

# Kritische Betrachtung der Bewertung von Ackerland auf Basis ausgewählter Methoden der Wertermittlung bei Beachtung verschiedener Einflussfaktoren

J. E. Schuldt<sup>1</sup>, Monika Berlik<sup>2</sup> und H. Scholz<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Hochschule Anhalt, Fachbereich LOEL, Strenzfelder Allee 28, 06406 Bernburg

<sup>2</sup> LMS Agrarberatung, Graf-Lippe-Straße 1, 18059 Rostock

## Einleitung

Insbesondere im landwirtschaftlich, politischem Umfeld wird die Situation der aktuell als sehr hoch empfundenen Landpreise in Teilen als problematisch angesehen. Zwar gibt es bereits das seit den sechziger Jahren geltende Grundstücksverkehrsgesetz, welches Einfluss auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt nimmt, doch dies scheint einigen Bundesländern und Politikern aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichend zu sein. Diese Diskussion wird zumeist mit dem Hinweis auf den Schutz der „Agrarstruktur“ geführt, die jedoch nirgendwo definiert ist und über deren Ausgestaltung bereits unterschiedliche Vorstellungen herrschen. Die am Bodenmarkt engagierten Teilnehmer müssen immer wieder Ihre Annahmen überprüfen und in Ihre Entscheidungsfindung darauf abstellen. Die sich laufend ändernde Förderungspolitik der EU wie auch neue Initiativen zur Einflussnahme auf den Grundstücksverkehr erhöhen die Komplexität und führen zu erheblichen Abweichungen vom reinen Ertragswert.

## Ergebnisse

In den beiden Bundesländern Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern konnte seit der Betrachtung im Jahre 1994 eine fast permanente Erhöhung des Kaufpreises beobachtet werden, der aber seit dem Jahr 2008 deutliche Anstiege in den einzelnen Jahren aufzeigt (Abbildung 1). Dieser Anstieg der Kaufpreise war seit 2006 in Schleswig-Holstein mit rund 9 % und in Mecklenburg-Vorpommern mit fast 28 % sehr deutlich.

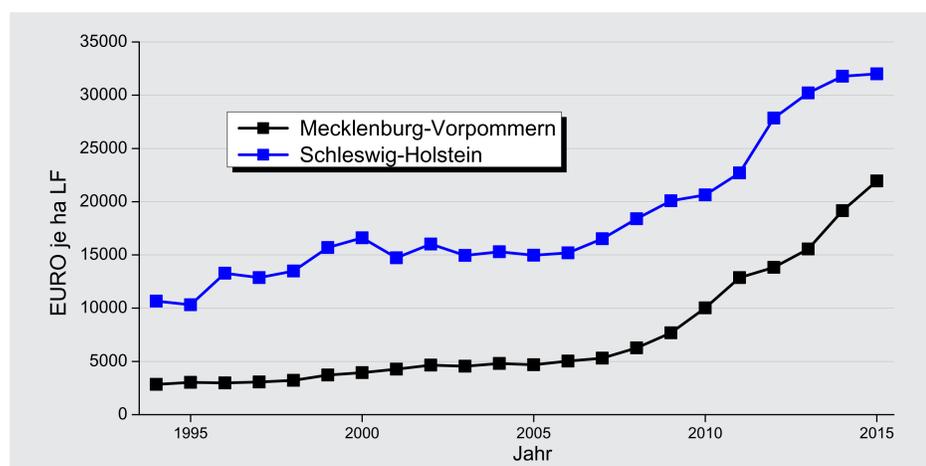


Abbildung 1: Kaufpreisentwicklung in den beiden Bundesländern

Für die Bewertung von Ackerland stehen aus der Wirtschaft 3 wichtige Segmente zur Preisfindung zur Verfügung:

1. Vergleichsmethode:  
BLÄNKER (1996), KÖHNE (2007), KLEIBER und SIMON (2006),
2. Kapitalwertmethode:  
BREUSTEDT et al. (2010), GOODWIN et al. (2003), KILIAM et al. (2008), KIRWAN (2009),
3. Verhaltensökonomie:  
TVERSKY et al. (1974), SEWELL (2007), WEBER (1999).

Durch den Vergleich von Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke soll bei dem Verfahren 1 eine Wertermittlung erfolgen. Im unwahrscheinlichen Fall, dass ein direkter Preisvergleich erfolgen kann, nämlich wenn alle wesentlichen Merkmale der Grundstücke übereinstimmen, kann der Preis direkt vom vergleichbaren Objekt abgeleitet werden. Da jedoch zumeist keine direkte Vergleichbarkeit gegeben ist, muss über den indirekten Preisvergleich eine Annäherung erfolgen. Bei einem indirekten Preisvergleich, werden die zu bestehenden Vergleichspreisen bestehenden Unterschiede eines Grundstückes ermittelt und fließen mittels Zu- und Abschlägen in eine Bewertung ein. Aufgrund der unterschiedlichen Bewertungen dieser Zu- und Abschläge wird eine solche Wertermittlung immer eine gewisse Bandbreite aufweisen. Beim Vergleichswertverfahren ist immer ein Bezug / eine Referenz herzustellen und dann anhand vorhandener Daten und Informationen quasi zu interpolieren. Im Gegensatz dazu setzt die Anwendung der Kapitalwertmethode voraus, dass ein vollkommener Markt mit vollständigem Wettbewerb vorliegt und alle Marktteilnehmer ausschließlich nach den Prinzipien des „homo oeconomicus“ handeln.

Dabei werden keine Transaktionskosten, Steuern oder ähnliches und die Zinsen für die Ewigkeit angenommen. Bei einer solchen Betrachtung scheinen zum Beispiel, bei einer Grundrente von rund 900 EUR ha p.a. und einem Zinssatz von 2,15 Prozent, Hektarpreise von über 40.000 EUR im Bereich des Realistischen. Bei einer solchen Betrachtung scheinen zum Beispiel, bei einem Einkommen von rund 900 EUR ha p.a. und einem Zinssatz von 2,15 Prozent, Hektarpreise von über 40.000 EUR im Bereich des Realistischen.

Langläufig wurde und wird in der Wirtschaftstheorie von effizienten Märkten ausgegangen in denen die Investoren rationale Entscheidungen auf der Basis von perfekten Informationen treffen (PRECHT, 2007). Erst Mitte bis Ende der siebziger Jahre wurden, insbesondere durch die beiden Psychologen Amos Tversky und Daniel Kahneman, die für Ihre Arbeiten später den Nobelpreis für Wirtschaft erhielten, die Grundlagen für die Verhaltensökonomie (auch langläufig „Behavioural Finance“ genannt) gelegt. In der Verhaltensökonomie wird der Einfluss von psychologischen Faktoren auf das Anlegerverhalten und deren subsequeunte Beeinflussung der jeweiligen Märkte untersucht. Mit der Verhaltensökonomie wird versucht zu erklären, warum Märkte ineffizient sein können und wie sich dies im Marktverhalten niederschlägt (SEWELL, 2007).

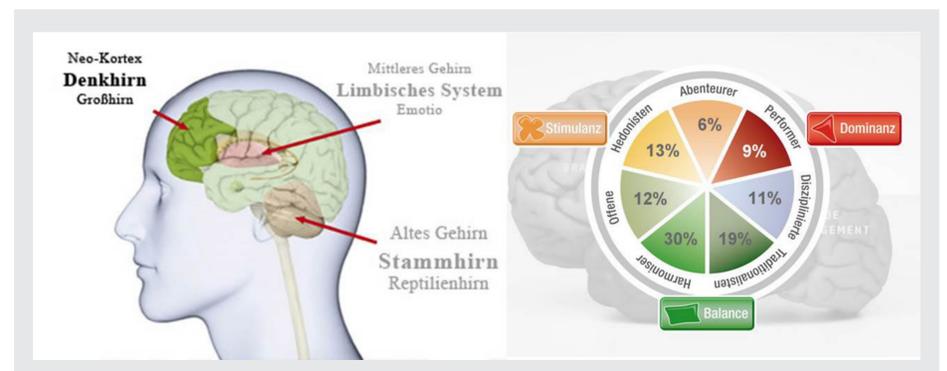


Abbildung 2: Menschliche Effekte auf die Bewertung von Ackerland

## Fazit

Im Rahmen der Analyse wird ein Überblick über die kritischen Faktoren in der Bewertung von Ackerland gegeben. Besonders herausgestellt werden dabei die besonderen Einflussfaktoren, wie zum Beispiel der Einfluss von Transferleistungen (EU-Prämien) am Beispiel der Kapitalwertmethode oder die weicheren Einflussfaktoren aus dem „Behavioural Finance“-Bereich, da diese möglicherweise bei betriebsindividuellen Entscheidungen nicht berücksichtigt werden, da kein Bewusstsein über diese Einflussfaktoren vorhanden ist. Im Gegensatz zu anderen Märkten finden auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten jedoch nur begrenzte Umsätze statt, so dass sich Preistendenzen nur über längere Zeiträume feststellen lassen. In der Vergangenheit betrugten die zeitlichen Zyklen zwischen Hoch- und Tiefpreisen deutlich über 10 Jahre. Damit werden die Auswirkungen in der Landwirtschaft auch nur über lange Zyklen sichtbar. Die derzeit hohen Preise von landwirtschaftlichen Flächen bei vorhandenem Eigentum können auch Vorteile bieten, da sie zu höheren stillen Reserven und Reserven für Finanzierungen führen. Ob diese Preise insofern wirklich zu hohe Preise sind, wird sich jedoch nur durch Zeitablauf feststellen lassen, da die zukünftigen Einflussfaktoren unbekannt sind.

