

Studie

Bewertung von Stallanlagen

HypZert Fachgruppe Landwirtschaft

Stand: März 2022

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Vorwort

HypZert – Deutschlands führendes Unternehmen im Bereich Personalzertifizierung von Immobiliengutachter/innen für die Finanzwirtschaft – setzt Maßstäbe. Wer in Immobilien investiert oder diese finanziert, braucht eine fundierte Basis für seine Entscheidung: eine kompetente und transparente Immobilienbewertung durch Gutachter/innen mit einer soliden Qualifikation und kontinuierlichen Weiterbildung.

Beides garantiert die HypZert GmbH. Die Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft zertifiziert seit 1996 Immobiliengutachter/innen nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der Norm ISO/IEC 17024. Mit diesem Standard sichert sie ein Maximum an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten. Von den Kaufleuten und Technikern, die sich bei HypZert zertifizieren lassen möchten, wird viel erwartet: ein hoher Ausbildungsstand, professionelle Arbeit, langjährige Praxiserfahrung, konsequente Einhaltung der Berufsgrundsätze und finanzwirtschaftliche Expertise sowie das Bestehen einer sehr anspruchsvollen Prüfung.

Die HypZert hat sich inzwischen zu einem weitreichenden Netzwerk für Immobiliengutachter/innen auf nationaler und internationaler Ebene entwickelt. Experten können sich zu speziellen Themen der Immobilienbewertung austauschen und ihr Fachwissen in HypZert Fachgruppen diskutieren, vertiefen und publizieren.

Ein Vorteil der HypZert besteht darin, das Fachwissen von mittlerweile über 2.100 Gutachter/innen für Spezialthemen im Bereich der Immobilienbewertung zu bündeln und allen zum gemeinsamen Nutzen zur Verfügung zu stellen. Dazu wurden seit 2002 elf HypZert Fachgruppen gegründet:

- Ausland
- Beherbergung & Gastronomie
- Einzelhandel
- Energie & Umwelt
- Industrie

- Landwirtschaft
- Logistik
- Sozialimmobilien
- Büro/Co-Working
- neu seit März 2020 die Fachgruppe Ba monitoring
- neu seit April 2020 die Fachgruppe Wohnen

Die Mitglieder der jeweiligen Fachgruppe verfügen im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit über ein ausgeprägtes Wissen in den jeweiligen Spezialbereichen und stellen ihre Ergebnisse allen HypZert Gutachter/innen sowie interessierten Dritten zur Verfügung. Die HypZert Fachgruppe Landwirtschaft wurde im Herbst 2010 ins Leben gerufen und besteht aus folgenden Mitgliedern:

- **B. Eng. (FH) Kerstin Ahmann**

CIS HypZert (F/M), B. Eng. (FH), seit 2005 zertifizierte Sachverständige. Nach Lehre in einem Wohnungsunternehmen Studium „Total Facility Management“ an der FH Münster. Praktischer Bezug zur Landwirtschaft mit einer eigenen Hofstelle. Ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss Münster seit 2010. Seit 2019 als Senior Gutachterin bei der KENSTONE Real Estate Valuers GmbH mit dem Schwerpunkt für landwirtschaftliche Bewertungen.

- **Dipl.-Ing. Forst. Udo Berger**

CIS HypZert (F) und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, seit 1992 freiberuflich und in verschiedenen Finanzinstituten in der Wertermittlung tätig und seit 2011 als Seniorsachverständiger in der Kenstone GmbH.

- **Dipl.-Ing. Christian Bödecker**

MRICS, CIS HypZert (F), Dipl.-Ing. agr., seit 1993 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Nach landwirtschaftlicher Lehre Agrarstudium in Kiel und Göttingen. Berufseinstieg ins Beraterteam einer Steuer- und Anwaltskanzlei mit Schwerpunkt im Bereich der Umwandlung landwirtschaftlicher Betriebe in den östlichen Bundesländern. Gründer des Gutachterbüros Ingenieurbüro Bödecker AgriWert Partnerschaftsgesellschaft. Seit über 15 Jahren Dozent für landwirtschaftliche Wertermittlung.

- **Christoph Hienle**

... ist seit 2005 als Immobiliengutachter in der Genossenschaftsbank Unterallgäu tätig. Nach der Ausbildung zum Bankkaufmann war er zunächst als Firmenkundenberater mit den Schwerpunkten Landwirtschaft und Kurbetriebe bei diesem Unternehmen tätig. Im Jahr 2007 erfolgte die Zertifizierung nach CIS HypZert (S). Christoph Hienle verfügt über eine landwirtschaftliche Lehre und bewirtschaftet im Unterallgäu mit seiner Familien einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb (Rindermast und Ackerbau). Außerdem ist er als Dozent für Beleihungswertermittlung in den Genossenschaftsakademien Bayern und Baden-Württemberg aktiv.

- **Hans-Wilhelm Klemmer**

CIS HypZert (S), Dipl. Bankbetriebswirt (BA), Senior-Referent für Grundsatfragen der SE/Bankbetriebliche Fachthemen beim BVR – zuständig für die betriebswirtschaftlichen und aufsichtlichen Aspekte der Immobilienbewertung der genossenschaftlichen Finanzgruppe. Dozent in verschiedenen Akademien. Vertritt das Thema in der Deutschen Kreditwirtschaft (DK), im Fachgremium Kredit sowie in den verbundinternen Arbeitsgremien. Vorher Marktbereichsleiter/Firmenkundenbetreuer unter anderem mit Schwerpunkt Landwirtschaft einer Genossenschaftsbank. Ehemaliger Nebenerwerbslandwirt (Gartenbau).

- **Johannes Peuler**

CIS HypZert (S), Abteilungsleiter „Bauen & Wohnen“ im Haus der Vereinten Volksbank eG, Dorsten. Nach der Ausbildung zum Bankkaufmann nunmehr seit 40 Jahren im Finanzierungs- und Immobilienbereich tätig. Seit 15.11.2002 HypZert Gutachter und Gründungsmitglied der Fachgruppe Landwirtschaft.

- **Dipl.-Ing. agr. Gerhard Schelkle**

... ist seit 2007 Inhaber eines auf landwirtschaftliche Bewertungen spezialisierten Sachverständigenbüros mit mehreren Mitarbeitern in Baden-Württemberg. An das Studium der allgemeinen Agrarwissenschaften an der Universität Hohenheim schloss sich eine langjährige Tätigkeit als praktischer Landwirt mit eigenem Betrieb an. Nach mehrjährigen Tätigkeiten bei einer Zentralgenossenschaft und einer baden-württembergischen Re-

gionalbank im Bereich Beleihungswertermittlung (in diesem Zeitraum erfolgte die öffentliche Bestellung als landwirtschaftlicher Sachverständiger und die Zertifizierung als CIS HypZert (S)) gründete er sein eigenes Sachverständigenbüro. Gerhard Schelkle ist Mitglied der Fachgruppe Landwirtschaft seit deren Gründung im Jahr 2009.

■ **Dipl.-Ing. Architekt, Immobilienwirt (FH) Markus Schulz**

CIS HypZert („F“ 1999/„M“ 2000/„R“ 2001), nach Hochbautätigkeiten Projektentwicklung und Projektsteuerung im Auftrag der RAG in Berlin, ab 1997 bei der Pfandbriefbank WL BANK AG in Münster, dann Fusion zur DZ HYP AG und seit Januar 2020 VR WERT GmbH, Hamburg, mit Niederlassung Münster.

■ **Dipl.-Ing. Ralf Walther**

MRICS, CIS HypZert (F), ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Fachleiter GLS Branchenimmobilien bei der GLS ImmoWert GmbH Nürnberg.

Die Fachgruppe freut sich auf einen konstruktiven Austausch mit Gutachter/innen und interessierten Leser/innen. Sofern Sie Anregungen, Fragen bzw. kritische Anmerkungen haben oder in sonstigen Kontakt mit uns treten wollen, können Sie uns gern eine E-Mail an landwirtschaft@hypzert.de senden.

Ihre HypZert Fachgruppe Landwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

Vorwort		3
Abkürzungsverzeichnis		11
1	Einleitung	14
1.1	Zielsetzung	14
1.2	Bewertung von zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Objekten zeitgemäßer Tierhaltungsanlagen	16
1.3	Einordnung in die globale Situation	20
1.4	Produktionsweise: konventionelle versus ökologische Landwirtschaft	24
1.4.1	Konventionelle Produktionsweise	24
1.4.2	Ökologische Produktionsweise	25
1.5	Zertifizierungen	26
1.5.1	Beispiele für direkte Zertifizierungen und Labels in der konventionellen Landwirtschaft	26
1.5.2	Indirekte Zertifizierungen und Labels des Einzelhandels in der konventionellen Landwirtschaft	30
1.5.3	Ökozertifizierungen	32
1.6	Klassifizierung von Betrieben der Landwirtschaft	33
1.6.1	Definition Landwirtschaftsbetrieb	33
1.6.2	Rechtsformen der Landwirtschaftsbetriebe	34
1.6.3	Haupterwerbs- versus Nebenerwerbsbetrieb	35
1.6.4	Landwirtschaftliche Betriebsformen	36
1.6.5	Statistiken, Erhebungen und Dateninformationen	38
2	Stallgebäude	41
2.1	Allgemeine Anmerkungen	41
2.2	Bewertung von Stallgebäuden	42
2.3	Charakteristische Merkmale moderner Stallgebäude	42

2.4	Anforderungen an den Sachverständigen zur Beurteilung von Stallgebäuden	47
3	Baurechtliche Rahmenbedingungen und Nutzungsvoraussetzungen	48
3.1	Baurecht	48
3.2	Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung (TierSchNutzV)	51
3.2.1	Kälber	51
3.2.2	Schweine	53
3.2.3	Flächenausstattung	55
4	Unterlagen und Ortsbesichtigung	58
4.1	Notwendige Unterlagen für die Erstellung einer Markt- und Beleihungswertermittlung für Stallanlagen	58
4.2	Vorbereitung der Ortsbesichtigung	59
4.3	Durchführung der Ortsbesichtigung	60
5	Wertermittlungsverfahren	61
5.1	Sachwertverfahren	62
5.1.1	Bodenwertermittlung	62
5.1.2	Wert der baulichen Anlage	66
5.1.2.1	Normalherstellungskosten (NHK 2010)	67
5.1.2.2	Herstellungskosten nach KTBL (Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e. V.)	69
5.1.2.3	Substitutionswertverfahren	75
5.1.2.4	Alternative Verfahren bzw. Quellen	77
5.1.2.5	Alterswertminderung	78
5.1.2.6	Anpassung mittels Sachwertfaktor in der Marktwertermittlung (inklusive Baukostenregionalisierung)	79
5.1.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im Marktwert	79
5.1.3	Fazit Sachwertermittlung	80
5.2	Ertragswertverfahren	81
5.2.1	Ermittlung des Rohertrages	82

5.2.2	Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten	84
5.2.3	Ableitung der Zinssätze im Ertragswertverfahren	86
5.2.3.1	Liegenschaftszinssatz (Marktwert)	86
5.2.3.2	Kapitalisierungszinssatz (Beleihungswert)	86
5.2.4	Wirtschaftliche Nutzungsdauer	88
5.2.5	Fazit Ertragswertermittlung	89
6	Rinderställe	90
6.1	Milchviehhaltung	90
6.1.1	Marktbeschreibung	90
6.1.2	Wesen und Beschreibung der Produktionsverfahren	93
6.1.3	Begriffe der Milchviehhaltung	96
6.1.4	Gebäudetypen und -funktionsbereiche, inklusive Ausstattung	100
6.1.5	Sachwert Milchviehstall (Beispiel)	106
6.1.6	Ertragswert Milchviehstall (Beispiel)	112
6.1.7	Ableitung Markt- und Beleihungswert	115
6.2	Mast und Jungviehaufzucht	116
6.2.1	Marktbeschreibung	116
6.2.2	Wesen und Beschreibung der Produktionsverfahren	116
6.2.3	Begriffe der Mast und Jungviehaufzucht	120
6.2.4	Gebäudetypen und -funktionsbereiche, inklusive Ausstattung	121
6.2.5	Sachwert Mast- und Jungviehstall (Beispiel)	121
6.2.6	Ertragswert Mast- und Jungviehstall (Beispiel)	123
6.2.7	Ableitung Markt- und Beleihungswert	125
6.3	Mutterkuhhaltung	125
6.3.1	Wesen und Beschreibung der Produktionsverfahren	125
6.3.2	Sachwert und Ertragswert	126
7	Schweineställe	129
7.1	Allgemeiner Teil	129
7.1.1	Bedeutung der Schweinehaltung	129
7.1.2	Übersicht der Produktionsverfahren	131
7.1.3	Bestände und Betriebsstrukturen	132

7.1.4	Preisentwicklungen	134
7.1.5	Trends	137
7.2	Mastställe	137
7.2.1	Marktbeschreibung	137
7.2.2	Wesen und Beschreibung der Produktionsverfahren	138
7.2.3	Begriffe der Schweinemast	139
7.2.4	Gebäudetypen und -funktionsbereiche, inklusive Ausstattung	142
7.2.5	Sachwert Mastschweinestall (Beispiel)	144
7.2.6	Ertragswert Mastschweinestall (Beispiel)	150
7.2.7	Ableitung Markt- und Beleihungswert	153
7.3	Ferkelproduktion und -aufzucht	154
7.3.1	Marktbeschreibung	154
7.3.2	Wesen und Beschreibung der Produktionsverfahren	156
7.3.3	Begriffe der Ferkelaufzucht	157
7.3.4	Gebäudetypen und -funktionsbereiche, inklusive Ausstattung	159
7.3.5	Sachwert Ferkelaufzuchtstall	163
7.3.6	Ertragswert Ferkelaufzuchtstall	164
7.3.7	Ableitung Markt- und Beleihungswert	164
8	Besonderheiten der ökologischen Produktionsweisen	165
8.1	Allgemeine Anforderungen an die Haltung von Nutztieren in ökologisch produzierenden Landwirtschaftsbetrieben	165
8.2	Marktbedingungen	169
8.3	Spezifisches zu Stallgebäuden in der ökologischen Produktion	176
9	Schlussbemerkung und Ausblick	178
10	Anhang	179
TierSchNutztV (Auszug – aktuelle Fassung, zuletzt geändert 29.01.2021)		
Abbildungsverzeichnis		181