

Einflussnahme von Naturschutzmaßnahmen auf Verkehrs- und Beleihungswerte landwirtschaftlicher Flächen -

**Prof. Dr. Albrecht Mährlein
Fachbereich Agrarwirtschaft der Fachhochschule Kiel
in Osterrönfeld/ Rendsburg**

**Vortrag am 11.05.2017
anlässlich des 2. Deutsches Hochschulforums -
11. Mai 2017 in Soest**

1. In Landwirtschaftskreisen bekannte Fakten:

- Das Einbeziehen von Flächen in Schutzgebiete führt zu einer Wertminderung bis hin zur Wertlosigkeit.
- Schutzgebietsflächen werden bei Beleihungen von Kreditinstituten nicht oder nur bedingt anerkannt.
- Im Falle von Verpachtungen: geringere Pachteinahmen
- Das Rentensystem der Landwirtschaft sieht Absicherung der Rente durch Weiterbewirtschaftung des Hofes vor (Hofnachfolger oder Verpachtung)
- Flächen sind nicht nur Einkommensgrundlage, sondern auch die Alterssicherung für Landwirte/ Eigentümer
- Altenteilsrechte und Kredite werden fast immer grundbuchlich, d.h. mit dem **Wert** bestimmter Flächen, abgesichert.

- >>> Nicht nur Entwertung von Teilflächen, sondern bei Großschutzgebieten Wertminderung ganzer Betriebe
- >>> Bei Lage von Hofstellen innerhalb oder in der Nähe von Schutzgebieten: Einschränkung der Bebauung (Tierhaltung) aus Immissionsschutzgründen
Folge: Wertminderung des Baurechts und der Hofstelle
Es drängen sich Fragen auf:
- >>> Wer kommt für die Folgen auf, wenn eine Bank einem Landwirt mangels Sicherheiten die Kreditverträge kündigt?
- >>> Wer zahlt die höheren Kreditzinsen die anfallen, wenn das „Rating“ schlechter ausfällt?

2. Wertkomponenten landwirtschaftlicher Flächen

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen setzt sich aus mehreren Wertkomponenten zusammen:

- Bei bebauten Flächen: Wert des Baurechts
- Wert der Hofanschlusskomponente
- Wert der Privilegierungskomponente gem. BauGB
- Ertragswertkomponente der agraren Flächennutzung
- Wert der Düngernachweiskomponente
- Wert der Vieheinheitenkomponente
- Wertkomponente flächengebundene Förderung
- Wertkomponente Beleihungswert
- Wertkomponente Jagdwert
- Spekulationskomponente (Agrarfläche als Investment)
- indirekt: Steuervermeidungskomponente

- Sobald aufgrund von Nutzungsbeschränkungen eine oder mehrere Wertkomponenten ganz oder teilweise entfallen, wird der Wert des Grundstückes gemindert.
- Z.B.: Sehr extensive Grünlandnutzung als Pflegemaßnahme: Der Wert wird auf die Wertkomponenten „Vieheinheitenkomponente“ und „flächengebundene Förderung“ reduziert.
- Die übrigen Wertkomponenten (oft auch die Jagdwertkomponente) entfallen, die Spekulationskomponente entfällt vollständig.
- Je höher der bisherige Verkehrswert einer Fläche ist, desto höher fällt die Verkehrswertminderung aus.
- **Ein hoher Verkehrswert schützt nicht vor Wertverlust!**

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen setzt sich aus mehreren Wertkomponenten zusammen:

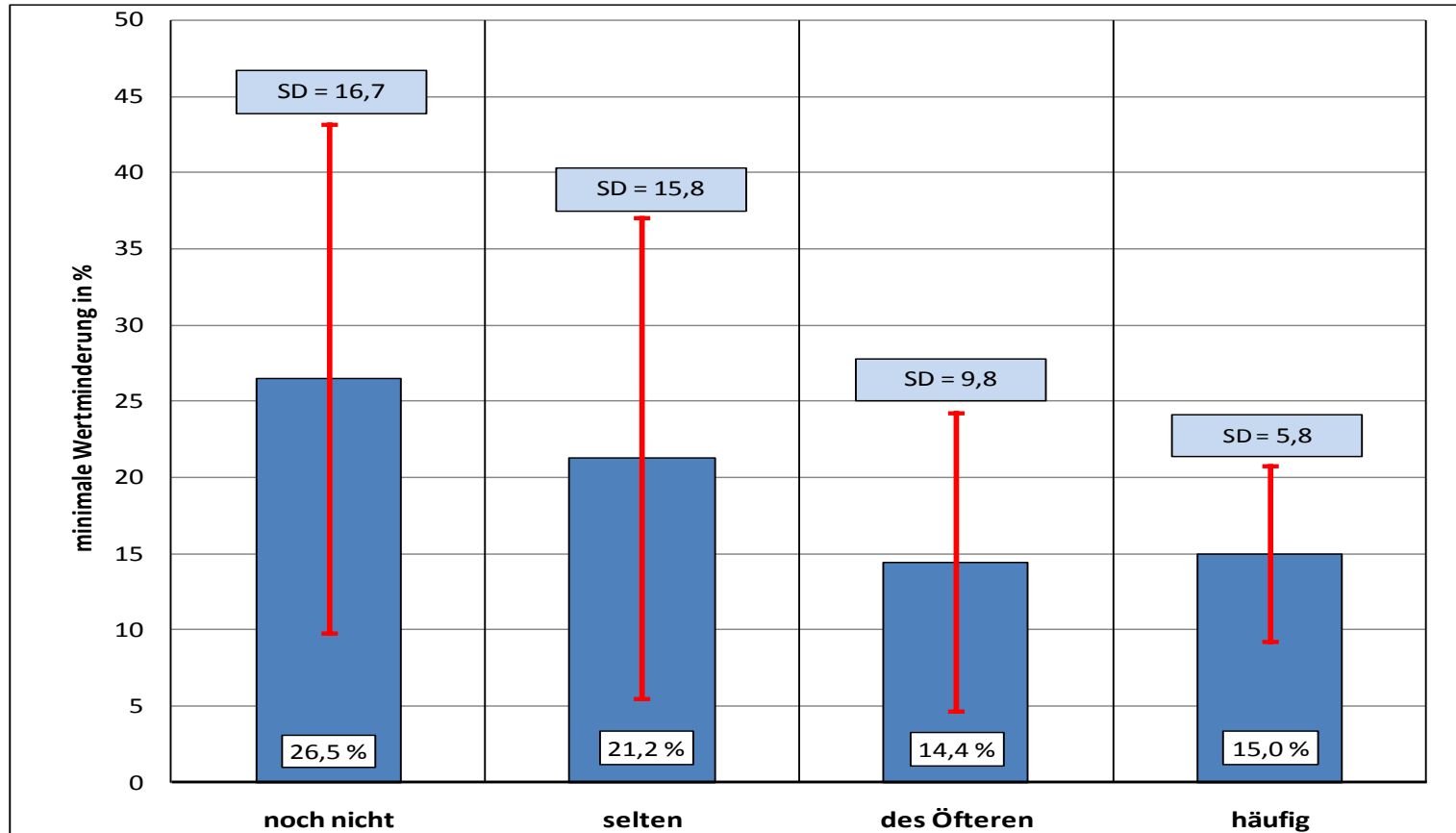
- Bei bebauten Flächen: Wert des Baurechts
- Wert der Hofanschlusskomponente
- ~~Wert der Privilegierungskomponente gem. BauGB~~
- ~~Ertragswertkomponente der agraren Flächennutzung~~
- ~~Wert der Düngernachweiskomponente~~
- Wert der Vieheinheitenkomponente
- Wertkomponente flächengebundene Förderung
- ~~Wertkomponente Beleihungswert~~
- Wertkomponente Jagdwert
- ~~Spekulationskomponente (Agrarfläche als Investment)~~
- ~~indirekt: Steuervermeidungskomponente~~

3. Ergebnisse empirischer Erhebungen (Masterarbeiten am Fachbereich Agrarwirtschaft der FH Kiel)

Quelle: Jaborg (2014; Masterthesis FB Agrarwirtschaft der FH Kiel)

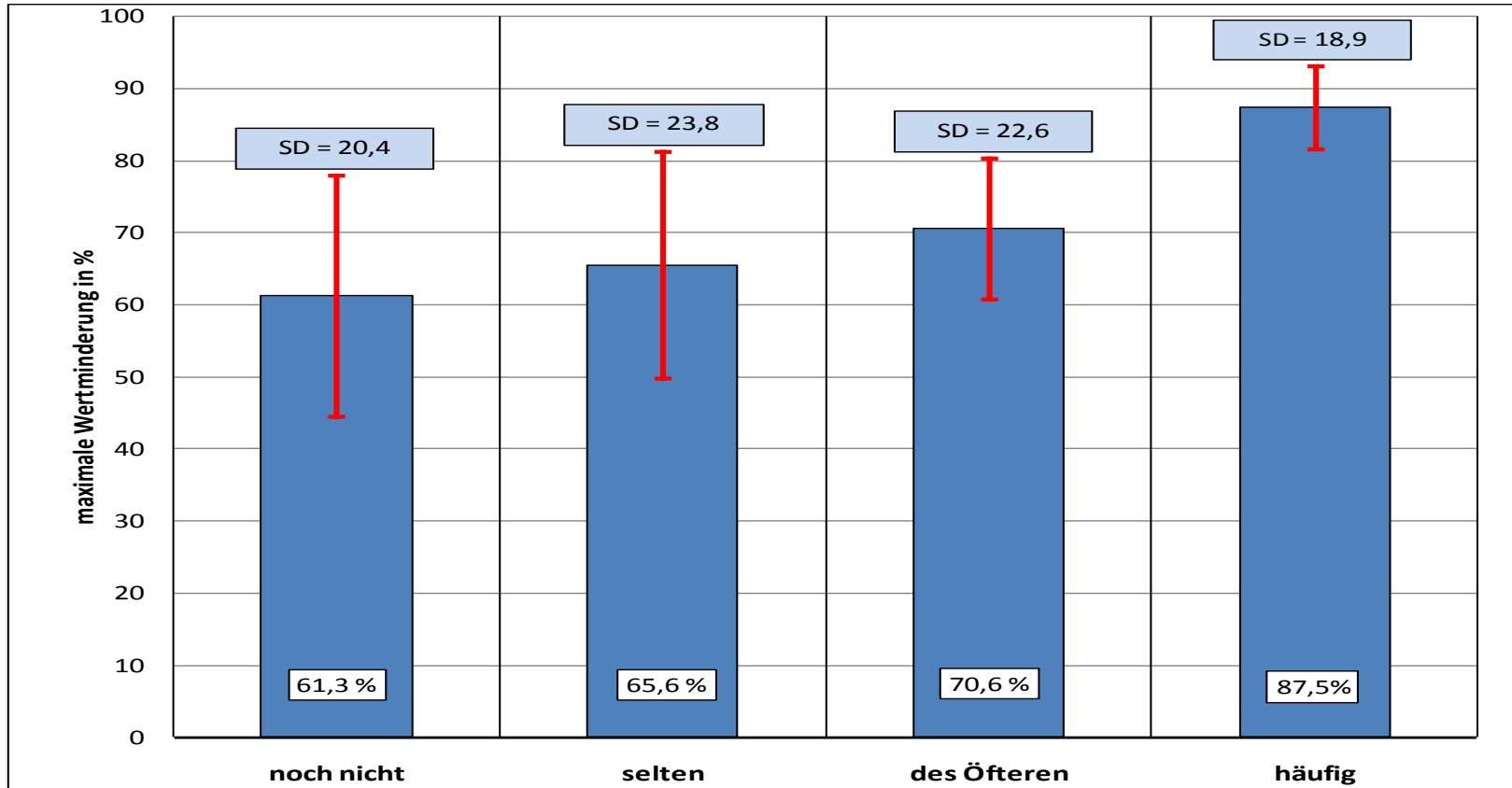
Befragung der HLBS-Mitglieder 2014

Geschätzte minimale Wertminderung ldw. Nutzflächen in Schutzgebieten



Quelle: Jaborg (2014; Masterthesis FB Agrarwirtschaft der FH Kiel)

Geschätzte maximale Wertminderung Idw. Nutzflächen in Schutzgebieten



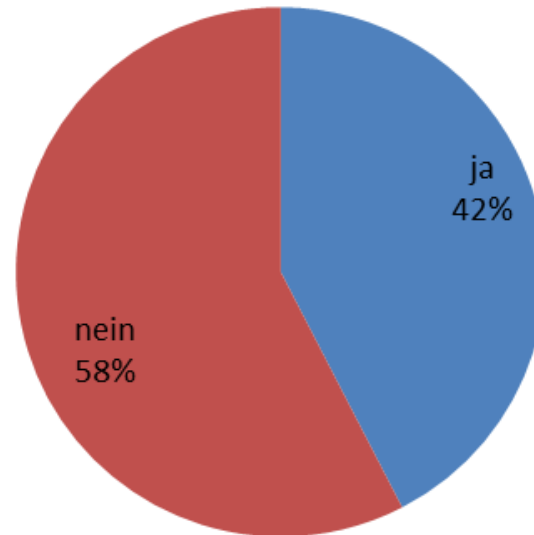
Quelle: Jaborg (2014; Masterthesis FB Agrarwirtschaft der FH Kiel)

Ergebnis der Befragung von 33 Agrarkredit-Bankern im Rahmen einer Masterthesis (HASENPUSCH 2016)

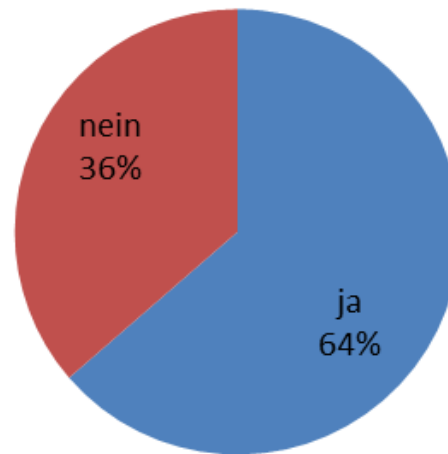
- Das Bewusstsein der Banken für negative Wertbeeinflussungen ist deutlich gestiegen und fließt in die Ermittlung von Beleihungswerten ein (eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit)
- Im Falle des Überschreitens der Beleihungsgrenze werden Kredite teurer (schließen der „Blanco-Lücke“)
- Zusätzlich kann der zukünftige Kreditspielraum eingeschränkt sein
- Banker, denen die Schutzgebietsproblematik bewusst ist, passen den Beleihungswert laufender Kredite an, wenn beliehene Flächen in Schutzgebiete einbezogen werden

Ausgewählte Ergebnisse aus der Masterthesis von HASENPUSCH (2016) (FH Kiel) über die naturschutzbedingte Minderung von Beleihungswerten

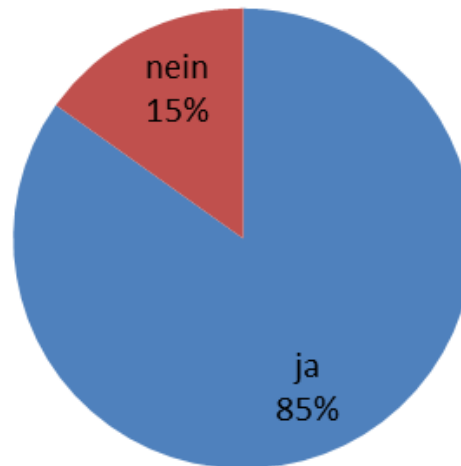
Hatten Sie bereits mit der Schutzgebietsthematik zu tun?



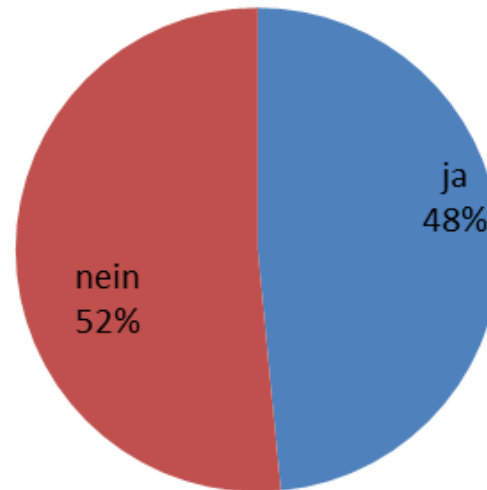
Gehen Sie davon aus, dass Ausweisungen von Schutzgebieten grundsätzlich einen Einfluss auf den Verkehrswert einer Fläche haben?



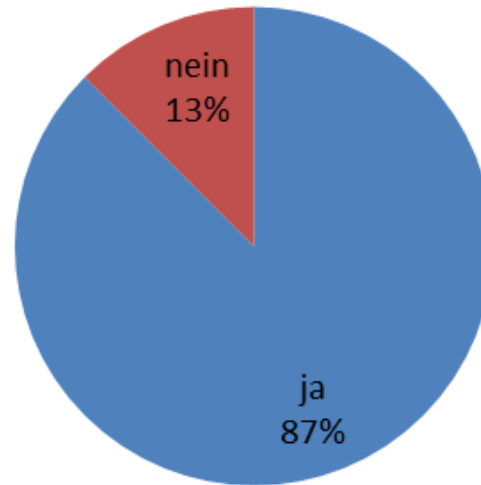
**Werden die Sicherheiten eines Kreditnehmers nach
Kreditvergabe in Ihrem Kreditinstitut regelmäßig
überprüft und ggf. neu bewertet?**



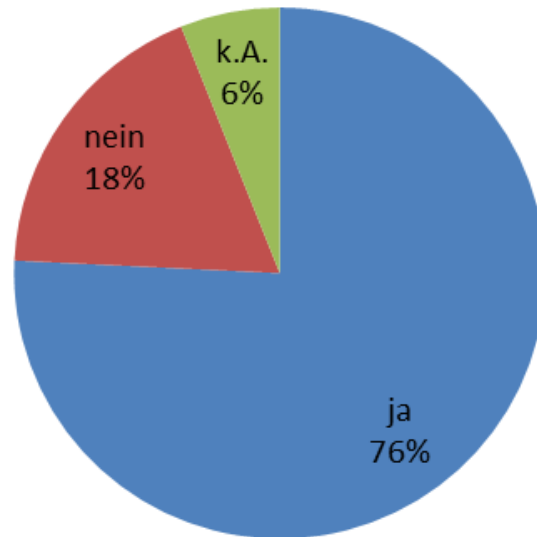
**Prüfen Sie vor Kreditvergabe, ob Natur- oder
Wasserschutzmaßnahmen geplant werden oder sich
bereits in der Umsetzung befinden?**



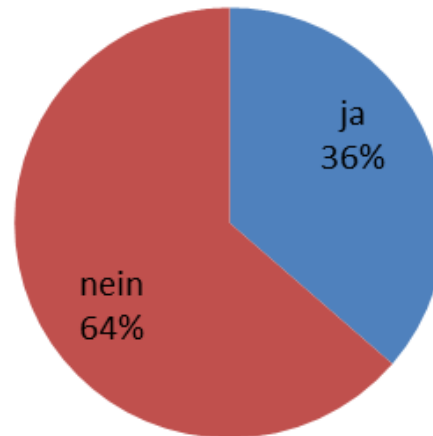
Geht die Nutzungsmöglichkeit der Fläche mit in die Sicherheitenbewertung ein?



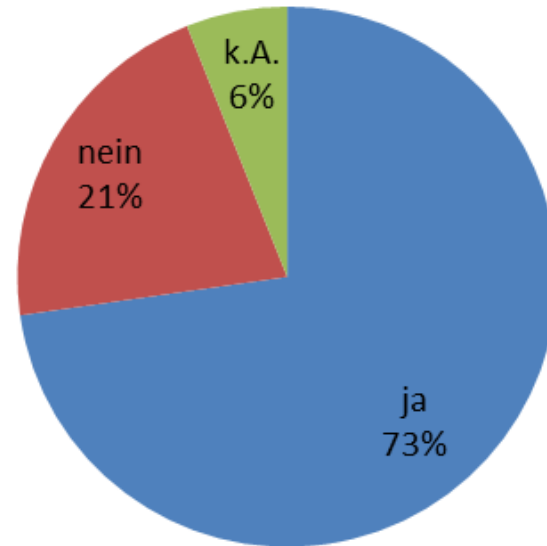
Werden die Beleihungswerte nach Schutzgebietsausweisung überprüft?



**Werden die Kreditkonditionen für laufende Darlehen
daraufhin angepasst, weil das Risiko des Gläubigers
zunimmt?**



Wäre es im Extremfall denkbar, dass der betroffene Kredit gekündigt wird?



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!