft*. Bundesanstalt für Agrarwirtschaft. Schriftenreihe Nr. 85, BMLF, Wien.
- Schneider, M. 1973. *Die Wertschöpfung der Land- und Forstwirtschaft nach bundesländern 1964 bis 1970*. In: WIFO Monatsberichte Nr. 8/1995. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien. S. 59-84.
- Schneider, M. 1995. *Agrarsektor 1994, Kräftige Erholung*. In: WIFO Monatsberichte Nr. 8/1995. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien. S. 525-532.
- Schneider, M. 1996. *Landwirtschaft bewältigt erstes EU-Jahr gut*. In: WIFO Monatsberichte Nr. 10/1996. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien. S. 653-662.
- Schneider, M. 1997. *1996 Schwaches Jahr für die Agrarwirtschaft*. In: WIFO Monatsberichte Nr. 8/1997. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien. S. 501-511.
- Schneider, M. 1998. *Die Landwirtschaft als Kritischer Bereich der EU-Osterweiterung*. In: WIFO Monatsberichte Nr. 11/ 1998. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien. S. 781-794.
- Schneider, M. 1998. *Sinkende Abwanderung, Investitionsboom im Agrarsektor trotz Einkommensverlusten*. In: WIFO Monatsberichte Nr. 7/ 1998. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien. S. 477-491.
- Schneider, M. 1999. *1998 Höhere Produktion im Agrarsektor, Einkommen sinken*. In: WIFO Monatsbe-

richte Nr. 8/ 1999. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien. S. 589-603.

Schneider, M. 2000. *Agrarsektor 1999 Produktion steigt, Einkommensdruck hält an*. In: WIFO Monatsberichte Nr. 7/ 2000. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien. S. 455-466.

Schneider, M. 1998. *Die Landwirtschaft als Kritischer Bereich der EU-Osterweiterung*. In: WIFO Monatsberichte Nr. 11/ 1998. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien. S. 781-794.

9 ANHANG

Tabelle 15: Datensatz „Kaufpreissammlung“: Merkmale je Transaktion

Merkmalskürzel	Beschreibung des Merkmals
KG	Katastralgemeinde
EZ	Einlagezahl
ERDAT	Ersterfassungsdatum
NR	Laufende Nummer
PLZ	Postleitzahl
STRASSE	Straße
HAUSNR	Hausnummer, Orientierungsnummer
UAKG	mehrere Katastralgemeinden
RBW	Baublocknummer
ERWART	Erwerbsart
ERDAT	Erwerbsdatum
ERWUA	mehrere Erwerbsarten
VRART	Veräußerer - Art
VRUA	mehrere Veräußerer
GESFL	Gesamtfläche des Grundstückes
ANTZLR	Erworbene Anteile / Zähler
ANTNER	Erworbene Anteile / Nenner
EWBART	Erwerber - Art
EXPR1018	
WIDMUNG	Widmungskategorie
WIDMCODE	Widmungscode
WIDPRZ	Anteil der Hauptwidmung
ZUORDNUNG	Nutzungsart
ZUORDNUNGCODE	Nutzungsart Code
BAUJAHR	Bebauungsjahr
GESPRS	Gesamtkaufpreis
ABBRUCHKOST	Abbruchkosten gesamt
ABBRUCHVOLUMEN	Abbruchvolumen in m3
ABBM3	Abbruchkosten in S/m3
FREIMACHKOST	Freimachungskosten gesamt
FREIMACHFLÄCHE	Freimachungsfläche in m2
FREIMACHFIX	Freimachungskosten in S/m2
PARZELLIERT	parzelliert / unparzelliert
BERGES	bereinigter Kaufpreis gesamt
BERM2	bereinigter Preis / m2
WOHNNUTZFLÄCHE	Wohnnutzfläche gesamt
PREISPROMNUTZFLÄCHE	Preis / m2 Wohnnutzfläche
BAUREIFGEST	Baureifgestaltung

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Darstellung

Tabelle 16: Widmungskategorien

Widmungscode	Abkürzg.	Hauptkategorien	Widmung
1	SWW	<i>Grünland</i>	Wald- und Wiesengürtel
2	L		Ländliche Gebiete
3	SPK		Parkschutzgebiete
4	EPK		Parkanlagen
5	ESP		Sport- und Spielplätze
6	EKL		Kleingartengebiete
7	E div.		Erholungsgebiete
8	Friedhof		Friedhöfe
9	Verkehrsband	<i>Verkehrsbänder</i>	Verkehrsbänder
10	GS	<i>Bauland</i>	Gartensiedlungsgebiete
11	WI/GBI		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK I
12	WII/GBII		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK II
13	WIII/GBIII		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK III
14	WIV/GBIV		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK IV
15	WV/GBV		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK V
16	WVI/GBVI		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK VI
17	BG/IG		Betriebsbau-/Industriegebiete.
18	SO/sonstiges	<i>Sondergebiete</i>	Sondergebiete
19	EKLW		Erholungsgebiet/Kleingartens./ganzj. Wohnen

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Darstellung