

Zur Bewertung von bleibenden Landwirtschaftsflächen (Ackerland / Grünland)

Von Dipl.-Agrar-Ing.-Ök. F. Oschatz

Im Jahr 2003 wurden in Deutschland rund 97.000 ha Landwirtschaftsflächen veräußert, davon ca. 37.000 ha in den Bundesländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. In diesen beiden Bundesländern entfielen von den umgesetzten Landwirtschaftsflächen ca. 90% auf bleibende Landwirtschaftsflächen. Die Werthaltigkeit bleibender Landwirtschaftsflächen wird zunehmend von betriebswirtschaftlichen Anforderungen oder reinen investiven Ertragserwartungen der Marktteilnehmer geprägt.

Der Autor stellt ein Bewertungsmodell für die Quantifizierung qualitativer Ansprüche des landwirtschaftlichen Bodenmarktes an Flächen mit der Nutzungsqualität - bleibende Landwirtschaftsfläche - zur Diskussion.

Mit diesem Aufsatz verfolgt der Autor das Ziel, die Aufmerksamkeit der sachverständigen Kollegen auf wertbeeinflussende Merkmale zu lenken, die auf die Kaufpreisbildung für bleibende Landwirtschaftsflächen unter Berücksichtigung einer überwiegend großräumigen Bewirtschaftung Einfluss nehmen.

In Auswertung bisheriger Gutachtenerstattungen für Landwirtschaftsflächen in den Bundesländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern, die einer bleibenden landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind, wurden in der sachverständigen Praxis des Autors folgende aktuelle bewertungsrelevante Rahmenbedingungen und wertbeeinflussende Flächenmerkmale festgestellt:

1) Einordnung der Bewertungsfläche in die wirtschaftliche / landwirtschaftliche Makrolage

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt in Deutschland ist dem Grunde nach sowohl vom Preisgefüge als auch von den Bewertungsanlässen nach wie vor zweigeteilt.

Der Autor vertritt die Auffassung, dass es, ähnlich wie bei der Bewertung von Wohnbaulandflächen, nicht sachgerecht ist bundeseinheitliche Bewertungsgrundlagen für Landwirtschaftsflächen in den verschiedenen Bundesländern, Lagen und Bewirtschaftungsräumen zu unterstellen. Beispielhaft sei dazu angemerkt, dass für zu bewertende Landwirtschaftsflächen im unmittelbaren Umfeld um das Berliner Stadtgebiet (bis ca. 5 km Entfernung von der Stadtgrenze) die Entfernung zum nächsten Siedlungsbereich (hier die Großstadt) schon einen wesentlichen wertbildenden Faktor der Bodenwertermittlung darstellt, dieses Merkmal jedoch bei Landwirtschaftsflächen in stadtfernen Lagen keinen Einfluss auf die Kaufpreisbildung nimmt, da dort aus demographischen und wirtschaftlichen Gründen nachweislich jegliche Perspektiven für Vergrößerungen von Siedlungsräumen und damit für eine mögliche Baulandwerdung fehlen. Hier gewinnt vielmehr die Entfernung zu Transportwegen, zu Lagern, zu Abnehmern der erzeugten landwirtschaftlichen Produkte eine zunehmende Bedeutung (kostenorientierte Käuferentscheidungen). Gleiches gilt für anderorts festgestellte Abhängigkeiten der Kaufpreise von der Flächengröße. Siedlungsnahen Flächen in Ballungs- und Entwicklungsräumen erzielen bei abnehmender Flächengröße (< 1 Hektar) tendenziell höhere Kaufpreise je Quadratmeter als größere zusammenhängende Flächen, da dort spekulative Motive, gepaart mit Verdrängungs- und Arrondierungsabsichten, den Markt bestimmen. Für Landwirtschaftsflächen in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern werden dagegen bei zusammenhängenden Flächen (Flurstück > 20 ha oder Verkauflos / Betrieb > 100 ha) wegen der auf großen Flächen entstehenden Bewirtschaftungsvorteile, gepaart mit großräumigen Verdrängungs- und Arrondierungsabsichten, höhere Preise gezahlt.

Gleiches gilt abhängig von der regionalen Makrolage für ansonsten deutlich wertdifferenzierende Merkmale, wie z.B. kuppiges Geländeprofil oder Steinbesatz. Herrschen diese Merkmale in der Region vor, in der die Bewertungsflächen liegen, so üben sie erfahrungsgemäß keinen wertmindernden Einfluss auf die zu bewertenden Flächen aus.

Weisen jedoch einzelne Flächen Nutzungsqualitäten auf, die gemäß den heutigen Bewirtschaftungserfordernissen * Nachteile für deren Nutzung erbringen, so werden niedrigere Preise gezahlt.

*Anmerkung: Die im Rahmen der Reichsbodenschätzung ab 1934 für die Feststellung der Ertragsmesszahlen erfassten Flächenmerkmale spiegeln flurstücks- oder teilstücksbezogen derartige Abweichungen dem Grunde nach wieder. Erfasst wurden sie jedoch nach den damaligen Bewirtschaftungsmaßstäben. Die heutige Bewirtschaftung der Flächen mit weit auslegenden und auf Steinschlag z. T. sensibel reagierenden Maschinen setzt hingegen andere Maßstäbe.

Alle festgestellten wertbeeinflussenden Faktoren wirken standort- und nutzungsabhängig. Das bedeutet, dass das nachfolgend dargestellte Modell in seiner Matrix nicht starr vorgegeben ist, sondern in der Wichtung der Referenzmerkmale und der Referenzpunktzahl stets an die regionalen und örtlichen Verhältnisse anzupassen ist.

2. Einordnung der Bewertungsflächen in zukünftig nachhaltig zu erwartende Nutzungen

Hier ist vom Sachverständigen jedes Mal aufs Neue die Frage zu beantworten: Welchem Zweck dient diese Fläche gegenwärtig und welchem Zweck könnte sie nach gegenwärtiger sachverständiger Einschätzung zukünftig dienen ?

Handelt es sich bei der Bewertung einer Landwirtschaftsfläche um den Teil einer Hofstelle, z.B. in Form einer rückwärtig angrenzende Ackerlandfläche, so greifen in einem solchen Bewertungsfall nach Einschätzung des Autors uneingeschränkt die Korrekturfaktoren aus den von Dr. Sprengnetter veröffentlichten Beiträgen in WFA 01/2003 und 02/2004, nunmehr auch eingepflegt in die Arbeitsmaterialien Band III und in die Software WF – Prosa. In einem solchen Bewertungsfall ist es absolut marktgerecht, wenn eine im Rahmen der Baulandwerdung latent zu unterstellende Entwicklungschance einer solchen Fläche bei wachsender Flächengröße oder zunehmender Entfernung zum Siedlungsbereich tendenziell zu einem abnehmenden Bodenwert führt.

(vgl. Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Band III); 72. Ergänzung und Update WF-Prosa 1/2005 WFA 1/2003, S. 24 ff und WFA 2/2004, S. 76)

Handelt es sich jedoch bei der zu bewertenden Fläche um eine nach sachverständiger Einschätzung bleibende Landwirtschaftsfläche, die gegenwärtig Bestandteil eines Feldschlages / Feldblocks in der offenen Feldmark von landwirtschaftlich geprägten Regionen ist, so wirken in einem solchen Bewertungsfall, anders als bei stadt- oder siedlungsnahen Flächen, nach Feststellung des Autors andere wertbeeinflussende Faktoren auf die Kaufpreisbildung für Acker- und Grünlandflächen. Diese in unserem Büro erarbeitete Einschätzung wird bestärkt durch die empirischen Untersuchungsergebnisse von Fachkollegen, so z.B. von SCHULDT AGRO CONCEPT GmbH Schwerin, die anlässlich der Hauptverbandstagung des HLBS im Mai 2004 in Schwerin dem interessierten Fachpublikum vorgestellt wurden.

Die ertragsorientierten und betriebswirtschaftlich ausgerichteten Motive der Teilnehmer am landwirtschaftlichen Flächenmarkt gewinnen zunehmend an Bedeutung bei der Preisbildung für bleibende Landwirtschaftsflächen. Das Kaufinteresse der am Markt teilnehmenden, großflächig wirtschaftenden Landwirtschaftsunternehmen orientiert sich zuerst an den Bewirtschaftungs- und Ertragsmöglichkeiten angebotener Flächen. Das Kaufinteresse der reinen Investoren in die Fläche wird ebenso von den Ertragsaussichten, hier jedoch in Form der möglichen Landpacht als Verzinsungsbetrag des eingesetzten Kapitals, geprägt. Die Durchsetzbarkeit einer möglichst hohen Landpacht wird neben der angebotenen Laufzeit auch maßgeblich von den Bewirtschaftungs- und Ertragsmöglichkeiten des darauf wirtschaftenden Pächters bestimmt.

Die Bewirtschaftung und die Erträge von Landwirtschaftsflächen werden durch folgende, hinlänglich bekannte, in einschlägiger Fachliteratur (vgl. KÖHNE) und Fachbeiträgen (vgl. KINDLER) sowie empirischen Untersuchungen (vgl. Sonderheft Neue Landwirtschaft – Briefe zum Agrarrecht Bodenmarkt 1) determinierte Merkmale bestimmt:

- a) natürliche Eigenschaften der Fläche
 - Bodenart / Bodenstruktur
 - natürliche Ertragsfähigkeit (Bonität, Nährstoffversorgung)
 - natürliche Ertragssicherheit (Grundwasser, Niederschläge, Klima)
 - Flächenneigung, Erosionsgefahr
- b) Lage, Größe und Gestalt der Fläche
 - Erreichbarkeit und Entfernung des Flurstücks vom Betriebshof
 - Zusammenhängende Fläche mit einer bestimmten, effizient zu nutzenden Flächengröße
 - Rechteck oder Vieleck, 2 Vorgewende oder mehrere Vorgewende
- c) Natürliche und förderrechtliche Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche
 - Nutzung und Befahrung ganzjährig möglich (Wasserregulierung)
 - Werteeinfluss von übertragungsfähigen oder fehlenden Zahlungsansprüchen gemäß GAP ab 2005
- d) Nutzungsrechtliche Beschränkungen
 - grundbuchrechtlich gesicherte Dienstbarkeiten (Masten- oder WEA- Standorte, Wege)
 - planungsrechtliche Auflagen (Windvorranggebiete)
 - verwaltungsrechtliche Auflagen (Naturschutzauflagen, FFH-Gebiete, Biotopverbund)
 - nutzungsrechtliche Beschränkungen in Form von noch mittel- bis langfristig laufenden Landpachtverträgen mit fremden Dritten (abhängig von Restlaufzeit)
- e) Sonstige Eigenschaften, die eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche beeinflussen
 - Beregungsmöglichkeiten und/oder Dränage
 - Verunkrautung
 - Dauerstilllegung

Nach Einschätzung des Autors sind diese Merkmale bei gegenwärtigen Bewertungen zu wichten oder zu ergänzen durch folgende aktuelle Einflussfaktoren auf die Kaufpreisbildung für Landwirtschaftsflächen, hier speziell in den Bundesländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern:

- hohes Interesse der landwirtschaftlichen Pächter am Erwerb der von ihnen genutzten Flächen, Preiszugeständnisse werden nachweislich abgegeben,
- wachsende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen durch reine Bodeninvestoren als stabile ertragsorientierte Alternative zu gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobilienengagements wie auch zu derzeitigen konservativen Anlageformen am Geldmarkt,
- verstärkte Wirkung landwirtschaftsspezifischer Nutzungserwartungen der potentiellen Käufer auf die Kaufpreise
- räumliche Nähe zu den landwirtschaftlichen Zentren (Absatzmärkte / Abnehmer)
- **stark wachsender Einfluss der Kombination von natürlichen standortbezogenen Ertragsfaktoren, wie Bonität in Verbindung mit Niederschlag und Klima,**
- nachweisliche Abhängigkeit eines erzielbaren höheren Kaufpreises vom Kaufvolumen der Fläche/ des Loses, insbesondere bei Flächentransfers in den Gruppen 20ha bis 50ha und > 100ha,
- Expansionsverhalten der Landwirtschaftsbetriebe in der Region,
- Durchsetzung von Verdrängungsbestrebungen und Arrondierungsabsichten der regional konkurrierenden Landwirtschaftsbetriebe.

Vor allem die Kombination von gesicherten standortbezogenen Ertragsfaktoren ist in den gegenwärtig Bewertungen als wesentlicher wertbeeinflussender Faktor sichtbar geworden. Die von allen Landwirten und den Investoren erlebten Witterungsverläufe von März bis August der vergangenen 5 Jahre haben zu veränderten Kaufentscheidungen geführt. Geplante Bodenkäufe von reinen Bodeninvestoren oder von

Kaufinteressenten für ganze Betriebe werden nunmehr maßgeblich beeinflusst von der Lage der Flächen in bestimmten klimatischen Räumen, die hohe Ertragssicherheit versprechen. So haben z.B. küstennahe Standorte mit einer Bonität > 40 Bodenpunkte und einem gesicherten jährlichen Niederschlagsaufkommen, das noch aus fallenden Morgentau mit jährlich durchschnittlich 50 -70 mm ergänzt wird, in den letzten Jahren deutliche Preiszuwächse erzielen können.

Diese Einschätzung wird durch Ergebnisse vergleichender Analysen der Bodenpreisentwicklung im Büro des Autors gestützt. So hat sich der Bodenpreis für Ackerlandflächen mit durchschnittlich 50 Bodenpunkten im Oderbruch (östliches Brandenburg) von 0,36 €/m² in 1995 auf 0,40 €/m² im Jahr 2005 entwickelt. Im Bereich um Niepars (küstennaher Bereich zwischen Barth und Stralsund in Nordvorpommern) hat sich hingegen der Bodenpreis für Ackerflächen mit durchschnittlich 55 Bodenpunkten von 0,28 €/m² in 1995 auf 0,90 €/m² im Jahr 2005 entwickelt.

An diesem Beispiel wird nachhaltig deutlich, dass aus dem Zusammenspiel der natürlichen Ertragsfaktoren Bonität und Klima über die daraus erwachsende Ertragssicherheit nachhaltiger Einfluss auf die Bodenpreisentwicklung ausgeübt wird.

Der Autor weist ausdrücklich darauf hin, dass ihm nur für die Regionen der Bundesländer Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern derartige Erkenntnisse und Erfahrungen vorliegen. Im Ergebnis dessen gelangt er jedoch für diesen territorialen Bereich zu der Einschätzung, dass die Bewertung von bleibenden Landwirtschaftsflächen die Kenntnis und die Fähigkeit zur Wertung von Flächenmerkmalen erfordert, die über die Anwendung der von *WF* empfohlenen Umrechnungskoeffizienten und wertbeeinflussenden Merkmale hinausgehen.

Als Beitrag zur Diskussion über die Vielfalt sachgerechter Methoden für die Bewertung von Landwirtschaftsflächen stellt der Autor nachfolgend die vom öbv SV Dr. Joachim Wichmann ursprünglich entworfene und im Büro des Autors an die aktuelle Marktentwicklung angepasste Methode vor, mit deren Hilfe hier gegenwärtig die Bewertung von Ackerland und Grünland erfolgt:

1. Bewertungsschritt:

Ermittlung eines Referenzwertes für eine lagetypische örtliche oder regionale Landwirtschaftsfläche

Der Referenzwert für eine lagetypische Landwirtschaftsfläche mit der Nutzungsqualität Acker- oder Grünlandflächen wird je nach verfügbarer Datengrundlage wie folgt ermittelt:

- als verlässlicher Mittelwert im Ergebnis eines unmittelbaren Vergleichsverfahrens aus mindestens 7-10 Einzelkauffällen je Nutzungsart, oder
- aus dem ausgewiesenen regionalen Bodenrichtwert, oder
- aus den ggf. vom Gutachterausschuss bonitätsabhängig ausgewiesenen Umrechnungsfaktoren in € je Bodenpunkt und m².

2. Bewertungsschritt:

Ermittlung der lagetypischen Referenzpunktzahl

Es werden die wesentlichen nutzungs- und wertbeeinflussenden Merkmale für die Referenzfläche ermittelt und einem regional bestimmten Punktesystem zugeordnet. Im Ergebnis dessen erhält der Sachverständige eine lagetypische Referenzzahl, die für den nachfolgenden Bewertungsschritt die Bemessungsgrundlage für die jeweiligen Bewertungsflächen bildet.

3. Bewertungsschritt:

Ermittlung der flurstücksbezogenen Punktezah für die Bewertungsflächen

Die recherchierten Merkmale jeder einzelnen Bewertungsfläche werden in das Verhältnis zu den zuvor festgestellten Merkmalen der Referenzfläche gesetzt und durch die Zuordnung einer Punktezah gewichtet. Dafür nutzt der Sachverständige die flurstücks- oder schlagbezogenen Bearbeitungs- und Nutzungsmerkmale der Bewertungsflächen, die er im Ergebnis der Flächenbegehung und der Befragung der gegenwärtigen Bewirtschafter erfasst hat. Diese schlag- oder flurstücksspezifischen Merkmale werden qualitativ ins Verhältnis zu den zuvor recherchierten Merkmalen der Referenzfläche gesetzt und quantitativ mit einer Anzahl von Punkten im zuvor für die Referenzfläche beschriebenen System bewertet.

4. Bewertungsschritt

Die für jedes Flurstück ermittelte Punktezahl wird ins Verhältnis gesetzt zur zuvor festgestellten Referenzpunktzahl. Die Referenzpunktzahl bildet den Nullmeridian für die Bestimmung von flurstücksbezogenen Zu- oder Abschlägen.

Die Wertung der erreichten Gesamtpunktzahl der Bewertungsfläche erfolgt im Verhältnis zur ermittelten Referenzpunktzahl. Dafür werden um die erreichte Referenzpunktzahl auf der Grundlage der vorhandenen Marktkennntnis Spannen festgelegt, denen prozentuale Zuschläge oder Abschläge zugeordnet werden.

Entgegen anders lautender Auffassungen ist eine solche Herangehensweise an die Bewertung von bleibenden Landwirtschaftsflächen in der Bewertungspraxis sehr oft von Bedeutung, weil die Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen wie auch die in den Kaufpreissammlungen erfassten Einzelkauffälle in den Bundesländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern für die Territorien von Ämtern oder Amtsgemeinden und damit für Flächen von bis zu 800 km² ausgewiesen werden.

**Dipl.-Agrar-Ing.-Ök.
Frank Oschatz
August-Bebel-Str. 12
D-15344 Strausberg**

**Tel. D - 3341 / 47 46 22
Fax D - 3341 / 47 46 91**

**E-mail: info@sv-oschatz.de
Homepage: www.sv-oschatz.de**