

LVS Bayern

Fachgespräch

8. April 2011

IHK Akademie München

**Trendlinien im Rahmen der Bewertung von Flächen
der Landwirtschaft**

Das folgende Skriptum enthält nur eine kurze schriftliche Zusammenfassung, die ein Mitschreiben beim Vortrag entbehrlich machen soll und Platz schafft für eine fruchtbare Diskussion - bei der Kürze der vorgegebenen Zeit. Es wurde hier verzichtet entsprechende §§ aus der ImmoWertV in vielfältiger Form aufzuführen. Es handelt sich um einen reinen Abstecher in die Praxis einer aktiven Bäuerin und landwirtschaftlichen Sachverständigen.

Die folgenden Ausführungen sollen als Beitrag zu einer fachbezogenen Diskussion verstanden werden und stellen die Meinung der Verfasserin dar.

1. Einführung

Begriffsbestimmung: „Fläche der Landwirtschaft“, gemäß § 5 (1) ImmoWertV

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

Flächen die unter diesen Begriff fallen, konnten gemäß alter WertV damit einzig und allein einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Mit der neuen ImmoWertV ändert sich dies, nachdem hier die alten § 4 (1) + (2) WertV zusammengefasst werden.

Flächen der Landwirtschaft werden gemäß Bodenschätzung unterteilt in Ackerflächen und Grünlandflächen.

Unter den Begriff Grünland fallen auch Flächen wie Wiesen, Streuwiesen oder Hutungen, aber auch das ackerfähige Grünland, wie es häufig im voralpinen Hügelland vorkommt. Hierbei handelt es sich um Flächen, die mit einer reinen Grünlandnutzung bei ausreichend Niederschlägen überragend hohe Erträge erbringen können.

Bei der Klassifizierung geht die Skala der Ertragsfähigkeit beim Grünland von 0 bis 88 und beim Ackerland von 0 bis 100. Damit ist eine Bonität (Grünlandzahl) von 50 beim Grünland nicht genau deckungsgleich zu der gleichen Ackerzahl.

Weisen Gutachterausschüsse Richtwerte gesondert für Acker und Grünland aus, so liegt der Grünlandwert in den meisten Fällen deutlich unter dem des Ackers.

In der Praxis kann man sehr häufig feststellen, dass dies so nicht stimmt. Daher kann nie allein wegen der Einstufung als Grünland-

fläche darauf geschlossen werden, dass der Wert unter dem Ackerrichtwert liegen muss.

Häufig sind die Angaben zur Nutzung in Notarverträgen analog zur Mundart der Verkäufer, so kann es sich bei der Seewiese um ein gutes Ackergrundstück nahe einem Gewässer handeln, oder beim Steinrieselacker um eine magere, buckelige Viehweide.

Daher ist grundsätzlich zu raten bei Grünlandflächen zu prüfen wie das gebietstypische Niveau aussieht und welche landwirtschaftlichen Betriebsformen vorherrschend sind. In Bereichen mit sehr viel Milchvieh liegt ackerfähiges Grünland meist in der Größenordnung von Ackerflächen. Wird eine Gegend von der Veredlung beherrscht, so wird die Nachfrage nach reinen Grünlandflächen betriebsbedingt weit geringer ausfallen. Zudem wurde jedes verfügbare ertragreiche Grünland bereits als Acker umgebrochen und nur auf den ungünstigeren Standorten verblieb Grünland.

Im Umkehrschluss kann eine Ackerfläche nicht ohne Prüfung der vorliegenden Verhältnisse, nur vom Richtwert für Ackerflächen gesichert bewertet werden. Dafür ist in vielen Fällen die Unsicherheit bei den Datengrundlagen zu groß.

2. Einflussfaktoren auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen

Tatsächlich greifbare Werte kann es eigentlich nicht geben, der Wert entspricht genau dem Nutzen den ein Nachfrager beim jeweiligen Objekt vermutet.

Dieser Nutzen ist speziell im Bereich der landwirtschaftlichen Produktion von vielen Faktoren abhängig. Diese können politischer Art sein - hier besonders genannt die europäische Agrarpolitik - oder verfahrens/produktionspezifische Gründe haben. Selbstverständlich spielt auch der Verbraucher mit seinem Nachfrageverhalten eine große Rolle. Wirken hier Effekte langfristig ein, so kann dies zu neuen Trends im Bereich des Wertes landwirtschaftlicher Flächen führen.

Auch heute gelten noch die drei tragenden Grundkomponenten in der Landwirtschaft: „**Boden – Arbeit - Kapital**“

Folgend eine Unterteilung in unterschiedliche Einflussarten:

- I) rein agrarpolitische Einflüsse
- II) sonstige politische Auswirkungen
- III) flächenspezifische Nachfragemerkmale

I) agrarpolitische Einflüsse

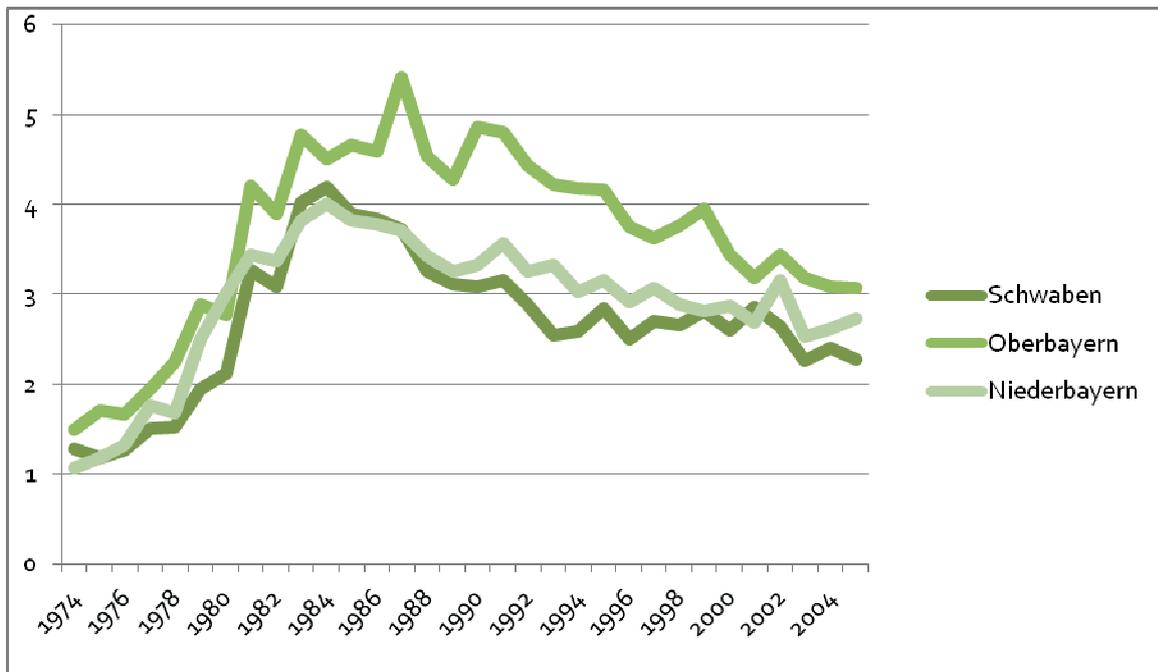
Betrachtet man die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen der vergangenen Jahrzehnte so kann man feststellen, dass die Mittelwerte sich innerhalb von 40 Jahren von 1974 bis 2005 in einer Spanne von 1,00 €/m² bis in der Spitze von 5,00 €/m² bewegen.

In den folgenden Diagrammen werden die jährlichen Mittelwerte des statistischen Landesamtes aufgeführt. Die eigentlichen Zahlen eignen sich weniger die für konkrete Bewertung von Landwirtschaftsflächen, da sie zu viele ungefilterte Einflüsse enthalten können, die das Ergebnis zwingend verfälschen würden.

Selbst das statistische Zahlenmaterial für die einzelnen Landkreise ist für eine Bewertung noch viel zu grob, und darf für eine Einzelflächenbewertung nicht die Hauptgrundlage darstellen. Dafür sind die landwirtschaftlichen Verhältnisse in der Regel auch innerhalb eines Landkreises zu unterschiedlich, zudem können in der Statistik auch landwirtschaftliche Flächen enthalten sein, deren Verkauf nicht unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten stand.

Das Datenmaterial kann aber rein für eine Ableitung von Trends sehr aussagekräftig sein. Ab dem Jahr 2006 folgt darauf aktualisiert ein Datenmaterial aus dem gesamten Allgäu, welches unserem Büro (bereinigt um nicht verwertbare Kauffälle) direkt vorliegt und daher weit aussagekräftiger sein kann. Eine Projizierung auf vergleichbare bayerische Gebiete kann mittels noch folgender Kriterien durchgeführt werden.

Die Bezirke Schwaben, Ober- Niederbayern: jeweils Bezirke mit einem recht großen Anteil an Grünlandflächen und einer vorherrschenden Milchviehhaltung, ab 1974 bis 2005 :



Die drei Verläufe aus der Statistik ergeben insgesamt ein sehr einheitliches Bild: Einen kontinuierlichen Anstieg bis ins Jahr 1984 bzw. bis 1986 in Oberbayern und folgend einen ständigen Niedergang mit einem kleinen Ausschlag nach oben um das Jahr 2002.

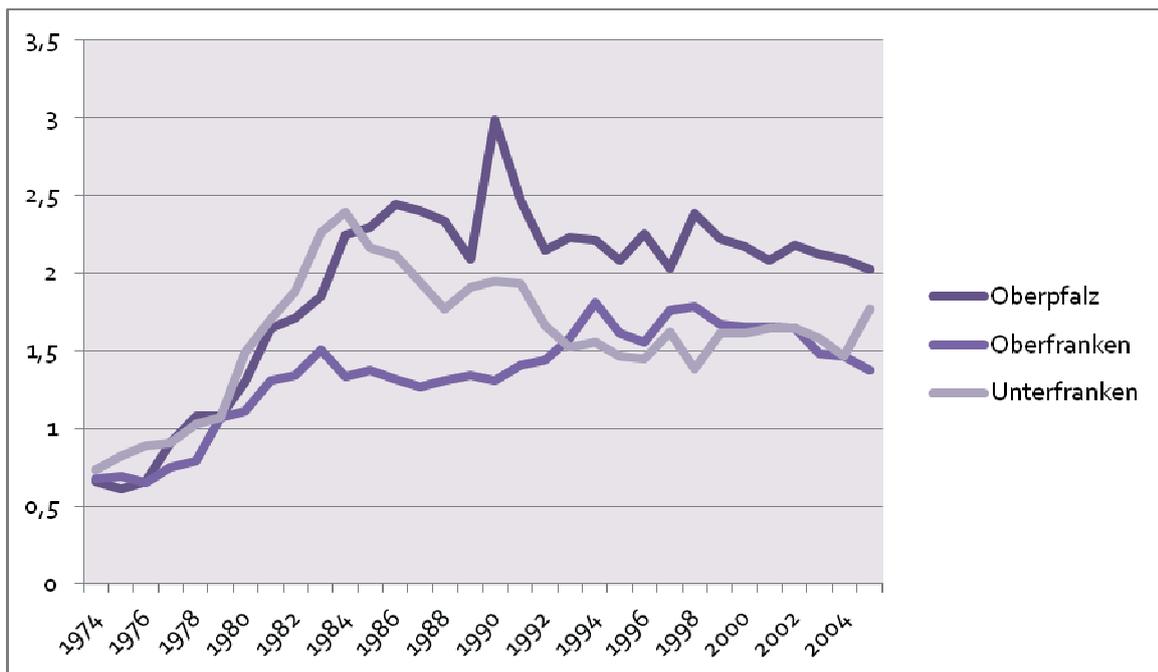
Ursachen:

Vor Einführung der Milchgarantiemengenverordnung war die Futterfläche der einzig limitierende Faktor bei der Milchproduktion: je mehr Fläche vorhanden war, umso mehr Kühe konnten gehalten

werden. Daher stiegen mit dem Bau von immer mehr Laufställen Ende der siebziger /Anfang der achtziger Jahre die Flächenpreise stark an. Die Zäsur kam mit der Quote. Damit war nicht mehr die Fläche, sondern ein Lieferrecht der ausschlagende Faktor der Produktion und entsprechend schwächten sich die Flächenpreise ab. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch die Kosten für die Milchquote. War diese zu Anfang noch nicht frei handelbar so änderte sich dies bald, bis hin zur Quotenbörse. Die hohen Quotenkosten für die Milchviehbetriebe schwächten die Landwirte und ließen keinen Spielraum für zusätzliche Flächenzukäufe.

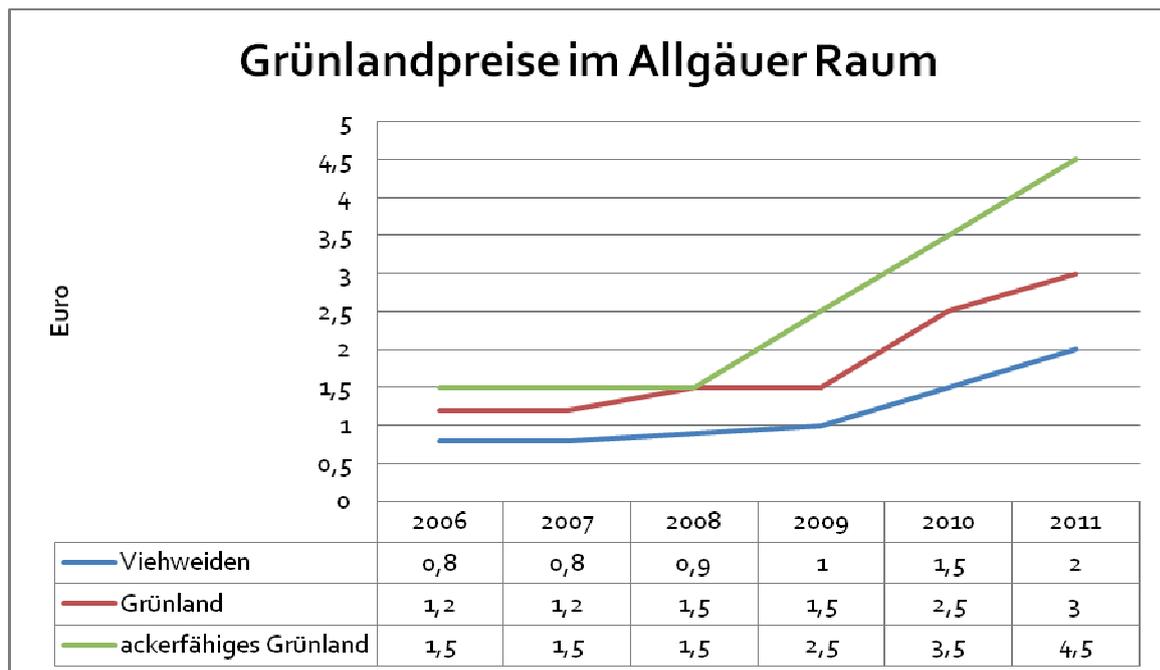
Der leichte Anstieg um das Jahr 2002 resultierte aus der endgültigen Trennung von Fläche und Milchquote. Daneben kam auch eine zusätzliche Einführung der sogenannten Flächenprämien. Diese sind strikt betriebsabhängig und können auch bei wechselnden Flächen aktiviert oder alternativ an andere Betriebe zur Aktivierung auf deren Flächen veräußert werden.

Zum Vergleich dazu die Bezirke Oberpfalz, Ober- und Unterfranken, wo Ackerbau und Veredlung in der Regel ein größeres Gewicht als die Milchviehhaltung haben. Die folgende Aufstellung betrachtet ebenfalls die vier Jahrzehnte ab 1974 bis 2005. In der darauf folgenden Tabelle ist das aktuelle Zahlenmaterial aufgeführt.



Die Preise sind insgesamt gesehen in einem niedrigeren Niveau, ohne Ausschläge in einer Größenordnung wie bei der Einführung der europaweiten Milchquotenregelung. Ackerbaubetriebe können viel flexibler auf den Markt reagieren und jährlich die Ackerfrucht je nach Nachfrage wechseln. Sie sind nicht langfristig an sehr teuer errichtete Milchviehanlagen gebunden. Bringt eine Fläche keinen positiven Deckungsbeitrag, so kann diese um Produktionskosten zu sparen auch im folgenden Jahr alternativ brach liegen. Diese Möglichkeit hat ein Milcherzeuger nicht. Die hohen Investitionskosten zwingen zu einer Produktion und Flächen um jeden Preis.

In diesem Sinn folgt jetzt eine ganz aktuelle Marktbetrachtung aus dem Allgäu:



Auch hierbei kann es sich nur um einen breiteren Durchschnitt handeln. Es gibt Gebiete wo ackerfähiges Grünland noch um 3,00 €/m² zu haben ist, aber auch Gebiete wo das Niveau bereits bei 6,00 €/m² liegt.

Die Aufgabe der obigen Aufstellung ist allein die Aufzeichnung eines sehr deutlichen Trends, der augenblicklich nur einen Weg zeigt, in großen Schritten nach oben.

Ursachen:

1. Das geplante europaweite Auslaufen der Milchquotenregelung in 2015 ist schon seit Jahren bekannt, aber lange glaubten viele Landwirte nicht daran, da sie an der Quote festhalten wollten. Langsam ändert sich diese Einstellung. Damit wird künftig wieder die Fläche zum limitierenden Fak-

tor bei Betriebsaufstockungen. Kosten für Quotenzukäufe stehen nicht mehr an und können in Flächen investiert werden.

2. Viele Umweltprogramme setzen weniger Großvieheinheiten pro Hektar voraus, Gülleverordnungen limitieren ebenfalls. Der Bedarf an Flächen (weniger GV/ha) steigt.
3. Bedingt durch einen immer dünneren Markt bei ackerfähigem Grünland, welches vor allem von den Biogasanlagen nachgefragt wird, weichen die Milchviehbetriebe auf ungünstigere Standorte aus. Auch in diesem Segment ziehen die Preise nach.
4. Die Zahl der Biogasanlagen steigt in den letzten Jahren exorbitant. Durch eine dreifache Förderung, einmal beim Bau der Anlage, der Einspeisevergütung, aber auch einer Flächenförderung in äquivalenter Höhe wie Milchviehbetriebe - und ohne Deckelung nach oben - ist der Wettbewerb deutlich verzerrt. Die Biogasbetriebe haben andere finanzielle Möglichkeiten. Es kommen immer weniger Flächen an den Markt, die Preise steigen entsprechend.

II) sonstige politische Auswirkungen

- a) In der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung hat die vorherrschende Skepsis bezüglich der Sicherheit der Währung

zu einer Flucht in Sachwerte geführt. Edelmetalle sind exorbitant gestiegen, Experten empfehlen den Kauf von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Gegenzug kommen immer weniger Flächen auf den Markt, da die Grundstückseigentümer ihre Sachwerte nicht aus der Hand geben wollen.

- b) Der § 6 b Einkommensteuergesetz, Reinvestition: In der Umgebung von größeren baulichen Maßnahmen der öffentlichen Hand, Neubaugebieten etc. ist immer in Folge ein wellenartiger Anstieg der landwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Dies hat eigentlich nur lokale Auswirkungen, aber in der Masse der Maßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten durchaus auch übergreifende Auswirkungen.
- c) Ausgleichsflächen: Der Bedarf steigt ständig und trifft auf einen immer stärker leergefegten Markt - Boden lässt sich nicht vermehren.

III) flächenspezifische Nachfragemerkmale

Diese stellen in der Regel die Hauptkriterien für die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen dar. Durch die aktuelle Entwicklung werden diese Kriterien etwas in den Hintergrund gedrückt.

Es sind die Parameter für gute Zufahrt, Befahrbarkeit, Ertragsfähigkeit und Zuschnitt, die für die Bewirtschaftung von essentiell-lem Interesse sind. Waren früher eher dorfnahe Flächen von den

Landwirten gesucht, werden heute die Hinterlassenschaften der Naherholung der Bevölkerung eher gefürchtet. Das heute übliche große Maschinenpotential bevorzugt zusammenhängende große Schläge. Ein Ankauf erfordert aber eine gute Kapitalgrundlage.

3. Fazit

Über die Jahrzehnte orientierten sich die Preise für rein landwirtschaftliche Flächen größtenteils am Nutzen und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten. Dies hat sich aktuell geändert, da mehrere Faktoren einwirken, die nicht mehr direkt im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Rentabilität liegen können.

Es sind dies einmal die mehrfach geförderten Biogasanlagen, die ihre Rentabilität aus einer marktverzerrenden Förderpolitik ziehen oder eine verstärkte Flucht in Sachwerte, zusätzlich empfohlen von populären Wirtschaftsexperten in den Medien.

Weiterhin sorgt der ständig steigende Bedarf an Ausgleichsflächen und die Freisetzung von Kapital durch Verkäufe höher qualifizierter Flächen (Reinvestition) für einen Anstieg bei den Preisen.

Der rein bäuerlich geführte landwirtschaftliche Betrieb, ohne zusätzliche Einnahmequellen wird langfristig bei dieser Entwicklung auf der Strecke bleiben müssen.